PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA 1ª SÉRIE DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO DA

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta - CVM nº 20818
Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, São Paulo - SP
CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08

no Valor Total de, após o exercício parcial da Opção Lote Adicional,

R$ 162.056.000,00

(cento e sessenta e dois milhões e cinquenta e seis mil reais)

lastreados em direitos creditórios do agronegócio devidos pela

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.

CNPJ/ME Nº 62.901.210/0001-08
Com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Pedro Stancato, nº 488, CEP 13082-050

CÓDIGO ISIN DOS CRA: BRIMWLCRA0C5
REGISTRO DA OFERTA NA CVM PARA OS CRA: CVM/SRE/CRA/2019/026
NÃO FOI REALIZADA E NÃO SERÁ REALIZADA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DOS CRA

EMISSÃO DE 162.056 (CENTO E SESSENTA E DOIS MIL E CINQUENTA E SEIS) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO, NOMINATIVOS, ESCRITURAIS, DA 1ª SÉRIE DA 6ª EMISSÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A. (**"EMISSORA"**, "CRA" E "EMISSÃO", RESPECTIVAMENTE), COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R$ 1.000,00 (UM MIL REAIS) (**"VALOR NOMINAL UNITÁRIO"**), PERFAZENDO, NA DATA DE EMISSÃO, QUAL SEJA, 28 DE NOVEMBRO DE 2019 (**"DATA DE EMISSÃO"**), O VALOR TOTAL DE R$ 162.056.000,00 (CENTO E SESSENTA E DOIS MILHÕES E CINQUENTA E SEIS MIL REAIS), APÓS O EXERCÍCIO PARCIAL DA OPÇÃO DA OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (**"CVM"**) Nº 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003, CONFORME ALTERADA (**"INSTRUÇÃO CVM Nº 400"**) E DA INSTRUÇÃO DA CVM Nº 600, DE 1º DE AGOSTO DE 2019, CONFORME ALTERADA (**"INSTRUÇÃO CVM Nº 600"**), SENDO O VALOR INICIAL DE R$ 150.000.000,00 (CENTO E CINQUENTA MILHÕES DE REAIS) OBJETO DE DISTRIBUIÇÃO SOB O REGIME DE GARANTIA FIRME E O SALDO DE R$ 12.056.000,00 (DOZE MILHÕES E CINQUENTA E SEIS MIL REAIS) OBJETO DO EXERCÍCIO PARCIAL DA OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL SOB O REGIME DE MELHORES ESFORÇOS (**"OFERTA"**).

A EMISSÃO E A OFERTA DOS CRA FORAM APROVADAS (I) DE FORMA ESPECÍFICA NA REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA REALIZADA EM 07 DE OUTUBRO DE 2019, CUJA ATA FOI ARQUIVADA NA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (**"JUCESP"**) EM 26 DE NOVEMBRO DE 2019 SOB Nº 609.385/19 A SER PUBLICADA NO JORNAL "O DIA" E NO"DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO" (**"REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA"**); E **(II)** DE FORMA GENÉRICA NA REUNIÃO DE CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA, REALIZADA EM 10 DE JANEIRO DE 2019, CUJA ATA FOI ARQUIVADA NA JUCESP SOB O Nº 47.719.19-9, EM SESSÃO DE 22 DE JANEIRO DE 2019 E PUBLICADA NO JORNAL "O DIA" EM 25, 26, 27 E 28 DE JANEIRO DE 2019 E NO JORNAL "DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO" EM 25 DE JANEIRO DE 2019 (**"RCA DA EMISSORA"**), POR MEIO DA QUAL FOI AUTORIZADO O LIMITE GLOBAL DE R$20.000.000.000,00 (VINTE BILHÕES DE REAIS) PARA EMISSÃO, EM UMA OU MAIS SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS E DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO, SENDOQUE, ATÉ A PRESENTE DATA, A EMISSORA JÁ EMITIU CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS E DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO (INCLUSIVE JÁ CONSIDERANDO OS CRA OBJETO DESTA EMISSÃO), NO VALOR DE R$675.281.455,48 (SEISCENTOS E SETENTA E CINCO MILHÕES DUZENTOS E OITENTA E UM MIL QUATROCENTOS E CINQUENTA E CINCO REAIS E QUARENTA E OITO CENTAVOS), NÃO TENDO, PORTANTO, ATINGIDO O LIMITE ESTABELECIDO. A EMISSÃO DOS CRA E A ASSINATURA DOS DEMAIS DOCUMENTOS RELACIONADOS À EMISSÃO FORAM APROVADOS NA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A. (**"DEVEDORA"**) EM 07 DE OUTUBRO DE 2019, CUJA ATA FOI DEVIDAMENTE REGISTRADA NA JUCESP EM 25 DE OUTUBRO DE 2019 SOB Nº 566.106/19-0 E PUBLICADA NO DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO E NO JORNAL "DIÁRIO COMERCIAL" EM 12 DE NOVEMBRO DE 2019.

OS CRA VENCERÃO EM 17 DE DEZEMBRO DE 2024 (**"DATA DE VENCIMENTO"**). O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRA NÃO SERÁ OBJETO DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. OS CRA FARÃO JUS A JUROS REMUNERATÓRIOS INCIDENTES SOBRE O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DESDE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO OU A DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO IMEDIATAMENTE ANTERIOR, CONFORME O CASO, CORRESPONDENTES A 115% (CENTO E QUINZE POR CENTO) DA VARIAÇÃO ACUMULADA DAS TAXAS MÉDIAS DIÁRIAS DO DI - DEPÓSITO INTERFINANCEIRO DE UM DIA, "OVER EXTRA-GRUPO", EXPRESSAS NA FORMA PERCENTUAL AO ANO, BASE 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS, CALCULADAS E DIVULGADAS DIARIAMENTE PELA B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (**"B3"**), NO INFORMATIVO DIÁRIO DISPONÍVEL EM SUA PÁGINA NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES (**HTTP://WWW.B3.COM.BR**) (**"REMUNERAÇÃO"**), CONFORME APURADA NO PROCEDIMENTO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO, ORGANIZADO PELO COORDENADOR LÍDER, PARA A DEFINIÇÃO E/OU RATIFICAÇÃO DA REMUNERAÇÃO (**"PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING"**).

A QUANTIDADE DE CRA ORIGINALMENTE OFERTADA FOI ACRESCIDA, DE COMUM ACORDO ENTRE A EMISSORA, O COORDENADOR LÍDER E A BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A. (**"COMPANHIA"** OU **"DEVEDORA"**), EM 8,04% (OITO INTEIROS E QUATRO CENTÉSIMOS POR CENTO), NAS MESMAS CONDIÇÕES DOS CRA INICIALMENTE OFERTADOS, EM FUNÇÃO DO EXERCÍCIO PARCIAL DA OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL, NOS TERMOS DO ARTIGO 14, PARÁGRAFO 2º, DA INSTRUÇÃO CVM 400, SEM A NECESSIDADE DE NOVO PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA À CVM OU MODIFICAÇÃO DOS TERMOS DA EMISSÃO E DA OFERTA (**"OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL"**).

OS CRA SERÃO DEPOSITADOS **(I)** PARA DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO POR MEIO DO MÓDULO DE DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS - MDA, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 (SEGMENTO CETIP UTVM), SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA REALIZADA POR MEIO DO SISTEMA DE COMPENSAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA B3; E **(II)** PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, POR MEIO DO CETIP21, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 (SEGMENTO CETIP UTVM), SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DOS EVENTOS DE PAGAMENTO E A CUSTÓDIA ELETRÔNICA DOS CRA REALIZADA POR MEIO DA B3.

OS CRA TERÃO COMO LASTRO OS DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO REPRESENTADOS PELAS DEBÊNTURES DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A. (**"DEVEDORA"** E **"DEBÊNTURES"**, RESPECTIVAMENTE), A SEREM EMITIDAS NOS TERMOS DO "INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A." (**"ESCRITURA DE EMISSÃO"**), CONFORME ADITADO EM 11 DE NOVEMBRO DE 2019, NO VALOR TOTAL DE R$ 162.056.000,00 (CENTO E SESSENTA E DOIS MILHÕES E CINQUENTA E SEIS MIL REAIS) NA DATA DE EMISSÃO. AS DEBÊNTURES SERÃO SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS PELA EMISSORA, ESTANDO CONDICIONADA À SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRA.

A EMISSORA INSTITUIRÁ REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO DOS CRA, BEM COMO SOBRE QUAISQUER VALORES QUE VENHAM A SER DEPOSITADOS NA CONTA DO PATRIMÔNIO SEPARADO (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), NA FORMA DO ARTIGO 9º DA LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997, CONFORME ALTERADA (**"LEI 9.514"**). O OBJETO DO REGIME FIDUCIÁRIO SERÁ DESTACADO DO PATRIMÔNIO DA EMISSORA E PASSARÁ A CONSTITUIR O PATRIMÔNIO SEPARADO, DESTINANDO-SE ESPECIFICAMENTE AO PAGAMENTO DOS CRA E DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES RELATIVAS AO RESPECTIVO REGIME FIDUCIÁRIO, NOS TERMOS DO ARTIGO 11 DA LEI 9.514. NÃO FORAM CONSTITUÍDAS GARANTIAS ESPECÍFICAS SOBRE OS CRA. A PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, COM FILIAL NA AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, Nº 2.954, CONJUNTO 101, JARDIM PAULISTANO, CIDADE E ESTADO DE SÃO PAULO, INSCRITA NO CNPJ/ME SOB O Nº 17.343.682/0003-08 (**"AGENTE FIDUCIÁRIO"**) FOI NOMEADA PARA REPRESENTAR, PERANTE A EMISSORA E QUAISQUER TERCEIROS, OS INTERESSES DA COMUNHÃO DOS TITULARES DE CRA.

OS CRA SERÃO OBJETO DA PRESENTE OFERTA, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400 E DA INSTRUÇÃO CVM Nº 600, A QUAL SERÁ INTERMEDIADA PELO BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A., NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÃO INTERMEDIÁRIA LÍDER DA OFERTA (**"COORDENADOR LÍDER"**) O QUAL PODERÁ CONVIDAR OUTRAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS AUTORIZADAS A OPERAR NO MERCADO DE CAPITAIS BRASILEIRO PARA PARTICIPAR DA OFERTA, NA QUALIDADE DE PARTICIPANTES ESPECIAIS (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO DEFINITIVO). OS CRA SERÃO DISTRIBUÍDOS PUBLICAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, CONFORME DEFINIDOS NO ARTIGO 9º-B DA INSTRUÇÃO DA CVM Nº 539, DE 13 DE NOVEMBRO DE 2013, CONFORME ALTERADA, SENDO ADMITIDA, INCLUSIVE, A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO)

O AVISO AO MERCADO FOI PUBLICADO EM 08 DE OUTUBRO, NO JORNAL "VALOR ECONÔMICO" NO JORNAL "FOLHA DE SÃO PAULO", E DIVULGADO, NA MESMA DATA, NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3.

SERÃO ADMITIDOS O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DOS CRA, A PARTIR DE 17 DE OUTUBRO 2019 ATÉ 07 DE NOVEMBRO DE 2019. OS PEDIDOS DE RESERVA RECEBIDOS SOMENTE SERÃO CONFIRMADOS AOS SUBCRITORES QUANDO DO INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, QUE SE INICIARÁ APÓS **(I)** A CONCESSÃO DO REGISTRO DEFINITIVO DA OFERTA PERANTE A CVM; **(II)** A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO; E **(III)** A DISPONIBILIZAÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO AO PÚBLICO INVESTIDOR.

A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRA DEMANDA COMPLEXA E MINUCIOSA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO. RECOMENDA-SE QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES AVALIEM JUNTAMENTE COM SUA CONSULTORIA FINANCEIRA E JURÍDICA OS RISCOS DE INADIMPLEMENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. AINDA, É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PELO INVESTIDOR ANTES DE APLICAR SEUS RECURSOS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 150 A 169, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRA.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA E/OU DOS

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário

COORDENADOR LÍDER

BB INVESTIMENTOS

ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA

VIEIRA REZENDE ADVOGADOS

ASSESSOR FINANCEIRO DA DEVEDORA

TAUÁ PARTNERS

ASSESSOR LEGAL COORDENADOR LÍDER

CASCIONE
CASCIONE PULINO BOULOS ADVOGADOS

A data deste Prospecto Definitivo é 28 de novembro 2019.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES 9
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO 38
RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 40
DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA 49
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 50
IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO COODENADOR LÍDER, DO AGENTE FIDUCIÁRIO E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE, DO ESCRITURADOR, DOS ASSESSORES JURÍDICOS, DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO E DO BANCO LIQUIDANTE 51
EXEMPLARES DO PROSPECTO 53
INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA 54
ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO 54
CONDIÇÕES DA OFERTA 55
DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO 55
AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS 56
DEVEDORA 57
OBJETO SOCIAL DA DEVEDORA E DOS GARANTIDORES 57
LOCAL E DATA DE EMISSÃO 57
VALOR TOTAL DA EMISSÃO 57
QUANTIDADE DE CRA 57
NÚMERO DE SÉRIES 58
VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRA 58
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 58
GARANTIAS 58
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES DA BROTO LEGAL SOB CONDIÇÃO RESOLUTIVA 60
CESSÕES FIDUCIÁRIAS 60
GARANTIAS REAIS IMOBILIÁRIAS 62
GARANTIAS REAIS IMOBILIÁRIAS A SEREM CONSTITUÍDAS ATÉ A DATA DE EMISSÃO DAS DEBÊNTURES 62
GARANTIAS REAIS IMOBILIÁRIAS A SEREM CONSTITUÍDAS APÓS A DATA DE EMISSÃO 63
DISPOSIÇÕES COMUNS ÀS GARANTIAS 64
POSSIBILIDADE DOS DIREITOS CREDITÓRIOS SEREM ACRESCIDOS, REMOVIDOS OU SUBSTITUÍDOS 64
REFORÇO DE CRÉDITO 65

FORMA E COMPROVAÇÃO DE TITULARIDADE DOS CRA *65*
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO *65*
COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO *65*
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRA *67*
REMUNERAÇÃO DOS CRA *67*
INDISPONIBILIDADE, IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO OU EXTINÇÃO DA TAXA DI **68**
PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRA *69*
PRORROGAÇÃO DE PRAZO *70*
AMORTIZAÇÃO DOS CRA *71*
ENCARGOS MORATÓRIOS *73*
RESGATE ANTECIPADO DOS CRA *73*
RESGATE ANTECIPADO DOS CRA EM DECORRÊNCIA DE EVENTO DE VENCIMENTO ANTECIPADO *73*
OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRA **80**
ASSEMBLEIA DOS TITULARES DE CRA *81*
COMPETÊNCIA DA ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRA **83**
REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO *84*
ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO *85*
LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO *87*
DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO **89**
CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA *97*
REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO *97*
INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO **98**
DISTRIBUIÇÃO DOS CRA *98*
PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO *100*
LOCAL DE PAGAMENTO *101*
PÚBLICO ALVO DA OFERTA *101*
ENCARGOS DA EMISSORA *102*
PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS *102*
PUBLICIDADE *103*
SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA **103**
PRINCIPAIS RESPONSABILIDADES, IDENTIFICAÇÃO, CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS PARA SUBISTITUIÇÃO DAS INSTITUIÇÕES CONTRATADAS **106**
AGENTE FIDUCIÁRIO **106**
INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE **111**
AGENTE ESCRITURADOR **112**

AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA.....112
B3.....113
BANCO LIQUIDANTE.....113
EMISSORA.....114
INSTRUMENTOS DERIVATIVOS.....115
FORMADOR DE MERCADO.....115
INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....115
SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA.....116
ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES.....116
TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....116
CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES DA BROTO LEGAL.....117
CONTRATO DE ALIENAÇÃO JUDICIÁRIA DE IMÓVEIS BROTO LEGAL – URUGUAIANA.....117
CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS WASHINGTON - URUGUAIANA.....117
CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS ELAH AGROBUSINESS - URUGUAIANA.....118
CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS ELAH AGROBUSINESS -PERDENEIRAS.....118
CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E DE CONTA VINCULADA DE WASHSHINGTON.....118
CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E DE CONTA VINCULADA DA BROTO LEGAL.....119
ESCRITURA DE HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU DA ELAH AGROBUSINESS - URUGUAIANA.....119
ESCRITURA DE HIPOTECA DE SEGUNDO GRAU DA ELAH AGROBUSINESS - URUGUAIANA.....119
ESCRITURA DE HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU DE WASHINGTON - URUGUAIANA.....119
ESCRITURA DE HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU DE WASHINGTON - ALEGRETE.....120
CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....120
TERMOS DE ADESÃO.....120
CONTRATO DE CUSTÓDIA.....120
CONTRATO DE ESCRITURAÇÃO.....121
DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA.....122
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E COMPROVAÇÃO.....125
DECLARAÇÕES.....129
DECLARAÇÕES DA EMISSORA.....129
DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO.....129

DECLARAÇÕES DO COORDENADOR LÍDER 130
CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO 131
VALOR TOTAL DA EMISSÃO DE DEBÊNTURES 131
QUANTIDADE DE DEBÊNTURES.....131
DATA DE EMISSÃO DAS DEBÊNTURES.....131
NÚMERO DA EMISSÃO 131
SÉRIES 131
ESPÉCIE.....131
VALOR NOMINAL UNITÁRIO DAS DEBÊNTURES.....131
REGIME DE COLOCAÇÃO 132
INTEGRALIZAÇÃO.....132
PRAZO DE VIGÊNCIA E DATA DE VENCIMENTO.....132
COMPROVAÇÃO DE TITULARIDADE 132
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....132
FORMA E CONVERSIBILIDADE.....132
AMORTIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES 133
REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES.....134
PERÍODO DE CAPITALIZAÇÃO 138
PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES 138
REPACTUAÇÃO PROGRAMADA 140
OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO 140
AQUISIÇÃO FACULTATIVA DAS DEBÊNTURES 141
AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA.....141
VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES.....141
MULTA E JUROS MORATÓRIOS 148
LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO.....148
INFORMAÇÕES ESTATÍSTICAS SOBRE INADIMPLEMENTOS, PERDAS E PRÉ-PAGAMENTO 149
NÍVEL DE CONCENTRAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO 149
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSULTORIA ESPECIALIZADA, GESTÃO, CUSTÓDIA E COBRANÇA DE CRÉDITOS INADIMPLIDOS.....149
PROCEDIMENTOS DE COBRANÇA E PAGAMENTO 149

FATORES DE RISCO 150
RISCOS RELACIONADOS À SECURITIZAÇÃO E AO REGIME FIDUCIÁRIO 151
RISCOS RELACIONADOS AOS CRA, ÀS DEBÊNTURES E À OFERTA 152
RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA 156
RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS 160
RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA 164
RISCOS RELACIONADOS AO AGRONEGÓCIO 167
RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS 167
A SECURITIZAÇÃO NO AGRONEGÓCIO BRASILEIRO 170
Regime Fiduciário 171
Medida Provisória 2.158-35 172

TRIBUTAÇÃO DOS CRA 173

INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA 175
Breve Histórico 175
Relacionamento com clientes e fornecedores 178
Negócios, Processos Produtivos, Produtos e Mercados de Atuação da Emissora e Serviços Oferecidos 178
Fatores Macroeconômicos e Efeitos da Ação Governamental 178
Atividades desenvolvidas e/ou produtos e/ou serviços oferecidos pela Emissora 178
Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento pela Emissora . 179
Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros 179
Patentes, Marcas e Licenças 179
Número de Funcionários e Política de Recursos Humanos 179
Concorrentes 179
Negócios com Partes Relacionadas 179
Percentual de ofertas públicas com patrimônio separado e porcentagem de ofertas públicas com coobrigação 179
Patrimônio Líquido da Emissora 179
Pendências Judiciais e Trabalhistas 180
Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora 180
Manutenção do registro de companhia aberta 180
5 (cinco) principais Fatores de Risco relacionados à Emissora 180
Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Emissora 180

INFORMAÇÕES SOBRE O COORDENADOR LÍDER 181
Desempenho de Mercado de Capitais 182

INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA 184
Histórico e Desenvolvimento da Broto Legal 184
Resultados Estratégicos e Operacionais 189
Aspectos Societários 191
Estrutura Administrativa 191
Diretoria 191
Conselho Fiscal 193
Informações sobre a Diretoria 194
Remuneração da Diretoria 196
Organograma Societário da Broto Legal 197
Informações sobre as Transações com Partes Relacionadas 198
Outros Valores Mobiliários emitidos no Brasil pela Devedora 199
Resultados Financeiros 200
Principais Concorrentes 202
INFORMAÇÕES SOBRE OS SETORES DE ATUAÇÃO DA BROTO LEGAL 206
INFORMAÇÕES SOBRE A INDÚSTRIA DE ALIMENTOS NO BRASIL 207
Faturamento Líquido da Indústria de Alimentos e Bebidas no Brasil (R$ milhões) 208
Desempenho setorial 209
Vendas Reais 209
Faturamento 209
Importância da indústria para o agronegócio brasileiro 209
Exportações de Alimentos Industrializados 210
Exportação por regiões – US$ milhões 211

INDÚSTRIA DE ARROZ 212
Visão Geral 212
Consumo *per capita* de Arroz (2018 – kg *per capit*a) 214
Evolução do preço do Arroz no Brasil (Arroz Irrigado em Casca em R$/saca de 50kg) 214
Produção de arroz no Brasil 215
Produção Brasileira de Arroz por Região – Safra 2018/2019 216
Produção Brasileira de Arroz (em milhões de toneladas) 217
Produtividade Média no Brasil (em mil kg por hectare) e Área de Cultivo de Arroz no Brasil (em milhões de hectares) 218
Tendências para o mercado brasileiro de arroz 218

INDÚSTRIA DE FEIJÃO 220
Visão geral 220
Evolução do Preço do Feijão no Brasil (Feijão Carioca em R$/ saca de 60kg) 220
Produção de feijão no Brasil 221
Produção de Feijão por região – Safra 2017/18 ..... *221*
Produtividade Média no Brasil (em mil kg por hectare) e Área de Cultivo de Feijão no Brasil (em milhões de hectares) 222
Tendências no mercado brasileiro de feijão 222

INDÚSTRIA DE PEIXE ENLATADO 224
Crescimento Percentual da Produção Mundial de Proteínas Animais (2017) 225
Evolução da Produção de Peixes Cultivados no Brasil 226
Perspectivas para o mercado brasileiro de pescados 227

INDÚSTRIA DE AZEITE 229
Visão Geral da Indústria de Azeite no Brasil 229

INDÚSTRIA DA FÉCULA E FARINHA 230
Visão geral 230

CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA 231
Índices Financeiros 233

EBITDA 236
Dívida bruta e dívida líquida 238
Cronograma de pagamento de debêntures 239

RELACIONAMENTOS 241
Entre o Coordenador Líder e a Emissora 241
Entre o Coordenador Líder e a Devedora 241
Entre o Coordenador Líder e os Garantidores 242
Entre a Emissora e a Devedora 243
Entre a Emissora e o Agente Fiduciário 243
Entre a Emissora e o Custodiante 248
Entre a Emissora e o Banco Liquidante 248
Entre a Emissora e o Escriturador 249
Entre a Devedora e o Agente Fiduciário 249
Entre a Devedora e a Instituição Custodiante 249
Entre a Devedora e o Banco Liquidante 249

ANEXOS

Anexo I	-	Estatuto Social da Emissora	255
Anexo II	-	Aprovações Societárias da Emissora	267
Anexo III	-	Aprovação Societária da Devedora	275
Anexo IV	-	Aprovação Societária da Elah Agrobusiness	285
Anexo V	-	Declaração do Coordenador Líder - Art. 56 ICVM 400	295
Anexo VI	-	Declaração da Emissora - Art. 56 ICVM 400	299
Anexo VII	-	Declaração da Emissora do item III do §1º do art. 11 da ICVM 600	303
Anexo VIII	-	Declaração do Coordenador Líder do item III do §1º do art. 11 da ICVM 600	307
Anexo IX	-	Declaração do Agente Fiduciário do item III do §1º do art. 11 da ICVM 600	311
Anexo X	-	Escritura de Emissão	315
Anexo XI	-	Termo de Securitização	596
Anexo XII	-	Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal	882
Anexo XIII	-	Contrato de Cessão Fiduciária - Broto Legal	934
Anexo XIV	-	Contrato de Cessão Fiduciária - Washington	976
Anexo XV	-	Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah Agrobusiness_Perdeneiras	1020
Anexo XVI	-	Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Washington_Uruguaiana	1074
Anexo XVII	-	Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah Agrobusiness_Uruguaiana	1114
Anexo XVIII	-	Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis da Broto Legal - Uruguaiana	1162
Anexo XIX	-	Escritura de Hipoteca 1º Grau Elah Agrobusiness - Uruguaiana	1196
Anexo XX	-	Escritura de Hipoteca 1º Grau Washington - Alegrete	1216
Anexo XXI	-	Escritura de Hipoteca 1º Grau Washington - Uruguaiana	1236
Anexo XXII	-	Escritura de Hipoteca 2º Grau Elah Agrobusiness - Uruguaiana	1256
Anexo XXIII	-	Demonstrações Financeiras Broto Legal	1276

DEFINIÇÕES

Neste Prospecto Definitivo, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto.

"Acordos de Intenções de Compra de Produtos Agropecuários in Natura"	Significa, em conjunto: (i) Acordo de Intenções de Compra e Venda de Arroz em Casca e Feijão celebrado entre a Devedora e o produtor rural Valdemir Joao Simão, inscrito no CPF/ME sob nº 15.221.433/001-44, em 2 de setembro de 2019, cujo volume financeiro será de, no mínimo, R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) e, no máximo, R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) até 2 de setembro de 2025; (ii) Acordo de Intenções de Compra e Venda de Feijão celebrado entre a Devedora e a cooperativa rural Norio Fujisawa e Paulo Storti, inscrito no CNPJE/ME sob nº 07.991.756/0001-99, em 2 de setembro de 2019, cujo volume financeiro será de, no mínimo, R$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais) e, no máximo, R$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais) até 2 de setembro de 2025; (iii) Acordo de Intenções de Compra e Venda de Arroz em Casca e Feijão celebrado entre o produtor rural Manoel de Souza Batista, inscrito no CPF/ME sob nº 376.624.069-20, em 2 de setembro de 2019, cujo volume financeiro será de, no mínimo, R$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais) e, no máximo, R$ 27.00.000,00 (vinte e sete milhões de reais) até 2 de setembro de 2025; (iv) Acordo de Intenções de Compra e Venda de Arroz em Casca celebrado entre o produtor rural Juliano de Campos Bertoluzzi, inscrito no CPF/ME sob nº 746.114.370-00 em 2 de setembro de 2019, cujo volume financeiro será de, no mínimo, R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) e, no máximo, R$ 76.00.000,00 (setenta e seis milhões de reais) até 2 de setembro de 2025;

	(v) Acordo de Intenções de Compra e Venda de Arroz em Casca celebrado entre o produtor rural DIPO Agronegócio Ltda., inscrito no CNPJE/ME nº 30.832.506/0001-28, em 2 de setembro de 2019, cujo volume financeiro será de, no mínimo, R$ 61.109.671,00 (sessenta e um milhões cento e nove mil setecentos e setenta e um reais) e, no máximo, R$ 80.00.000,00 (oitenta milhões de reais) até 2 de setembro de 2025; (vi) Acordo de Intenções de Compra e Venda de Arroz em Casca e Feijão celebrado entre o produtor rural Cerealista Coradini Ltda., inscrito no CNPJE/ME nº 07.810.032/0001-00, em 2 de setembro de 2019, cujo volume financeiro será de, no mínimo, R$ 10.223.293,00 (dez milhões duzentos e vinte e três mil duzentos e noventa e três reais) e, no máximo, R$ 18.500.000,00 (dezoito milhões e quinhentos mil reais) até 2 de setembro de 2025; e (vii) Acordo de Intenções de Compra e Venda de Arroz em Casca e Feijão celebrado entre o produtor rural Washington Umberto Cinel, inscrito no CPF/ME nº 710.159.308-91, em 2 de setembro de 2019, cujo volume financeiro será de, no mínimo, R$ 106.439.810,00 (cento e seis milhões quatrocentos e trinta e nove mil oitocentos e dez reais) e, no máximo, R$ 114.00.000,00 (cento e quatorze milhões de reais) até 2 de setembro de 2025.
"Agente Fiduciário"	Significa a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08.
"Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal"	Significa a alienação fiduciária sobre 100% das ações de emissão da Devedora, sob condição resolutiva nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal, constituída em garantia as Obrigações Garantidas.
"Alienação Fiduciária de Imóveis Elah Agrobusiness - Uruguaiana"	Significa a alienação fiduciária sobre os Imóveis Elah Agrobusiness - Uruguaiana, a ser constituída em garantia das Obrigações Garantidas após a Liberação das Garantias.

"Alienação Fiduciária de Imóveis Elah Agrobusiness – Pederneiras"	Significa a alienação fiduciária sobre os Imóveis Elah Agrobusiness - Pederneiras, a ser constituída em garantia das Obrigações Garantidas após a Liberação das Garantias.
"Alienação Fiduciária de Imóveis Washington - Uruguaiana"	Significa a alienação fiduciária sobre os Imóveis Washington - Uruguaiana, a ser constituída em garantia das Obrigações Garantidas após a Liberação das Garantias.
"Alienação Fiduciária de Imóvel Broto Legal - Uruguaiana"	Significa a alienação fiduciária sobre Imóvel Alienado Broto Legal - Uruguaianaa, a ser constituída em garantia das Obrigações Garantidas.
"Alienações Fiduciárias de Imóveis"	Significa, quando em conjuntoa Alienação Fiduciária de Imóvel Broto Legal – Uruguaiana e as Alienações Fiduciárias de Imóveis a Serem Constituídas após a Liberação das Garantias.
"Alienações Fiduciárias de Imóveis a Serem Constituídas Após a Liberação das Garantias"	Significa, quando em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóveis Elah Agrobusiness – Uruguaiana, Imóveis Elah Agrobusiness – Pederneiras e a Alienação Fiduciária de Imóveis Washington.
"Alienação Fiduciária de Imóveis Hipotecados a Serem Convertidos em Alienação Fiduciária"	Significa a alienação fiduciária a ser constituída sobre os Imóveis Hipotecados a serem Convertidos em Alienação Fiduciária quando ocorrer a efetivação do seu georreferenciamento.
"ANBIMA"	Significa a ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, pessoa jurídica de direito privado, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo na Avenida das Nações Unidas, 8501, 21º andar, conjunto A, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento"	Significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado na forma dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.
"Anúncio de Início"	Significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado na forma dos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400.
"Comunicado de Modificação da Oferta"	Significa o anúncio a ser eventualmente divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, pela Emissora e pelo Coordenador Líder, na hipótese de modificação dos termos da Oferta, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400.

"Assembleia Geral"	Significa a assembleia geral de Titulares de CRA, realizada na forma prevista na cláusula 14 do Termo de Securitização.
"Auditores Independentes da Emissora"	Significa para os exercícios sociais de 2013, 2014, 2015 e 2016,a BDO Auditores Independentes S.C., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Consolação, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ nº 54.276.936/0001-79. Para o exercício social de 2017 e 2018, significa a BLB Auditores Independentes, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, nº 2.121, conjunto 603, Jardim América, CEP 14020-260, inscrita no CNPJ nº 06.096.033/0001-63, ou a outro auditor independente que venha a substituí-lo na forma prevista no Termo de Securitização.
"Auditores Independes da Devedora"	Significa para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, a ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S., com endereço na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Avenida José de Sousa Campos, nº 894, CEP 13092-123, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.366.936/0008-00.
"Auditor Independente do Patrimônio Separado"	Significa a BLB Auditores Independentes, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, nº 2.121, conjunto 603, Jardim América, CEP 14020-260, inscrita no CNPJ nº 06.096.033/0001-63, ou outro auditor independente que venha a substituí-lo na forma prevista no Termo de Securitização, responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Instrução CVM nº 600/18, ou outra empresa que venha a substituí-la na forma prevista neste Termo de Securitização.
"Aviso ao Mercado"	Significa o aviso ao mercado da Oferta, divulgado na forma dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
"B3"	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão– Segmento CETIP UTVM, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de depósito, registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM.

"BACEN"	Significa o Banco Central do Brasil.
"Banco Depositário"	Significa o BB.
"Banco Liquidante"	Significa o Banco Bradesco S.A., instituição financeira privada, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, ou outra instituição financeira que venha substituí-lo nessa função, contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRA.
"BB"	Significa o Banco do Brasil S.A., instituição financeira com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Lote 32, Bloco C, Edifício Sede III, Brasília, Distrito Federal, inscrita no no CNPJ/ME sob nº 00.000.000/0001-91.
"Boletim de Subscrição"	Significa cada boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRA.
"Broto Legal"	Significa a Devedora.
"Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada da Broto Legal"	Significa a cessão fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Devedora, e todos os direitos creditórios depositados e/ou decorrentes da Conta Vinculada da Broto Legal (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada da Broto Legal), constituída em garantia das Obrigações Garantidas.
"Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada de Washington"	Significa a cessão fiduciária dos direitos creditórios de titularidade de Washington, bem como da totalidade dos direitos creditórios que sobejarem da eventual excussão de cada Imóvel e todos os direitos creditórios depositados e/ou decorrentes das Contas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada de Washington), constituída em garantia das Obrigações Garantidas.
"Cessões Fiduciárias"	Significa, em conjunto, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada de Washington e a Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada da Broto Legal.
"Cláudia"	Significa Cláudia Isabel Luciano Cinel, brasileira, casada pelo regime de separação total de bens, empresária, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, CEP 01437-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade RG de nº 18.035.413.-9 SSP-SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 026.954.938-27.

"CETIP21"	Significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM).
"CMN"	Significa o Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ/ME"	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código ANBIMA"	Significa o código de regulação e melhores práticas para estruturação, coordenação e distribuição de ofertas públicas de valores mobiliários e ofertas públicas de aquisição de valores mobiliários.
"Código Civil"	Significa a Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Processo Civil"	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"COFINS"	Significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
"Condutas Indevidas"	Significa a (i) utilização de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) realização de qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, agentes públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (iii) realização de quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (iv) violação das Leis Anticorrupção; ou (v) realização de qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal.
"Conta de Livre Movimentação"	Significa a conta corrente de nº 5015-6, na agência nº 3360-X do BB, de titularidade da Devedora, em que será realizado o pagamento do preço de integralização das Debêntures.
"Conta do Patrimônio Separado"	Significa a conta corrente de nº 9653-9 , na agência nº 0134-1 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures.
"Conta Vinculada da Broto Legal"	Siginifica a conta corrente de nº 9995015-4, na agência nº 3360-X do Banco Depositário, de titularidade da Devedora, objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada da Broto Legal.

"Contas Vinculadas"	Significa, em conjunto, (i) a conta corrente de nº 13758-8, na agência nº 4055-X do Banco Depositário, de titularidade do Washington, (ii) a conta corrente de nº 9996118-0, na agência nº 3360-X do Banco Depositário, de titularidade da Elah Agrobusiness, ambas objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada de Washington.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal"	Significa o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia sob Condição Resolutiva e Outras Avenças*" celebrado em 24 de outubro de 2019, entre Washington e Cláudia, na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária e registrado no (i) 3º Oficial de Registro e Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, sob nnº 9.038.762 em 30 de outubro de 2019 e registrado e (ii) 1º Oficial de Registro e Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Campinas, sob nº 01228199 em 8 de novembro de 2019.
"Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis Hipotecados a Serem Convertidos em Alienação Fiduciária"	Significam o "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis" celebrados entre a Elah Agrobusiness, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciário, a serem registrados nos cartórios competentes.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Broto Legal - Uruguaiana"	Significa o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" celebrado em 07 de outubro de 2019 entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, registrado perante o Registro de Imóveis da Cidade de UruguaianaEstado do Rio Grande do Sul, sob o nº R-3/40.833 do Lº 2-RG em 14 de novembro de 2019.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Elah Agrobusiness - Uruguaiana"	Significa o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" celebrado em 17 de outubro de 2019 entre a Elah Agrobusiness, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul, nos Prazos de Constituição das Garantias Imobiliárias a Serem Constituídas Após a Liberação das Garantias.

"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Elah Agrobusiness - Pederneiras"	Significa o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" celebrado em 17 de outubro de 2019 entre a Elah Agrobusiness, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras, no estado de São Paulo, nos Prazos de Constituição das Garantias Imobiliárias a Serem Constituídas Após a Liberação das Garantias.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Washington – Uruguaiana"	Significa o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" celebrado em 17 de outubro de 2019 entre Washington, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul, nos Prazos de Constituição das Garantias Imobiliárias a Serem Constituídas Após a Liberação das Garantias.
"Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis"	Significa, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Hipotecados a Serem Convertidos em Alienação Fiduciária, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Elah Agrobusiness - Uruguaiana, Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Elah Agrobusiness – Pederneiras, Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Broto Legal - Uruguaiana e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Washington – Uruguaiana.
"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada de Washington"	Significa o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças*" celebrado em 07 de outubro de 2019 entre o Washington e a Elah Agrobusiness, na qualidade de cedentes, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária e registrado no (i) Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Uruguaiana em 31 de outubro de 2019 sob nº 73312 e (ii) 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos em 18 de outubro de 2019 sob nº 1355622.
"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada da Broto Legal"	Significa o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças*" celebrado em 07 de outubro de 2019 entre a Devedora, na qualidade de cedente, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária e registrado no (i) 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Campinas em 22 de outubro de 2019 sob nº 1227572 e (ii) 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos em 18 de outubro de 2019 sob nº 1355621.

"Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada"	Significa, em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada de Washington e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada da Broto Legal.
"Contrato de Conta Vinculada Elah Agrobusiness e Washington"	Significa o *"Contrato de Administração de Contas e Outras Avenças"* celebrado em 16 de outubro de 2019 entre o Banco Depositário, Washington e a Elah Agrobusiness, para promover a gestão e acompanhamento das Contas Vinculadadas, conforme aplicável.
"Contrato de Conta Vinculada Broto Legal"	Significa o *"Contrato de Administração de Contas e Outras Avenças"* celebrado em 16 de outubro de 2019 entre o Banco Depositário e a Devedora, para promover a gestão e acompanhamento das Contas Vinculadadas, conforme aplicável.
"Contratos de Conta Vinculada"	Significa, em conjunto, o Contrato de Conta Vinculada Elah Agrobusiness e Washington e o Contrato de Conta Vinculada Broto Legal.
"Contrato de Custódia"	Significa o "Contrato de Prestação de Serviços de Custodiante" celebrado em 11 de outubro de 2019 entre o Custodiante e a Emissora, para contratação dos serviços de escrituração.
"Contrato de Distribuição"	Significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, sob o Regime de Garantia Firme de Distribuição, da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", em 07 de outubro de 2019, conforme aditado em 11 de novembro de 2019, entre a Emissora, o Coordenador Líder, e a Devedora, no âmbito da Oferta.
"Contrato de Escrituração"	Significa o "Contrato de Prestação de Serviços de Escriturador" celebrado em 11 de outubro de 2019 entre o Escriturador e a Emissora, para contratação dos serviços de escrituração.
"Contrato de Formador de Mercado"	Significa o "Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de formador de Mercado", celebrado em 04 de novembro de 2019, entre o Formador de Mercado, a Emissora e a Devedora.
"Contrato de Banco Liquidante"	Significa o "Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Banco Liquidante", celebrado em 27 de junho de 2013 entre a Emissora e o Banco Liquidante, para regular a prestação de serviços de liquidação financeira de certificados de recebíveis do agronegócio de emissão da Emissora, por parte do Banco Liquidante.

"Contratos de Fornecimento"	Significa, quando em conjunto, (i) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé, firmado em 19/11/2008 entre Washington e Usina Açucareira São Manoel S.A., e seus respectivos aditamentos; (ii) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé, firmado em 19/11/2009 entre Washington e Usina Açucareira São Manoel S.A., e seus respectivos aditamentos; (iii) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé, firmado em 27/04/2011 entre Washington e Usina Açucareira São Manoel S.A., e seus respectivos aditamentos; (iv) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé, firmado em 12/06/2013 entre Washinton e Usina Açucareira São Manoel S.A., e seus respectivos aditamentos; (v) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar "Cana do Campo", celebrado em 14/12/2016 entre Washington e Raízen Energia S.A., por meio do qual Washington se compromete a vender anualmente à Raízen Energia S.A. 35.056 (trinta e cinco mil e cinquenta e seis) toneladas de cana-de-açúcar, nas safras canavieiras 2017/2018 a 2026/2027, e seus respectivos aditamentos; (vi) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar "Cana do Campo", celebrado em 14/12/2016 entre Washington e Raízen Energia S.A., por meio do qual Washington se compromete a vender anualmente à Raízen Energia S.A. 62.300 (sessenta e duas mil e trezentas) toneladas de cana-de-açúcar, nas safras canavieiras 2017/2018 a 2026/2027, e seus respectivos aditamentos; e (vi) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar "Cana do Campo", celebrado em 14/12/2016 entre Washington e Raízen Energia S.A., por meio do qual Washington se compromete a vender anualmente à Raízen Energia S.A. 56.687 (cinquenta e seis mil seiscentos e oitenta e sete) toneladas de cana-de-açúcar, nas safras canavieiras 2016/2017 a 2026/2027, e seus respectivos aditamentos.
"Contratos de Garantia"	Significa, quando em conjunto, os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, os Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada, o Contrato de Alienação Fiduciária da Broto Legal, e as Escrituras de Hipoteca.

"Controlada"	Significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de Controle) pela Devedora.
"Controladora"	Significa qualquer controladora (conforme definição de Controle) da Devedora.
"Controle"	Significa a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
"Coordenador Líder"	Significa o BB Banco de Investimento S.A., instituição financeira, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com cede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30, com sede na Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar, centro, CEP 20031-923.
"CPF/ME"	Significa o Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia.
"CRA"	Significam os certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da Emissora, regulados pelo Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Direitos Creditórios do Agronegócio oriundos das Debêntures.
"CRA em Circulação"	Significam todos os CRA subscritos e integralizados e não resgatados, observada a definição adotada exclusivamente para fins de verificação de quórum de Assembleias Gerais, a qual abrangerá todos os CRA subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRA que a Emissora, a Devedora e os Garantidores ou os prestadores de serviços da Emissão eventualmente sejam titulares ou possuam em tesouraria, ou que sejam de titularidade direta ou indireta de empresas ligadas à Emissora, à Devedora, ou aos prestadores de serviços da Emissão, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, à Devedora, ou aos prestadores de serviços da Emissão, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, ou a qualquer outra pessoa que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado.

"Créditos do Patrimônio Separado"	Significam: (i) as Debêntures; (ii) os créditos decorrentes dos Direitos Creditórios do Agronegócio; (iii) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; (iv) Fundo de Despesas e (v) bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iii), acima, conforme aplicável.
"CSLL"	Significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"Custodiante" ou "Instituição Custodiante"	Significa a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.
"CVM"	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	Significa a data de emissão dos CRA, qual seja, 28 de novembro de 2019.
"Data de Emissão das Debêntures"	Significa a data de emissão das Debêntures, qual seja, 26 de novembro de 2019.
"Data de Integralização"	Significa as datas em que ocorrerão cada uma das integralizações dos CRA, em moeda corrente nacional, pelos Investidores.
"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures"	Significa cada uma das datas em que serão devidos à Emissora os pagamentos decorrentes das Debêntures referentes à remuneração, nos termos da Escritura de Emissão.
"Data de Pagamento de Remuneração dos CRA"	Significa cada uma das datas de pagamento da Remuneração aos Titulares de CRA, pagamento este a ser realizado conforme cronograma constante no Anexo II do Termo de Securitização.
"Data de Vencimento"	Significa a data de vencimento dos CRA, qual seja, 17 de dezembro de 2024, ressalvadas as hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado ou Resgate Antecipado previstas no Termo de Securitização.
"Data de Liquidação"	Significa o dia em que a Emissora efetivamente receber os valores obtidos pelo Coordenador Líder com a colocação dos CRA no âmbito da Oferta, que será no mesmo dia do recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRA.
"Debêntures"	Significa as 162.056 (cento e sessenta e duas mil e cinquenta e seis) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada, emitidas pela Devedora e subscritas pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão, observado que o valor total da emissão das Debêntures foi reduzido proporcionalmente de forma a refletir o exercício parcial da Opção de Lote Adicional.

"Debêntures Itaú"	Significa a 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia adicional fidejussória em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, da Cinel Alimentos Comércio, Importação e Exportação S.A. (incorporada e sucedida pela Broto Legal Alimentos S.A.).
"Decreto 6.306"	Significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
"Decreto 8.420"	Significa o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015.
"Despesas"	Significam os valores referentes a todas e quaisquer despesas, encargos, custas e emolumentos decorrentes da estruturação, viabilização da emissão e distribuição de CRA e da emissão das Debêntures, conforme descrição constante da cláusula 16.2 do Termo de Securitização.
"Despesas Extraordinárias"	Significam quaisquer despesas não mencionadas na cláusula 16.12 do Termo de Securitização, relacionadas à Oferta, inclusive as seguintes despesas necessárias ao exercício pleno de sua função, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos referentes à Oferta, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou *motoboy*), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference call*; e (iv) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias Gerais.
"Devedora"	Significa a Broto Legal Alimentos S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.901.210/0001-08, seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 3530046109-6.

"Dia Útil"	Significa qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos, feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil, e em que não haja atividade de negociação, registro e liquidação financeira na B3.
"Direitos Creditórios do Agronegócio"	Significa todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora por força das Debêntures, caracterizados como direitos creditórios do agronegócio nos termos do parágrafo único, do artigo 23, da Lei 11.076, que compõem o lastro dos CRA, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário.
"Documentos Comprobatórios"	Significa a (i) uma via original da Escritura de Emissão, registrada na JUCESP; (ii) uma via original do Termo de Securitização; e (iii) eventuais aditamentos, devidamente registrados, dos documentos (i) e (ii) acima.
"Documentos da Operação"	Significam, em conjunto, (i) a Escritura de Emissão; (ii) os Contratos de Garantia; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) os Prospectos da Oferta dos CRA; (vi) os Boletins de Subscrição; (vii) os Pedidos de Reserva; (viii) os Termos de Adesão; e (ix) os demais documentos e aditamentos relativos à Emissão e Oferta dos CRA.
"DOESP"	Significa o Diário Oficial do Estado de São Paulo.
"Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRA"	Significa o anúncio, a ser divulgado nos Jornais, e/ou por meio de carta, podendo inclusive ser enviada eletronicamente aos Titulares de CRA, que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRA.
"Efeito Adverso Relevante"	Significa eventos ou situações que afetem, de modo relevante e adverso, (i) a condição financeira, nas operações, nos negócios, nos bens ou nos ativos da Devedora; (ii) nas perspectivas da Devedora; (iii) a habilidade da Devedora de cumprir as suas obrigações relevantes constantes na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação; e (iv) a legalidade, validade e/ou exequibilidade de qualquer dos Documentos da Operação, assim como nos direitos do Debenturista constantes em tais documentos.

"Elah Agrobusiness"	Significa a Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de Uruguaiana, estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tiradentes, nº 2.846, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.271.066/0001-90.
"Emissão"	Significa a 6ª (sexta) emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da Emissora, em série única, objeto do Termo de Securitização.
"Emissora" ou "Securitizadora"	Significa a ISEC Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08.
"Encargos Moratórios"	Significa (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.
"Escritura de Emissão"	Significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.*" celebrado entre a Devedora, a Securitizadora, na qualidade de debenturista, em 07 de outubro de 2019 e registrado na JUCESP em 25 de outubro de 2019 sob nº ED003123-9/000, conforme aditado em 11 de novembro de 2019 e aditamento registrado perante a JUCESP sob o nº ED003123-9/001 em 21 de novembro de 2019.
"Escritura de Hipoteca de Primeiro Grau da Elah Agrobusiness - Uruguaiana"	Significa a *"Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária de Primeiro Grau"* lavrada em 29 de outubro de 2019 pelo 9º Tabelião de Notas de São Paulo a ser registrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas competente para fins de constituição pela Elah Agrobusiness à Securitizadora, nos Prazos de Constituição das Garantias Imobiliárias a Serem Constituídas Após a Liberação das Garantias.
"Escritura de Hipoteca de Segundo Grau da Elah Agrobusiness - Uruguaiana"	Significa a *"Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária em Segundo Grau"* lavrada perante o 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, no estado de São Paulo, no Livro nº 11.082 – pág. Nº 065 – AM – Primeiro Traslado, em 15 de outubro de 2019, e registrada perante a matrícula nº 16.196 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Uruguaiana, no Livro Nº2 – Registro Geral, estado do Rio Grande do Sul, sob o nº R-73, em 29 de outubro de 2019.

"Escritura de Hipoteca de Primeiro Grau de Washington - Uruguaiana"	Significa a "*Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária em Primeiro Grau*" lavrada perante o 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, no estado de São Paulo, no Livro nº 11.082 – pág. Nº 085 – AM, em 15 de outubro de 2019, e registrada perante a matrícula nº 16.196 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Uruguaiana, no Livro Nº2 – Registro Geral, estado do Rio Grande do Sul, sob o nº R-72, em 29 de outubro de 2019.
"Escritura de Hipoteca de Primeiro Grau de Washington – Alegrete"	Significa a "*Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária em Primeiro Grau*" lavrada em 29 de outubro de 2019 pelo 9º Tabelião de Notas de São Paulo a ser registrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas competente para fins de constituição por Washington à Securitizadora, nos Prazos de Constituição das Garantias Imobiliárias a Serem Constituídas Após a Liberação das Garantias.
"Escrituras de Hipoteca"	Significa, em conjunto, a Escritura de Hipoteca de Primeiro Grau da Elah Agrobusiness - Uruguaiana, Escritura de Hipoteca de Segundo Grau da Elah Agrobusiness – Uruguaiana, Escritura de Hipoteca de Primeiro Grau de Washington – Uruguaiana e Escritura de Hipoteca de Primeiro Grau Washington – Alegrete.
"Escriturador"	Significa a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"	Significa os eventos que poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRA e a consequente liquidação do Patrimônio Separado em favor dos Titulares de CRA, conforme previstos na cláusula 15 do Termo de Securitização.
"Evento(s) de Vencimento Antecipado"	Significa o(s) Evento(s) de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático.
"Evento(s) de Vencimento Antecipado Automático"	Significa o(s) eventos de vencimento antecipado automático, conforme descritos na cláusula 8.1.1 do Termo de Securitização.
"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático"	Significam os eventos de vencimento antecipado não automático, conforme descritos na cláusula 8.1.2 do Termo de Securitização.

"Formador de Mercado"	Significa a GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, Sala 913 (parte), CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62 contratada pela Emissora, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRA, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as Regras de Formador de Mercado, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRA no mercado secundário.
"Fundo de Despesas"	Significa o valor de R$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais) referente ao desconto atribuído sobre o Preço de Integralização dos CRA, retido na Conta do Patrimônio Separado que será utilizado para o pagamento de parte das despesas *flat*, das Despesas e das Despesas Extraordinárias no caso de eventual excussão das Garantias.
"Garantias Imobiliárias a Serem Constituídas Após a Liberação das Garantias"	Significa, quando em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis a Serem Constituídas Após a Liberação das Garantias e as Hipotecas a Serem Constituídas Após a Liberação das Garantias.
"Garantias"	Significa, quando em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis, as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal, e as Hipotecas.
"Garantidores"	Significa, quando em conjunto, a Devedora, Washington, Cláudia e a Elah Agrobusiness.
"Governo Federal" ou "Governo Brasileiro"	Significa o Governo da República Federativa do Brasil.
"IGP-M"	Significa o Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.
"Hipoteca de Primeiro Grau da Elah Agrobusiness - Uruguaiana"	Significa a hipoteca em primeiro grau, sobre os imóveis matriculados sob os números 13.846 e 24.770 detidos pela Elah Agrobusiness registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul, a ser constituída em garantia das Obrigações Garantidas após a Liberação das Garantias.
"Hipoteca de Segundo Grau da Elah Agrobusiness - Uruguaiana"	Significa a hipoteca em segundo grau, sobre a fração ideal da matrícula número 16.196 conforme r. 59, 61 e 64 detida pela Elah Agrobusiness registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul, constituída em garantia das Obrigações Garantidas.

"Hipoteca de Primeiro Grau de Washington - Uruguaiana"	Significa a hipoteca em primeiro grau, sobre a fração ideal da matrícula número 16.196 conforme r. 55, de propriedade do Washington registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul, a ser constituída em garantia das Obrigações Garantidas.
"Hipoteca de Primeiro Grau de Washington - Alegrete"	Significa a hipoteca em primeiro grau, sobre o imóvel matriculado sob nº 1.618 de propriedade do Washington registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Alegrete, no estado do Rio Grande do Sul, a ser constituída em garantia das Obrigações Garantidas, a ser constituída em garantia das Obrigações Garantidas após a Liberação das Garantias.
"Hipotecas a Serem Constituídas Após a Liberação das Garantias"	Significa, quando em conjunto, a Hipoteca de Primeiro Grau da Elah Agrobusiness – Uruguaiana e a Hipoteca de Primeiro Grau de Washington – Alegrete.
"Hipotecas"	Significa, em conjunto, a Hipoteca de Primeiro Grau da Elah Agrobusiness - Uruguaiana, a Hipoteca de Segundo Grau da Elah Agrobusiness - Uruguaiana, a Hipoteca de Primeiro Grau de Washington – Uruguaiana e a Hipoteca de Primeiro Grau de Washington – Alegrete.
"Imóveis"	Significa, quando em conjunto, os Imóveis Alienados Elah Agrobusiness - Uruguaiana, os Imóveis Alienados Elah Agrobusiness - Pederneiras, Imóveis Alienados Washington- Uruguaiana, Imóveis Alienados Broto Legal- Uruguaiana, Imóveis Hipotecados Primeiro Grau Elah Agrobusiness – Uruguaiana, Imóvel Hipotecado Segundo Grau Elah Agrobusiness – Uruguaiana, Imóvel Hipotecado Primeiro Grau Washington – Uruguaiana, Imóvel Hipotecado Primeiro Grau Washington – Alegrete.
"Imóveis Alienados Elah Agrobusiness - Uruguaiana"	Significa a fração ideal da matrícula número 6.410 conforme r.8 e r.9 e imóveis matriculados sob números 29.610 e 32.114, todos registrados perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul.
"Imóveis Alienados Elah Agrobusiness - Pederneiras"	Significam os imóveis matriculados sob os números 31.927 e 31.928, todos registrados perante o Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras, no estado de São Paulo.

"Imóveis Alienados Washington- Uruguaiana"	Significam os imóveis matriculados sob os números 31.657 e 33.471, todos registrados perante o Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras, no estado de São Paulo.
"Imóvel Alienado Broto Legal- Uruguaiana"	Significa o imóvel matriculado sob o número 40.833, de propriedade da Devedora registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul.
"Imóveis Alienados"	Significam, em conjunto, os Imóveis Alienados Elah Agrobusiness – Uruguaiana, Imóveis Alienados Elah Agrobusiness – Pederneiras, Imóveis Alienados Washington- Uruguaiana, e o Imóvel Alienado Broto Legal- Uruguaiana.
"Imóveis Hipotecados Primeiro Grau Elah Agrobusiness - Uruguaiana"	Significam os imóveis matriculados sob os números 13.846 e 24.770, todos registrados perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul.
"Imóvel Hipotecado Segundo Grau Elah Agrobusiness - Uruguaiana"	Significa a fração ideal da matrícula número 16.196 conforme r. 59, 61 e 64 registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul.
"Imóvel Hipotecado Primeiro Grau Washington - Alegrete"	Significa o imóvel matriculado sob o número 1.618, de propriedade do Washington registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Alegrete, no estado do Rio Grande do Sul.
"Imóvel Hipotecado Primeiro Grau de Washington - Uruguaiana"	Significa fração ideal da matrícula número 16.196 conforme r. 55, de propriedade do Washington registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Alegrete, no estado do Rio Grande do Sul.
"Imóveis Hipotecados a serem Convertidos em Alienação Fiduciária"	Significa os Imóveis Hipotecados Primeiro Grau Elah Agrobusiness - Uruguaiana.
"IN"	Significam a Instrução Normativa emitida pela RFB.
"IN RFB 971"	Significam a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 971, de 13 de novembro de 2009.
"IN RFB 1.037"	Significam a Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010.
"IN RFB 1.585"	Significam a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
"Instituições Participantes da Oferta"	Significa o Coordenador Líder e os Participantes Especiais, quando referidos em conjunto.
"Instrução CVM 358"	Significa a Instrução da CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada.

"Instrução CVM 400"	Significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 476"	Significa a Instrução nº CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
"Instrução CVM 539"	Significa a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
"Instrução CVM 583"	Significa a Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada.
"Instrução CVM 600"	Significa a Instrução da CVM Nº 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada.
"Investidor Qualificado"	Significa os investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM 539.
"Investidor(es)"	Significa o(s) investidor(es) qualificado(s) conforme definido nos termos dos artigos 9ºB e 9º-C da Instrução CVM 539, que venha a subscrever e integralizar os CRA objeto da Oferta.
"Investimentos Permitidos"	Os investimentos nos quais os recursos oriundos dos Créditos do Agronegócio devem ser aplicados, a critério da Emissora, quais sejam (a) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional pós-fixados, (b) operações compromissadas com lastro no item "a" contratadas junto a qualquer uma das instituições financeiras previamente autorizadas pelo Coordenador Líder, e/ou (c) aplicação financeira, com liquidez diária, com risco final de qualquer uma das das instituições financeiras previamente autorizadas pelo Coordenador Líder.
"IOF"	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras.
"IOF/Câmbio"	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"IOF/Títulos"	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
"IRRF"	Significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
"IRPJ"	Significa o Imposto de Renda Pessoa Jurídica.
"ISS"	Significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
"JTF"	Significa Jurisdição de Tributação Favorecida, assim entendido o país ou a jurisdição que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).
"JUCESP"	Significa a Junta Comercial do estado de São Paulo.
"Lei 7.492"	Significa a Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986.

"Lei 8.981"	Significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
"Lei 9.065"	Significa a Lei nº. 9.065, de 20 de junho de 1955.
"Lei 9.514"	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei 9.613"	Significa a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998.
"Lei 10.931"	Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei 11.033"	Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei 11.076"	Significa a Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei 12.529"	Significa a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011.
"Lei 12.846"	Significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
"Lei das Sociedades por Ações"	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Leis Anticorrupção"	Significam as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando às normas previstas na Lei 12.529, na Lei 9.613, na Lei nº 12.846, no Decreto nº 8.420, no *US Foreing Corrupt Practices Act* (FCPA) e no *UK Bribery Act*.
"Liberação das Garantias"	Significa a liberação das garantias prestadas no âmbito das Debêntures do Itaú, que deverá ocorrer em até 10 (dias) Úteis contadas da Data de Emissão das Debêntures.
"MDA"	Significa o módulo de distribuição de ativos, ambiente de depósito e distribuição primária de ativos de renda fixa, administrado e operacionalizado pela B3.
"Medida Provisória 2.158-35"	Significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.
"Notas Fiscais"	Significam as notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas ou informações que permitam acessar as respectivas notas fiscais eletrônicas por meio de consulta online, relativas aos pagamentos de produtores rurais realizados no semestre imediatamente anterior, devidamente assinado pelos diretores da Devedora, comprovando a utilização dos recursos oriundos das Debêntures na forma prevista na Escritura de Emissão.

"Obrigações Garantidas"	Significa totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Debêntures, no âmbito da Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar, ao valor nominal unitário das Debêntures, à remuneração das Debêntures, bem como a todos e quaisquer valores devidos à Emissora e, consequentemente aos Titulares dos CRA, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos das Debêntures e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos Titulares dos CRA.
"Oferta"	Significa a oferta pública de distribuição dos CRA realizada nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 600, a qual (i) é destinada aos Investidores; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) dependerá de prévio registro perante a CVM.
"Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures"	Significa a oferta irrevogável de resgate antecipado total ou parcial das Debêntures, nos termos da cláusula 5.1 da Escritura de Emissão.
"Oferta de Resgate Antecipado dos CRA"	Significa a oferta irrevogável de resgate antecipado dos CRA feita pela Emissora, exclusivamente na hipótese de uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos do Edital de Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente resgate dos CRA cujos titulares aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	Significa quaisquer ônus, gravames, direitos e opções, compromisso de compra ou de venda, outorga de opção, preferência ou prioridade, direitos reais ou pessoais, e quaisquer feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórios, tributos (federais, estaduais ou municipais), de qualquer natureza, inclusive por atos involuntários.

"Opção de Lote Adicional"	Significa a opção da Emissora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Devedora, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRA originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. No âmbito da Oferta, a Emissora, após consulta e concordância prévia da Devedora e do Coordenador Líder, optou por aumentar a quantidade dos CRA originalmente ofertados em 8,04% (oito inteiros e quatro centésimos por cento), ou seja, em R$ 12.056.000,00 (doze milhões e cinquenta e seis mil reais) CRA.
"Parte" ou "Partes"	Significa a Emissora, a Devedora e o Agente Fiduciário dos CRA, quando referidos neste Prospecto em conjunto ou individual e indistintamente.
"Participantes Especiais"	Significa a (i) Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores, (ii) o Banco Andbank (Brasil) S.A., (iii) a Easynvest – Título Corretora de Valores S.A., (iv) a Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities, (v) a Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, (vi) a H.Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., (vii) o Itaú Corretora de Valores S.A., (viii) o Itaú Unibanco S.A., (ix) a Planner Corretora de Valores S.A., (x) a Socopa – Sociedade de Corretora Paulista S.A., na qualidade de instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta mediante a celebração de Termo de Adesão com o Coordenador Líder.
"Patrimônio Separado"	Significa o patrimônio separado constituído em favor dos Titulares de CRA após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRA, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos do Termo de Securitização e do artigo 11 da Lei 9.514.
"Pedido de Reserva"	Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição e integralização dos CRA no âmbito da Oferta, firmado por Investidores durante o Período de Reserva.

"Período de Capitalização"	Significa o período compreendido entre a primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro período de capitalização, ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRA imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais períodos de capitalização e termina na Data de Pagamento de Remuneração dos CRA correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou data de realização de Resgate Antecipado.
"Período de Reserva"	Significa o período de 17 de outubro de 2019 a 07 de novembro de 2019.
"Pessoa"	Significa qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), ente personificado ou não, condomínio, trust, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica.
"Pessoas Vinculadas"	Significa Investidores que sejam: (i) Controladores ou, administradores ou empregados ou prepostos da Emissora, inclusive na condição de debenturista, da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) Controladores ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) a própria Emissora, inclusive na condição de debenturista, a Devedora ou outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta; (iv) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (v) agentes autônomos que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vi) demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (viii)

	sociedades Controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidas na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "vi"; e (x) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
"Preço de Integralização"	Significa o preço de subscrição e integralização dos CRA, correspondente ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração incidente desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização dos CRA.
"Primeira Data de Integralização"	Significa a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRA.
"PIB"	Significa Produto Interno Bruto.
"PIS"	Significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.
"Prazos de Constituição das Garantias Imobiliárias a Serem Constituídas Após a Liberação das Garantias"	Assim que ocorrer a Liberação das Garantias, as Alienações Fiduciárias de Imóveis a Serem Constituídas Após a Liberação das Garantias deverão ser (a) protocoladas no (a.1) Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis (a.2) no Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras, no estado de São Paulo no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis e (a.3) no Cartório de Registro de Imóveis de Alegrete, no estado São Paulo no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, todos os prazos contados da data de Liberação das Garantias ou da assinatura dos eventuais aditamentos aos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme o caso, e (b) registrados no (b.1) Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos (b.2) no Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras, no estado de São Paulo, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, e (b.3) no Cartório de Registro de Imóveis de Alegrete, no estado São Paulo, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, todos os prazos contados da data de realização do protocolo de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e/ou de eventuais aditamentos, conforme aplicável, nos respectivos cartórios.

"Prazo Máximo de Colocação"	Significa o período de até 6 (seis) meses, contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável.
"Preço de Integralização"	Significa o preço de subscrição e integralização dos CRA, correspondente ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração incidente desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização dos CRA.
"Procedimento de *Bookbuilding*"	Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 23, parágrafos 1° e 2°, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para definição: (i) da Remuneração aplicável aos CRA; e (ii) da quantidade de CRA emitida, observado a Opção de Lote Adicional.
"Produtos Agropecuários"	Significa arroz em casca e feijão in natura.
"Produtores Rurais"	Significa, quando em conjunto, os produtores rurais e cooperativas signatários dos Acordos de Intenções de Compra de Produtos Agropecuários in Natura, quais sejam: (i) Valdemir Joao Simão, inscrito no CPF/ME sob nº 15.221.433/001-44; (ii), Manoel de Souza Batista, inscrito no CPF/ME sob nº 376.624.069-20; (iii) Juliano de Campos Bertoluzzi, inscrito no CPF/ME sob nº 746.114.370-00; (iv) DIPO Agronegócio Ltda., inscrito no CNPJE/ME nº 30.832.506/0001-28; (v) Cerealista Coradini Ltda, inscrito no CNPJE/ME nº 07.810.032/0001-00; (vi) Washington Umberto Cinel, inscrito no CPF/ME nº 710.159.308-91; e (vii) Norio Fujisawa e Paulo Storti, inscrito no CNPJE/ME sob nº 07.991.756/0001-99.
"Prospecto Definitivo"	Significa o "*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*".
"Prospecto Preliminar"	Significa este "*Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*"
"Prospectos"	Significa o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo, referidos em conjunto ou individual e indistintamente, conforme o caso, exceto se expressamente indicado o caráter preliminar ou definitivo do documento.

"Razão da Garantia"	Siginifica o valor mínimo de venda forçada dos Imóveis, a ser verificado pela Emissora, com base nas informações a serem fornecidas pela Devedora e informado à Emissora, calculado conforme os Contratos de Garantia (não abrangidos os Contratos de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações), o qual deverá ser equivalente a no mínimo R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão e até o vencimento dos CRA.
"RCA da Emissora"	Significa a Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 10 de janeiro de 2019..
"Recebíveis"	Significa todos os direitos creditórios de titularidade do Washington oriundos dos Contratos de Fornecimento.
"Reestruturação"	Significa a alteração de condições relacionadas (i) a quaisquer Documentos da Operação, incluindo seus aditamentos, exceto aqueles previamente autorizadas pelos respectivos instrumentos; ou (ii) às condições essenciais dos CRA, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros.
"Regime Fiduciário"	Significa o regime fiduciário estabelecido em favor dos Titulares de CRA, a ser instituído sobre os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos da Lei 11.076 e da Lei 9.514.
"Remuneração"	Significa juros remuneratórios correspondentes a 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada da Taxa DI, conforme apurada no Procedimento de *Bookbuilding*.
"Regras de Formador de Mercado"	Significam, em conjunto: (i) a Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003; (ii) Regulamento para Credenciamento de Formador de Mercado anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN, de 15 de março de 2012; (iii) o Ofício Circular 109/2015-DP, de 08 de outubro de 2015; (iv) o Ofício Circular 106/2016-DP, de 08 de novembro de 2016, bem como as demais regras e os procedimentos aplicáveis ao exercício das atividades de formador de mercado divulgados pela B3 e pela CVM.

"Relatório"	Significa o relatório constante no Anexo II à Escritura de Emissão que a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRA, para verificação, com cópia para a Securitizadora, semestralmente, a partir de 19 de maio de 2020 e até a alocação do total do Valor Total da Emissão.
"Resgate Antecipado"	Significa o resgate antecipado da totalidade dos CRA, que poderá ocorrer conforme previsto nas cláusulas 8.1 e seguintes do Termo de Securitização.
"Resolução 4.373"	Significa a Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, do CMN conforme alterada.
"RFB"	Significa a Receita Federal do Brasil.
"Taxa Teto"	Significa a taxa máxima de 115% (cento e quinze por cento) da Taxa DI, a ser aplicada ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, a título de Remuneração.
"Taxa de Administração"	Significa a taxa de administração no valor de R$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais) por mês, devida pela Devedora à Securitizadora. Referida Taxa de Administração será corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRA, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRA.
"Taxa DI"	Significa das taxas médias diárias do Depósito Interfinanceiros - DI de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br).
"Taxa Substitutiva"	Significa a nova taxa a ser utilizada para fins de cálculo da Remuneração, no caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração ou extinção da Taxa DI, a ser definida em Assembleia Geral, a qual deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração.
"Termo(s) de Adesão"	Significam os termos de adesão ao Contrato de Distribuição, a serem celebrados entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.

"Termo de Securitização"	Significa o "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio para Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", em 07 de outubro de 2019, conforme aditado em 11 de novembro de 2019, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para regular a Emissão e instituir o Regime Fiduciário sobre os créditos do Patrimônio Separado.
"Titulares de CRA"	Significam os Investidores que tenham subscrito e integralizado CRA no âmbito da Oferta e/ou adquirido CRA no mercado secundário.
"Valor Nominal Unitário"	Significa o valor nominal unitário dos CRA, que corresponderá a R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
"Valor Total da Emissão"	Significa o valor da totalidade dos CRA a serem emitidos no âmbito desta Oferta, que corresponderá a R$ 162.056.000,00 (cento e sessenta e dois milhões e cinquenta e seis mil reais), observado que a quantidade de CRA inicialmente ofertada foi aumentada mediante exercício parcial da Opção de Lote Adicional.
"Washington"	Significa o Washington Umberto Cinel, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, diretor de empresas, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, CEP 01437-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade RG de nº 7.777.410-3 SSP-SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 710.159.308-91.

Exceto se expressamente indicado palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto Definitivo, terão o significado previsto acima ou nos demais Documentos da Oferta, conforme o caso.

Todas as definições estabelecidas neste Prospecto Definitivo que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso e as referências contidas neste Prospecto Definitivo a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto Definitivo inclui estimativas e projeções, inclusive na Seção "Fatores de Risco", nas páginas 150 a 169 deste Prospecto Definitivo.

As presentes estimativas e declarações estão baseadas, em grande parte, nas expectativas atuais e estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios da Devedora e/ou da Emissora, sua condição financeira, seus resultados operacionais ou projeções. Embora as estimativas e declarações acerca do futuro encontrem-se baseadas em premissas razoáveis, tais estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições, e são feitas com base em informações atualmente disponíveis.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitando a:

(i) conjuntura econômica e mercado agrícola global e nacional;

(ii) dificuldades técnicas e operacionais nas atividades da Emissora ou da Devedora;

(iii) alterações nos negócios da Emissora ou da Devedora;

(iv) alterações nos preços do mercado agrícola, nos custos estimados do orçamento e demanda da Devedora, bem como nas preferências e situação financeira de seus clientes;

(v) acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior;

(vi) intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, legislação, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;

(vii) alterações nas condições gerais da economia, incluindo, exemplificativamente, inflação, taxas de juros, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor;

(viii) capacidade de pagamento dos financiamentos contraídos pela Devedora e do cumprimento de suas obrigações financeiras;

(ix) capacidade da Devedora de contratar novos financiamentos e executar suas estratégias de expansão; e

(x) outros fatores mencionados na seção "Fatores de Risco" nas páginas 150 a 169 deste Prospecto Definitivo e nos "Fatores de Risco" e "Riscos de Mercado" do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto Definitivo.

As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não se pode assegurar que serão atualizadas ou revisadas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto Definitivo. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto Definitivo podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho da Emissora e da Devedora podem diferir substancialmente daqueles previstos em suas estimativas em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima.

Por conta dessas incertezas, o Investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento nos CRA.

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Nos termos do item 1.1. do Anexo III da Instrução CVM 400, segue abaixo breve descrição da Oferta. O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e os CRA. Para uma descrição mais detalhada da operação que dá origem aos Direitos Creditórios do Agronegócio, vide a seção "Informações Relativas à Oferta" na página 55 deste Prospecto Definitivo.

Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, inclusive seus Anexos, e, em especial, a seção "Fatores de Risco" nas páginas 150 a 169 deste Prospecto Definitivo, do Termo de Securitização e do Formulário de Referência da Emissora.

Securitizadora	ISEC Securitizadora S.A.
Coordenador Líder	BB Banco de Investimento S.A.
Participantes Especiais	Os Participantes Especiais, na qualidade de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários autorizadas a atuar no mercado de capitais, que poderão ser convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta mediante a celebração do Termo de Adesão entre Coordenador Líder e o respectivo Participante Especial, nos termos do Contrato de Distribuição.
Agente Fiduciário	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38. O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio das Sras. Karolina Vangelotti, Marcelle Motta Santoro e do Sr. Marco Aurélio Ferreira, no telefone (21) 3385-4565, correio eletrônico operacional@pentagonotrustee.com.br e website: http://www.pentagonotrustee.com.br/. Nos termos do artigo 6º, parágrafo terceiro, da Instrução CVM 583, as informações de que trata o artigo 6º, parágrafo segundo, da Instrução CVM 583 podem ser encontradas no Anexo X do Termo de Securitização e no tópico "Identificação e Critérios de Contratação dos Prestadores de Serviço" da seção "Características da Oferta e dos CRA" deste Prospecto Definitivo.
Instituição Custodiante	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escriturador	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Banco Liquidante	o Banco Bradesco S.A., instituição financeira privada, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, banco responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos titulares de CRA, ou outra instituição que venha substituí-lo nessa função.

Autorizações Societária	A Emissão e a Oferta dos CRA foram aprovadas (i) de forma específica na Reunião da Diretoria da Emissora, realizada em 07 de outubro de 2019, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 26 de novembro de 2019 sob nº 609.385/19-7 e a ser publicada no jornal "O Dia" e no "Diário Oficial do Estado de São Paulo", e (ii) de forma genérica, em deliberação tomada na Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 10 de janeiro de 2019, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 22 de janeiro de 2019, sob o nº 47.719/19-9, publicada no jornal "O Dia" em 25, 26, 27 e 28 de janeiro de 2019 e no jornal "Diário Oficial do Estado de São Paulo" em 25 de janeiro de 2019, por meio da qual foi autorizado o limite global de R$20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais) para emissão, em uma ou mais séries, de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio, sendo que, até a presente data, a Emissora já emitiu certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio (inclusive já considerando os CRA objeto desta Emissão), no valor de R$675.281.455,48 (seiscentos e setenta e cinco milhões duzentos e oitenta e um mil quatrocentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e oito centavos), não tendo, portanto, atingido o limite estabelecido. A emissão dos CRA e a assinatura dos demais documentos relacionados à Emissão foram aprovados em Assembleia Geral Extraordinária da Broto Legal Alimentos S.A. realizada em 07 de outubro de 2019, cuja ata foi registrada perante a JUCESP em 25 de outubro de 2019 sob nº 566.106/19-0 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Diário Comercial" em 12 de novembro de 2019.
Número das Séries e da Emissão dos CRA	1ª Série da 6ª (sexta) emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da Emissora.
Direitos Creditórios do Agronegócio	Os direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes das Debêntures, a serem subscritas e integralizadas pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão, caracterizados como direitos creditórios do agronegócio, nos termos do parágrafo único, do artigo 23, da Lei 11.076, que compõem o lastro dos CRA, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário constituído nos termos do Termo de Securitização.
Número de Séries	Série única.
Código ISIN	BRIMWLCRA0C5
Local e Data de Emissão dos CRA objeto da Oferta	Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sendo a data de emissão dos CRA 28 de novembro de 2019.

Valor Total da Oferta	O valor total da oferta será de R$ 162.056.000,00 (cento e sessenta e dois milhões e cinquenta e seis mil reais), observado que valor total de CRA inicialmente ofertado foi aumentado em R$ 12.056.000,00 (doze milhões e cinquenta e seis mil reais) mediante exercício parcial da Opção de Lote Adicional.
Quantidade de CRA	Serão emitidos 162.056 (cento e sessenta e dois mil e cinquenta e seis) CRA no âmbito da Oferta. A quantidade originalmente ofertada foi aumentada em 8,04% (oito inteiros e quatro centésimos por cento), ou seja, em 12.056 (doze mil e cinquenta e seis) CRA, conforme o exercício parcial da Opção de Lote Adicional.
Valor Nominal Unitário	Os CRA terão valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão.
Opção de Lote Adicional	A Emissora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Devedora, optou em aumentar a quantidade dos CRA originalmente ofertada em 8,04% (oito inteiros e quatro centésimos por cento), equivalentes a 12.056 (doze mil e cinquenta e seis) CRA, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.
Lastro dos CRA	Os Direitos Creditórios do Agronegócio, principais e acessórios, devidos pela Devedora por força das Debêntures, caracterizados como direitos creditórios do agronegócio nos termos do parágrafo único, do artigo 23, da Lei 11.076.
Originadora das Debêntures	Broto Legal Alimentos S.A.
Valor Total das Debêntures	O valor total das Debêntures é R$ 162.056.000,00 (cento e sessenta e dois milhões e cinquenta e seis mil reais) correspondente ao valor nominal das Debêntures na Data de Emissão, tendo em vista o exercício parcial da Opção de Lote Adicional. A Escritura de Emissão de Debêntures foi aditada para refletir o montante efetivamente emitido de CRA e as Debêntures eventualmente subscritas e não integralizadas foram canceladas.
Forma dos CRA	Os CRA serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.
Comprovação de Titularidade	A titularidade dos CRA será comprovada por (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRA, quando os CRA estiverem custodiados na B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada Titular de CRA, quando os CRA estiverem custodiados na B3.
Prazo	O prazo para vencimento dos CRA será de 1.846 (mil oitocentos e quarenta e seis) dias, vencendo-se portanto em 17 de dezembro de 2024, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado, Amortização Extraordinária e Oferta de Resgate Antecipado dos CRA, conforme previsto no Termo de Securitização.
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário dos CRA não será objeto de atualização ou correção monetária.

Remuneração dos CRA	Os CRA farão jus à Remuneração, em cada Período de Capitalização, de 115% (cento e quinze cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme apurado em Procedimento de *Bookbuilding*.
Pagamento da Remuneração dos CRA	A Remuneração será paga em cada Data de Pagamento de Remuneração dos CRA, conforme cronograma constante no Anexo XII ao Termo de Securitização.
Regime Fiduciário	Será constituído o Regime Fiduciário, em favor da Emissão e dos Titulares de CRA, sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio e sobre os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos da Lei 11.076 e da Lei 9.514, conforme aplicável.
Garantias	Não foram nem serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA, que gozarão, indiretamente, das Garantias, a serem constituídas em garantia das Obrigações Garantidas.
Resgate Antecipado dos CRA	A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRA, caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures.
Oferta de Resgate Antecipado dos CRA	A Emissora deverá realizar Oferta de Resgate Antecipado dos CRA, caso a Devedora realize uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures nos termos previstos na Escritura de Emissão, com o consequente resgate dos CRA cujos titulares aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA. A Oferta de Resgate Antecipado dos CRA deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a oferta de resgate antecipado das Debêntures.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados previstos na Cláusula 15 do Termo de Securitização ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Nessa hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência da ocorrência do evento, uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.
Boletim de Subscrição	A aquisição dos CRA será formalizada mediante a assinatura do Boletim de Subscrição pelo Investidor, que estará sujeito aos termos e condições da Oferta e aqueles previstos no respectivo Boletim de Subscrição. O Boletim de Subscrição será assinado somente após o registro definitivo da Oferta pela CVM. Os Investidores deverão apresentar o Boletim de Subscrição na data em que colocarem suas respectivas ordens, nos endereços do Coordenador Líder ou dos Participantes Especiais.

Preço de Integralização e Forma de Integralização	O preço de integralização dos CRA correspondente ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração incidente desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização dos CRA. A integralização dos CRA será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3. A quantidade de CRA adquirida e o valor estimado a ser pago serão informados aos Investidores com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da Data de Integralização, pelo Coordenador Líder ou pelo Participante Especial, conforme o caso. Na Data de Integralização, os Investidores deverão efetivar a liquidação dos CRA a eles alocados, no valor informado pelo Coordenador Líder, por meio de sua conta na B3, observados os procedimentos da B3.
Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRA serão depositados, nos termos do artigo 3º da Instrução da CVM nº 541, de 20 de dezembro de 2013, (i) para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRA realizada por meio da B3.
Forma e Procedimento de Distribuição dos CRA	A distribuição primária dos CRA será pública, sob regime de garantia firme de colocação, com intermediação do Coordenador Líder, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, observados os termos e condições abaixo descritos, estipulados no Contrato de Distribuição, os quais se encontram descritos também neste Prospecto Definitivo. Os CRA serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sob regime de Garantia Firme de colocação até o limite de R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), nos termos abaixo definidos. Tendo em vista o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, os CRA oriundos do exercício parcial da Opção de Lote Adicional foram aplicadas as mesmas condições e preço dos CRA inicialmente ofertados, e a sua colocação será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação. A Oferta terá início a partir: (i) da concessão do registro definitivo da Oferta perante a CVM; (ii) da divulgação do Anúncio de Início; e (iii) da disponibilização deste Prospecto Definitivo ao público investidor.

	Não haverá fixação de lotes máximos ou mínimos. O Coordenador Líder, com anuência da Devedora, organizarão a distribuição dos CRA perante os Investidores, levando em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observadas as regras de rateio proporcional na alocação de CRA em caso de excesso de demanda estabelecidas neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição. Caso o total de CRA correspondente aos Pedidos de Reserva admitido pelo Coordenador Líder exceda o Valor Total da Emissão, serão atendidos os Pedidos de Reserva que indicarem a menor taxa até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva admitidos que indicarem a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados entre os Investidores, proporcionalmente ao montante de CRA indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRA. O Cordenador Líder deverá realizar a distribuição pública dos CRA de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes; e (iii) recebimento prévio, pelos representantes de venda, de exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e esclarecimento de suas dúvidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder para tal fim; e (iv) não haja discriminação entre Investidores. Mais informações sobre o procedimento de distribuição e colocação dos CRA, consultar o item "Distribuição dos CRA" da Seção "Informações Relativas à Oferta" na página 98 deste Prospecto Definitivo.
Participação de pessoas vinculadas no processo de formação de preços	A taxa aplicável à Remuneração dos CRA foi definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, no qual foram aceitos Pedidos de Reserva de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. Considerando que não foi verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRA (sem considerar os CRA objeto de exercício parcial da Opção de Lote Adicional), foi permitida a colocação de CRA perante Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. As Pessoas Vinculadas puderam participar do Procedimento de *Bookbuilding* com influência na taxa final de juros aplicável à Remuneração dos CRA.

Pedidos de Reserva	No âmbito da Oferta, qualquer Investidor deverá realizar a sua reserva para subscrição de CRA junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Reserva, mediante assinatura do Pedido de Reserva, sem fixação de lotes mínimos e máximos, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, observadas as limitações aplicáveis às Pessoas Vinculadas. Neste sentido, é admissível o recebimento de reservas para subscrição ou aquisição dos CRA, uma vez que esta Oferta atende ao que preceituam os artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400. O recebimento de reservas ocorrerá a partir da data indicada no Aviso ao Mercado.
Período de Reserva	Significa o período de 17 de outubro de 2019 a 07 de novembro de 2019.
Pessoas Vinculadas	Serão consideradas pessoas vinculadas no âmbito da Oferta, os Investidores que sejam (i) Controladores ou, administradores ou empregados ou prepostos da Emissora, inclusive na condição de debenturista, da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) Controladores ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) a própria Emissora, inclusive na condição de debenturista, a Devedora ou outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta; (iv) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (v) agentes autônomos que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vi) demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidas na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "vi"; e (x) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados. Será aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sem limite máximo de tal

	participação em relação ao volume da Oferta. Considerando que não foi verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRA (sem considerar os CRA objeto de exercício parcial da Opção de Lote Adicional), foi permitida a colocação de CRA perante Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. O disposto acima não se aplica ao Formador de Mercado nos termos do artigo 55, parágrafo único, da Instrução CVM 400.
Público-Alvo da Oferta	Os CRA serão distribuídos publicamente aos Investidores, sendo admitida, inclusive, a participação de Pessoas Vinculadas.
Inadequação do Investimento	O investimento em CRA não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis do agronegócio no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor agrícola. Os investidores, antes da tomada de decisão de investimento, devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nos CRA. A Oferta não é destinada a Investidores que necessitem de liquidez em seus títulos ou valores mobiliários.
Prazo de Distribuição	O Prazo Máximo de Colocação dos CRA é de até 6 (seis) meses, contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável.
Destinação dos Recursos	Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRA serão utilizados pela Emissora para pagar à Devedora o preço de integralização das Debêntures. Os recursos obtidos pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão destinados exclusivamente para a compra de Produtos Agropecuários diretamente dos Produtores Rurais, em volumes e datas previstos no Anexo II à Escritura de Emissão, de tal forma que a Emissora possa cumprir seu objeto social e o disposto na Instrução CVM 600.
Assembleia Geral	Os Titulares dos CRA poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRA, observado o disposto no Termo de Securitização. Maiores informações podem ser encontradas no item "Assembleia de Titulares de CRA" da Seção "Características da Oferta e dos CRA" deste Prospecto Definitivo.

Manifestação dos Auditores Independentes da Emissora	Os números e informações presentes nos Prospectos referentes à Emissora não foram e não serão objeto de auditoria ou revisão por parte dos Auditores Independentes da Emissora ou de quaisquer outros auditores independentes, e, portanto, não foram e não serão obtidas manifestações de auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes nos Prospectos, relativamente às demonstrações financeiras da Emissora publicadas e incorporadas por referência neste Prospecto Definitivo.
Manifestação dos Auditores Independentes da Devedora	As demonstrações financeiras da Devedora, bem como as informações trimestrais da Devedora, utilizadas para a elaboração dos Prospectos foram objeto de auditoria e revisão por parte dos Auditores Independentes da Devedora.
Fatores de Risco	Os fatores de risco devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRA, consultar a Seção "Fatores de Risco" nas páginas 150 a 169 deste Prospecto Definitivo.
Formador de Mercado	Significa a GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, Sala 913 (parte), CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62 contratada pela Emissora, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRA, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as Regras de Formador de Mercado, , com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRA no mercado secundário.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Oferta, os Direitos Creditórios do Agronegócio, as Debêntures e os CRA poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, à Emissora e na sede da CVM.

DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e as informações exigidas no Anexo III, item 2 e itens 4 a 7, e Anexo III-A, ambos da Instrução CVM 400, incluindo também a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como empresas ligadas, Coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, conforme disciplinado no artigo 1º, VI, do Anexo I do Código ANBIMA, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Instrução CVM 480, que se encontra disponível para consulta no seguinte website:

- www.cvm.gov.br (neste website, acessar "Central de Sistemas", clicar em "Informações sobre Companhias", posteriormente clicar em "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)", buscar por "ISEC" no campo disponível, clicar em "Isec Securitizadora S.A.", e selecionar "Formulário de Referência", com data mais recente).

- www.grupoisecbrasil.com.br/ (neste website, acessar "Institucional", depois "Formulário de Referência", filtrar o campo "empresa" por "ISEC Securitizadora S.A." e clicar no Formulário de Referência com a data mais recente.

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras e as informações financeiras trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standarts Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016 podem ser encontradas no seguinte website:

- www.cvm.gov.br (neste website, acessar em "Central de Sistemas", "Informações sobre Companhias", "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)", buscar por "ISEC" no campo disponível. Em seguida, acessar "Isec Securitizadora S.A.". Posteriormente, selecionar "ITR" ou "DFP" ou "Formulário de Referência", conforme o caso).

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Os CRA não foram e não serão objeto de classificação de risco outorgada por qualquer agência de classificação de risco.

IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO COODENADOR LÍDER, DO AGENTE FIDUCIÁRIO E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE, DO ESCRITURADOR, DOS ASSESSORES JURÍDICOS, DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO E DO BANCO LIQUIDANTE

1. EMISSORA

ISEC Securitizadora S.A.
Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215
CEP 04533-004 - São Paulo, SP

At.: Juliane Effting Matias

Tel.: (11) 3320-7474
E-mail: gestao@isecbrasil.com.br e juridico@isecbrasil.com.br

Website:
www.grupoisecbrasil.com.br/emissoes

(neste website, selecionar "ISEC Securitizadora S.A. " e clicar em "CRA Broto Legal - N. Emissão: 6 – N. Série: 1", e, posteriormente, identificar e clicar no "Prospecto Definitivo" localizado abaixo das características da Oferta)

2. COORDENADOR LÍDER

BB Banco de Investimento S.A.
Rua Senador Dantas, 105, 37º andar, Centro
CEP 20031-923 - Rio de Janeiro, RJ

At: Sra. Mariana Boeing Rubiniak de Araujo

Tel.: (11) 4298-7000
E-mail: bbbi.securitizacao@bb.com.br

Website: www.bb.com.br/ofertapublica

(neste website, acessar "CRA Broto Legal" e depois clicar em "Leia o Prospecto Definitivo")

3. AGENTE FIDUCIÁRIO

Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, São Paulo – SP, CEP 01451-000

At.: Marco Aurélio Machado Ferreira / Marcelle Santoro / Karolina Vangelotti
Tel: (11) 4420-5920
Email:operacional@pentagonotrustee.com.br
Website: www.pentagonotrustee.com.br

4 INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo

At.: Eugênia Souza

Tel: (11) 3030-7177
Email: agentefiduciario@vortx.com.br
Website: www.vortx.com.br

4. BANCO LIQUIDANTE

Banco Bradesco S.A.
Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara
CEP 06029-900

At.: Debora Andrade Teixeira e Mauricio Bartalini Tempeste

Tel: (11) 3684-9492/7911/9469
Email: debora.teixeira@bradesco.com.br/4010.custodiarf@bradesco.com.br/mauricio.tempeste@bradesco.com.br/4010debentures@bradesco.com.br

5. ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER

Cascione Pulino Boulos Advogados
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 1º andar
CEP 04538-132 - São Paulo, SP

At.: Fabio Cascione e Diego Gonçalves Coelho

Tel: (11) 3165 3000
E-mail: fcascione@cascione.com.br e dcoelho@cascione.com.br

Website: www.cascione.com.br

6. ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

Vieira Rezende e Guerreiro Advogados
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 24º andar

CEP: 04538-133 – São Paulo, SP

At.: Celso Arbaji Contin
Tel: (11) 3704-3959
Email: ccontin@vieirarezende.com.br
Website: www.vieirarezende.com.br

7. AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA

BLB Auditores Independentes
Avenida Presidente Vargas, 2121, 6º andar, conjunto 603
CEP 14020-260 – Ribeirão Preto - SP

At.: Rodrigo Garcia Girolo
Tel: (011) 2306-5999 / (011) 99974-6069
E-mail: fazani@blbbrasil.com.br
WebSite: www.blbbrasil.com.br/

8. ASSESSOR FINANCEIRO DA DEVEDORA

Tauá Partners

Av. Juscelino Kubitschek, n. 1.455
4° andar – Vila Nova Conceição
CEP: 04532-011 - São Paulo – SP

At.: José Barreto Netto e Marco Aurélio Barreto
Tel: (11) 3197-8764
Email: jose@tauapartners.com.br e marco@tauapartners.com.br
Website: www.tauapartners.com.br

9. ESCRITURADOR

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo

At.: Lucas Silotto / Flavio Scarpelli

Tel: (11) 4118-4211
Email: escrituracao@vortx.com.br / fs@vortx.com.br
Website: www.vortx.com.br

EXEMPLARES DO PROSPECTO

Recomenda-se aos potenciais Investidores que leiam este Prospecto Definitivo e o Prospecto Definitivo antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRA.

Os Investidores interessados em adquirir os CRA no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto Definitivo nos endereços e nos websites da Emissora e do Coordenador Líder indicados na seção "Identificação da Emissora, do Coordenador Líder, do Agente Fiduciário e Instituição Custodiante, do Escriturador, dos Assessores Jurídicos e do Banco Liquidante", na página acima, bem como nos endereços e/ou websites indicados abaixo:

Comissão de Valores Mobiliários
Rua 7 de Setembro, 111, 5° andar
Rio de Janeiro - RJ
ou
Rua Cincinato Braga, 340, 2º a 4º andares
São Paulo - SP
Site: www.cvm.gov.br (neste website, acessar "Central de Sistemas", clicar em "Informações sobre Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais (ITR,DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)" buscar por "ISEC" no campo disponível, clicar em "Isec Securitizadora S.A." e selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública". No website, acessar "download" em "Prospecto Definitivo – 1ª Série da 6ª Emissão da Isec Securitizadora S.A.")

B3 – Brasil, Bolsa e Balcão
Praça Antônio Prado, 48 - Centro,
São Paulo – SP
ou
Avenida República do Chile, 230, 11º andar
Rio de Janeiro – RJ
ou
Alameda Xingu, 350 – Edifício iTower, 2º andar, Alphaville
Barueri - SP
Site: www.b3.com.br (neste website acessar em "Produtos e Serviços", no menu "Negociação", o item "Renda Fixa Pública ou Privada", em seguida, no quadro "Títulos Privados", clicar em "Saiba mais" e, no quadro "Sobre o CRA", clicar em "Prospectos". Nesta página, buscar "ISEC Securitizadora S.A" e, posteriormente, localizar o campo "Prospecto Definitivo – 1ª Série da 6ª Emissão da Isec Securitizadora S.A.")

Isec Securitizadora S.A.
Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04533-004
Itaim Bibi, São Paulo – SP

Website: http://www.grupoisecbrasil.com.br/emissoes (neste website, selecionar "ISEC Securitizadora S.A. " e clicar em"CRA Broto Legal - N. Emissão: 6 – N. Série:1", e, posteriormente, identificar e clicar no "Prospecto Definitivo" localizado abaixo das características da Oferta)

BB Banco de Investimento S.A.
Rua Senador Dantas, 105, 37º andar, Centro
CEP 20031-923 - Rio de Janeiro, RJ
Website: www.bb.com.br/ofertapublica (em neste website, acessar "CRA Broto Legal" e depois clicar em "Leia o Prospecto Definitivo)

INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO

Os certificados de recebíveis do agronegócio são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras criadas pela Lei 11.076 e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, vinculados a direitos creditórios originários de negócios realizados entre produtores rurais, ou suas cooperativas, e terceiros, inclusive financiamentos ou empréstimos, relacionados com a produção, comercialização, beneficiamento ou industrialização de produtos ou insumos agropecuários ou de máquinas e implementos utilizados na atividade agropecuária.

Os certificados de recebíveis do agronegócio são representativos de promessa de pagamento em dinheiro e constituem título executivo extrajudicial.

No âmbito da Oferta, foram emitidos 162.056 (cento e sessenta e dois mil e cinquenta e seis) CRA, com Valor Nominal Unitário de R$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão, perfazendo o Valor Total da Emissão de R$ 162.056.000,00 (cento e sessenta e dois milhões e cinquenta e seis mil reais), já incluídos os CRA decorrentes do exercício parcial da Opção de Lote Adicional. A Emissora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Devedora, optou por aumentar a quantidade dos CRA originalmente ofertados em 8,04% (oito inteiros e quatro centésimos por cento), ou seja, em 12.056 (doze mil e cinquenta e seis) CRA, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, no âmbito da Opção de Lote Adicional parcial.

Aos CRA decorrentes do exercício parcial da Opção de Lote Adicional serão aplicadas as mesmas condições, inclusive no que diz respeito à destinação de recursos, e preço dos CRA inicialmente ofertados e sua colocação será conduzida sob o regime de melhores esforços de distribuição, sendo certo que os CRA inicialmente ofertados, até o limite de R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), serão objeto de distribuição pública sob regime de garantia firme de distribuição.

Será aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. Considerando que não foi verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRA (sem considerar os CRA objeto de exercício parcial da Opção de Lote Adicional), foi permitida a colocação de CRA perante Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

O disposto acima não se aplica ao Formador de Mercado nos termos do artigo 55, parágrafo único, da Instrução CVM 400.

CONDIÇÕES DA OFERTA

A Oferta é irrevogável e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM 400.

DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO

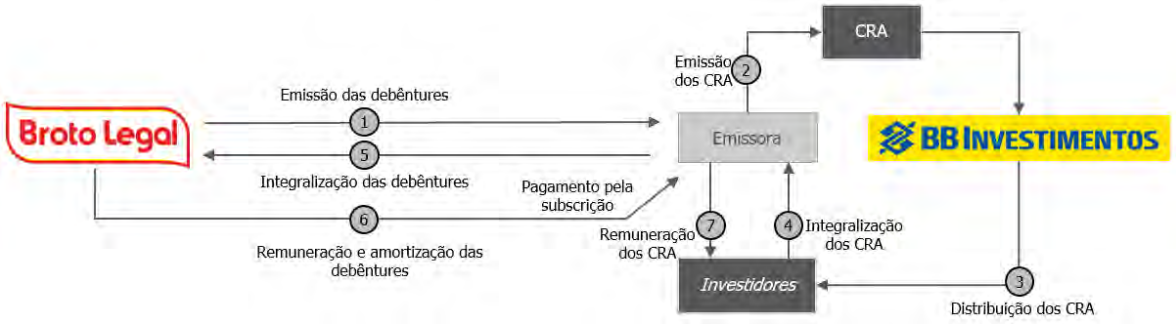
Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, junto à Emissora, por meio da emissão das Debêntures, que contam com as características descritas na seção "Características Gerais dos Direitos Creditórios do Agronegócio", deste Prospecto Definitivo.

Os Direitos Creditórios do Agronegócio, oriundos das Debêntures, correspondem ao lastro dos CRA objeto da presente Emissão, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável. Encontram-se segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

O somatório do valor nominal das Debêntures emitidas totalizará R$ 162.056.000,00 (cento e sessenta e dois milhões e cinquenta e seis mil reais) na Data de Emissão das Debêntures, sendo que, a Escritura de Emissão foi aditada para cancelar a quantidade de Debêntures equivalente à diferença entre o valor da totalidade dos CRA representativos da Opção de Lote Adicional e o valor dos CRA representativos da Opção de Lote Adicional efetivamente exercida.

Até a Data de Vencimento dos CRA, a Emissora obriga-se a manter os Direitos Creditórios do Agronegócio vinculados aos CRA e agrupados no Patrimônio Separado, constituídos especialmente para esta finalidade. Não haverá hipótese de substituição dos Direitos Creditórios do Agronegócio por outro lastro.

Abaixo, o fluxograma da estrutura da securitização dos Direitos Creditórios do Agronegócio, por meio da Emissão dos CRA:



A Devedora emitiu as Debêntures, as quais serão subscritas e integralizadas pela Emissora;

1. A Emissora realizará a emissão dos CRA, nos termos da Lei 11.076, sob Regime Fiduciário, com lastro nas Debêntures e conforme disposto no Termo de Securitização;

2. Os CRA serão distribuídos no mercado de capitais brasileiro pelo Coordenador Líder aos Investidores por meio de oferta pública nos termos da Instrução CVM 400;

3. Os CRA serão subscritos e integralizados pelos Investidores;

4. Com os recursos obtidos pela subscrição e integralização dos CRA, observado o cumprimento das demais condições previstas no Termo de Securitização, a Emissora realizará o pagamento da integralização das Debêntures à Devedora;

5. A Devedora efetuará o pagamento de remuneração e amortização das Debêntures na Conta do Patrimônio Separado; e

6. Os CRA serão remunerados e amortizados por meio de pagamento de remuneração e amortização dos CRA.

A Emissora se responsabilizará pelas atividades de monitoramento, controle e processamento dos ativos e compromissos vinculados aos CRA, bem como a cobrança dos Direitos Creditórios do Agronegócio, nos termos do artigo 16 da Instrução da CVM 600.

AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS

A Emissão e a Oferta dos CRA foram aprovadas (i) de forma específica na Reunião da Diretoria da Emissora, realizada em 07 de outubro de 2019, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 26 de novembro de 2019 sob nº 609.385/19-7 e a ser publicada do no jornal "O Dia" e no "Diário Oficial do Estado de São Paulo", e (ii) de forma genérica, em deliberação tomada na Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 10 de janeiro de 2019, cuja ata foi arquivada da JUCESP em 22 de janeiro de 2019, sob o nº 47.719/19-9, publicada no jornal "O Dia" em 25, 26, 27 e 28 de janeiro de 2019 e no jornal "Diário Oficial do Estado de São Paulo" em 25 de janeiro de 2019, por meio da qual foi autorizado o limite global de R$20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais) para emissão, em uma ou mais séries, de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio, sendo que, até a presente data, a Emissora já emitiu certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio (inclusive já considerando os CRA objeto desta Emissão), no valor de R$ 675.281.455,48 (seiscentos e setenta e cinco milhões duzentos e oitenta e um mil quatrocentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e oito centavos), não tendo, portanto, atingido o limite estabelecido. A emissão dos CRA e a assinatura dos demais documentos relacionados à Emissão foram aprovados em Assembleia Geral Extraordinária da Broto Legal Alimentos S.A. realizada em 07 de outubro de 2019 e registrada na JUCESP em 25 de outubro de 2019 sob nº 566.106/19-0 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Diário Comercial" em 12 de novembro de 2019.

DEVEDORA

A devedora dos Direitos Creditórios do Agronegócio será a Broto Legal Alimentos S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.901.210/0001-08.

OBJETO SOCIAL DA DEVEDORA E DOS GARANTIDORES

A Devedora tem por objeto social: (i) importação, exportação, industrialização e comércio de produtos alimentícios em geral, (ii) importação, exportação de pescados e frutos do mar, (iii) importação, exportação e comércio de cerais e leguminosas beneficiadas, (iv) importação, exportação e comércio de óleos e gorduras, (v) importação, exportação e comércio de carnes bovinas e suínas e derivados, (vi) importação, exportação, indústria e comércio de produtos do arroz; (vii) beneficiamento de arroz, (viii) industrialização por terceiros de produtos da mandioca, milho e seus derivados, tais como, mas não se limitando à farinha, farofa, amido, fécula, fécula hidratada, (ix) beneficiamento de produtos industrializados da mandioca, milho e seus derivados, tais como, mas não se limitando à farinha, farofa, amido, fécula, fécula hidratada, e (x) participação em outras sociedades, na qualidade de sócio ou acionista.

A Elah Agrobusiness tem por objeto social: (i) o cultivo e o comércio de produtos agrícolas, (ii) a criação, compra e a venda de animais, (iii) o transporte rodoviário de cargas próprias, (iv) a locação de veículos, leves e pesados, próprios e/ou de terceiros. e (iv) locação de máquinas e equipamentos para serviços de terraplanagem e para uso na construção civil.

LOCAL E DATA DE EMISSÃO

Os CRA serão emitidos na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sendo que a Data de Emissão dos CRA será em 28 de novembro de 2019.

VALOR TOTAL DA EMISSÃO

O valor total da Emissão é de R$ 162.056.000,00 (cento e sessenta e dois milhões e cinquenta e seis mil reais), na Data de Emissão, observado que a quantidade de CRA inicialmente ofertada foi aumentada em R$ 12.056.000,00 (doze milhões e cinquenta e seis mil reais), mediante exercício parcial da Opção de Lote Adicional,, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400.

QUANTIDADE DE CRA

Serão emitidos 162.056 (cento e sessenta e dois mil e cinquenta e seis) CRA, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400.

O número de CRA foi aumentado em 8,04% (oito inteiros e quatro centésimos por cento), mediante exercício parcial da Opção de Lote Adicional, ou seja, aumentado em 12.056 (doze mil e cinquenta e seis) CRA.

OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL

A quantidade de CRA inicialmente ofertada foi acrescida, pela Emissora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Devedora, em 8,04% (oito inteiros e quatro centésimos por cento), mediante exercício parcial da Opção de Lote Adicional, ou seja, em 12.056 (doze mil e cinquenta e seis) CRA, nas mesmas condições dos CRA inicialmente ofertados, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta.

NÚMERO DE SÉRIES

A presente Emissão será realizada em série única.

VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRA

O Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização, será de R$ 1.000,00 (um mil reais).

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não será realizada classificação de risco dos CRA.

GARANTIAS

Não foram e nem serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA, além do Regime Fiduciário e consequente instituição do Patrimônio Separado. Não obstante, os CRA gozarão, indiretamente, das Garantias, constituídas em garantia das Obrigações Garantidas no âmbito da Escritura de Emissão, conforme abaixo descritas.

Adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora ou do Fundo de Despesas, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o(s) laudo(s) apresentado(s) do(s) bem(s) dado(s) em garantia.

Ademais, o Agente Fiduciário constatou que as Garantias prestadas são capazes de alcançar seu objetivo de segurança adicional, observadas as considerações e especificações constantes das páginas 117 a 118 deste Prospecto Definitivo, exercendo papel independente em relação ao risco de performance do investimento representado pelos CRA. Possíveis riscos relacionados às Garantias foram devidamente consignados na Seção "Fatores de Risco", nas páginas 150 a 169 deste Prospecto Definitivo.

Será ainda constituído o Fundo de Despesas para fazer frente aos pagamentos das Despesas e das Despesas Extraordinárias, nos termos abaixo descritos.

Caso os registros dos Contratos de Cessão Fiduciária, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal, da Escritura de Hipoteca de Segundo Grau da Elah Agrobusiness, da Escritura de Hipoteca de Primeiro Grau de Washington – Uruguaiana e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Broto Legal – Uruguaiana não sejam devidamente concluídos nos cartórios competentes até a Data de Emissão das Debêntures, o Contrato de Distribuição, nos termos da sua cláusula 3.1, (f), poderá ser resilido pelo Coordenador Líder.

Em caso de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos do artigo 19, §4º, da Instrução CVM 400, haverá o cancelamento do registro da Oferta, de modo que os valores eventualmente depositados pelo Investidor serão devolvidos pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data em que em receber a comunicação enviada pelo Investidor de revogação da sua aceitação.

Não sendo resilido o Contrato de Distribuição em razão da falta de registro nos cartórios competentes até a Data de Emissão das Debêntures, dos Contratos de Cessão Fiduciária, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal, da Escritura de Hipoteca de Segundo Grau da Elah Agrobusiness, da Escritura de Hipoteca de Primeiro Grau de Washington – Uruguaiana e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Broto Legal – Uruguaiana, a Oferta deverá ser objeto de pedido de modificação perante a CVM, mediante Comunicado de Modificação da Oferta, sendo certo que os Investidores que eventualmente tenham manifestado sua aceitação à Oferta poderão revogar suas ordens, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até o 5º (quinto) dia útil subsequente à data do Comunicado de Modificação da Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação, nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Instrução CVM 400. Em caso de desistência da aceitação da Oferta pelo Investidor em razão de modificação na Oferta, os valores eventualmente depositados pelo Investidor desistente serão devolvidos pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data em que em receber a comunicação enviada pelo Investidor de revogação da sua aceitação.

Caso não ocorra o registro de quaisquer dos Contratos de Garantias, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão e nos respectivos Contratos de Garantia, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado automático das Debêntures e, consequentemente, realizar o Resgate Antecipado da totalidade dos CRA, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou consulta aos Titulares de CRA, ao tomar ciência da ocorrência das seguintes hipóteses, observados os respectivos prazos de cura, quando aplicáveis.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES DA BROTO LEGAL SOB CONDIÇÃO RESOLUTIVA

Em garantia do fiel e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Devedora constituirá, até a Data de Emissão das Debêntures, o que ocorrerá antes da concessão do registro pela CVM, em favor da Emissora, a Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal, conforme Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal.

O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal permanecerá vigente, válido e eficaz e a Emissora terá a propriedade fiduciária e a posse indireta de 100% das ações alienadas fiduciariamente a fim de assegurar integral quitação das Obrigações Garantidas, até que ocorram, cumulativamente, as seguintes condições resolutivas, nos termos do artigo 127 do Código Civil: (i) a liberação das garantias constituídas no âmbito das Debêntures Itaú e o (ii) o registro perante os cartórios de registro de imóveis competentes do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Elah Agrobusiness – Pederneiras, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Elah Agrobusiness – Uruguaiana, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Washington – Uruguaiana, conforme previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal.

A condição resolutiva acima disposta será cumprida quando da entrega pela Devedora das matrículas dos Imóveis Alienados com registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados perante os cartórios competentes.

Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora dos registros dos Imóveis Alienados, a Emissora se obriga a apresentar à Devedora assinado e registrado no cartório de registro de títulos e documentos aplicável, comprovando a liberação da Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal.

O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal permanecerá vigente, válido e eficaz até que o ocorra o adimplemento das condições resolutivas previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal, quais e sejam: (i) a liberação das garantias constituídas no âmbito das Debêntures Itaú; e (ii) o registro perante os cartórios competentes do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Elah Agrobusiness – Pederneiras, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Elah Agrobusiness – Uruguaiana, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Washington – Uruguaiana.

CESSÕES FIDUCIÁRIAS

Em garantia do fiel e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Devedora constituirá, até a Data de Emissão das Debêntures, o que ocorrerá antes da concessão do registro pela CVM, em favor da Emissora, as Cessões Fiduciárias de Recebíveis e de Conta Vinculada, conforme os Contratos de Cessão Fiduciária.

Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada de Washington. A Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada de Washington tem como objeto: (i) recebíveis decorrentes dos Contratos de Fornecimento, celebrados entre Washington e (a) Raízen Energia S.A. e (b) Usina São Manoel S.A., bem como (ii) direitos creditórios que sobejarem da eventual excussão de cada um dos imóveis objeto de alienação fiduciária no âmbito dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.

A Emissora analisará, mensalmente, o fluxo de movimentação das Contas Vinculadas referentes ao período de 12 (doze) meses imediatamente anterior à data da verificação, sendo a primeira data de verificação realizada no dia 29 de novembro de 2020, e as demais no mesmo dia do mês subsequente, e durante toda a vigência do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada de Washington, o somatório dos recursos que transitarem nas Contas Vinculadas, nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à data de verificação, deverá ser equivalente a, no mínimo, R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada da Broto Legal. A Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada da Broto Legal tem como objeto os direitos creditórios, principais e acessórios, oriundos das duplicatas mercantis já emitidas pela Cedente, devidamente descritas e caracterizadas no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada da Broto Legal, cujos valores correspondentes deverão ser depositados na Conta Vinculada da Broto Legal, sendo certo que os tais recebíveis deverão obedecer às seguintes características:

(a) indicador mínimo de liquidez de 80% (oitenta por cento);

(b) prazo máximo de vencimento dos títulos de até 180 (cento e oitenta) dias;

(c) duplicatas escriturais de montante igual a, no mínimo, R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).

A Emissora analisará, mensalmente, o fluxo de movimentação da Conta Vinculada da Broto Legal, a partir da assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada da Broto Legal, inclusive, e durante toda a sua vigência, referentes ao período de 12 (doze) meses imediatamente anterior à data da verificação, sendo a primeira data de verificação realizada no dia 15 de março de 2020, e as demais no mesmo dia do mês subsequente, e durante toda a vigência deste Contrato, o somatório dos recursos que transitarem na Conta Vinculada da Broto Legal, no mês imediatamente anterior à data de verificação, e deverá ser equivalente a, no mínimo, R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).

Para regular a movimentação das Contas Vinculadas e da Conta Vinculada da Broto Legal, a Devedora, a Elah Agrobusiness, o Washington, a Emissora celebraram com o Banco Depositário os Contratos de Contas Vinculadas. O Banco Depositário será responsável pela movimentação das Conta Vinculadas.

GARANTIAS REAIS IMOBILIÁRIAS

Os Imóveis garantirão, em conjunto, as Obrigações Garantidas, conforme percentuais das Obrigações Garantidas indicados nos Contratos de Alienação Fiduciária e nas Escrituras de Hipoteca, conforme o caso. Para os fins da perfeita descrição dos Imóveis e seus respectivos valores de venda, foi adotado o laudo de avaliação emitido em 5 de fevereiro de 2019, pela Caputi & Barbalho – Engenharia Agronômica Ltda., inscrita no CNPJ/ME nº 10.491.998/0001-28, e no laudo de avaliação emitido em 22 de março de 2019, também pela Caputi & Barbalho – Engenharia Agronômica Ltda.

O Agente Fiduciário verificou a verossimilhança dos valores declarados pelas Garantidoras e apontados nos laudos de avaliação acima indicados, bem como atestou que os Garantidores possuem, de fato, direitos sobre os imóveis objeto de garantia.

Deverão ser providenciados pelos detentores dos imóveis objeto das garantias reais imobiliárias aqui referidas, a cada 02 (dois) anos, a elaboração de novos laudos de avaliação dos Imóveis, com o objetivo de atualizar o Valor de Mercado (conforme inseridos na tabela abaixo), a serem preparados por empresas especializadas em avaliação imobiliária, (i) CB Richard Ellis - CBRE Serviços do Brasil Ltda., (ii) Jones Lang Lasalle - JLL Corretagem e Transações Imobiliárias Ltda., (iii) Cushman and Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., (iv) Nbrz Real Estate Consultoria Imobiliária Ltda., (v) Binswanger Brasil Ltda., (vi) Consult Engenharia Avaliações (vii) FNP Informa Economics, (viii) Apsis Consultoria Empresarial Ltda., e (ix) NAI Dworking Consultoria Imobiliária podendo a Emissora realizar a sua excussão qualquer momento quando houver possibilidade e em caso de inadimplemento não sanado, nos termos da Escritura de Emissão.

As garantias reais imobiliárias se dividem entre as que serão constituídas até a Data de Emissão das Debêntures, o que ocorrerá antes da concessão do registro pela CVM, e as Garantias Imobiliárias a Serem Constituídas Após a Liberação das Garantias, as quais caso não sejam registradas nos prazos estabelecidos na Escritura de Emissão e nos respectivos Contratos de Garantia, ensejarão em Evento de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures e, consequentemente, na realização de Resgate Antecipado da totalidade dos CRA, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou consulta aos Titulares de CRA.

GARANTIAS REAIS IMOBILIÁRIAS A SEREM CONSTITUÍDAS ATÉ A DATA DE EMISSSÃO DAS DEBÊNTURES

Até a Data de Emissão das Debêntures, o que ocorrerá antes da concessão do registro pela CVM, em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora constituirá, em favor da Emissora, a hipoteca dos seguintes imóveis e a Alienação Fiduciária do Imóvel Alienado da Broto Legal – Uruguaiana (conforme na tabela abaixo descritos).

	Proprietário	**Imóvel**	**Local**	**Matrícula**	**Valor de Vend. Forçada (R$)**	**Hipoteca e/ou Alienação**	**Percentual das Obrigações Garantidas garantido***
4	Elah Agrobusiness	Mancha Verde	Uruguaiana - RS	16.196– R.59,61,64	6.901.317,52	Hipoteca em 2º grau	3,83%
6	Washington	Mancha Verde	Uruguaiana - RS	16.196 – R.55	1.693.143,91	Hipoteca em 1º grau	0,94%
7	Broto Legal	Touro Passo	Uruguaiana - RS	40.833	3.892.000,00	Alienação Fiduciária	2,16%

* O percentual das Obrigações Garantidas garantido por cada imóvel considera o valor de venda forçada frente ao valor da oferta considerando o exercício da Opção de Lote Adicional.

GARANTIAS REAIS IMOBILIÁRIAS A SEREM CONSTITUÍDAS APÓS A DATA DE EMISSÃO

Assim que ocorrer a Liberação das Garantias, a Emissora deverá constituir nos Prazos de Constituição das Garantias Imobiliárias a Serem Constituídas Após a Liberação das Garantias, conforme minutas constantes no Anexo IV da Escritura de Emissão, as seguintes alienações:

	Proprietário	**Imóvel**	**Local**	**Matrícula**	**Valor de Vend. Forçada (R$)**	**Hipoteca e/ou Alienação**	**Percentual das Obrigações Garantidas garantido***
1	Elah Agrobusiness	Coqueiros	Pederneiras - SP	31.927	10.358.388,62	Alienação Fiduciária	5,75%
2	Elah Agrobusiness	Coqueiros	Pederneiras- SP	31.928	12.158.210,89	Alienação Fiduciária	6,75%
3	Elah Agrobusiness	Mancha Verde	Uruguaiana - RS	32.114	958.835,80	Alienação Fiduciária	0,53%
4	Elah Agrobusiness	Mancha Verde	Uruguaiana - RS	29.610	8.260.477,60	Alienação Fiduciária	4,58%
5	Elah Agrobusiness	Mancha Verde	Uruguaiana - RS	6.410 – R.8 e R.9	854.032,33	Alienação Fiduciária	0,47%
6	Washington	Mancha Verde	Uruguaiana - RS	31.657	904.112,15	Alienação Fiduciária	0,50%
7	Washington	Mancha Verde	Uruguaiana - RS	33.471	1.030.727,85	Alienação Fiduciária	0,57%
8	Elah Agrobusiness	Mancha Verde	Uruguaiana - RS	13.846	4.120.944,40	Hipoteca em 1º grau	2,28%
9	Elah Agrobusiness	Mancha Verde	Uruguaiana - RS	24.770	5.873.633,70	Hipoteca em 1º grau	3,26%
10	Washington	S. Virgem	Alegrete - SP	1.618	2.863.870,68	Hipoteca em 1º grau	1,59%

* O percentual das Obrigações Garantidas garantido por cada imóvel considera o valor de venda forçada frente ao valor da oferta considerando o exercício da Opção de Lote Adicional.

Registro das Garantias Imobiliárias a Serem Constituídas Após a Liberação das Garantias. As Garantias Imobiliárias a Serem Constituídas Após a Liberação das Garantias deverão ser:

(a) protocoladas no (a.1) Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis (a.2) no Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras, no estado de São Paulo, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis e (a.3) no Cartório de Registro de Imóveis de Alegrete, no estado São Paulo no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, todos os prazos contados da data de Liberação das Garantias ou da assinatura dos eventuais aditamentos aos respectivos instrumentos , conforme o caso.

(b) registrados no (b.1) Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos (b.2) no Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras, no estado de São Paulo, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, e (b.3) no Cartório de Registro de Imóveis de Alegrete, no estado São Paulo, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, todos os prazos contados da data de realização do protocolo de cada instrumento e/ou de eventuais aditamentos, conforme aplicável, nos respectivos cartórios.

Razão da Garantia. Significa o valor mínimo de venda forçada dos Imóveis, a ser verificado pela Emissora, com base nas informações a serem fornecidas pela Devedora à Emissora, calculado conforme os Contratos de Garantia (não abrangidos os Contratos de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações), o qual deverá ser equivalente a no mínimo R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão e até o vencimento dos CRA.

Imóveis a serem convertidos de hipoteca para alienação fiduciária em garantia

No prazo de 180 (cento e oitenta) dias contatos da Data de Emissão, a Elah Agrobusiness deverá efetivar o georreferenciamento sobre os Imóveis Hipotecados a serem Convertidos em Alienação Fiduciária, conforme listados abaixo, e deverão ser constituídas alienações fiduciárias sobre tais imóveis, em garantia das Obrigações Garantidas.

	Proprietário	Imóvel		Local	Matrícula	Valor de Vend. Forçada (R$)	Hipoteca e/ou Alienação	Percentual das Obrigações Garantidas garantido*
1	Elah Agrobusiness	Mancha Verde		Uruguaiana - RS	13.846	4.120.944,40	Hipoteca em 1º grau	2,28%
2	Elah Agrobusiness	Mancha Verde		Uruguaiana - RS	24.770	5.873.633,70	Hipoteca em 1º grau	3,26%

DISPOSIÇÕES COMUNS ÀS GARANTIAS

Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, excutir todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das obrigações principais e acessórias assumidas no âmbito dos CRA, nos termos previstos nos Documentos da Operação, de acordo com a conveniência da Emissora e os interesses dos Titulares dos CRA, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos na Escritura de Emissão e nos respectivos Contratos de Garantia, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.

Caso não ocorra o registro de quaisquer dos Contratos de Garantias, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão e nos respectivos Contratos de Garantia, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado automático das Debêntures e, consequentemente, realizar o Resgate Antecipado da totalidade dos CRA, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou consulta aos Titulares de CRA, ao tomar ciência da ocorrência das seguintes hipóteses, observados os respectivos prazos de cura, quando aplicáveis.

POSSIBILIDADE DOS DIREITOS CREDITÓRIOS SEREM ACRESCIDOS, REMOVIDOS OU SUBSTITUÍDOS

Os Direitos Creditórios do Agronegócio não poderão ser acrescidos, removidos ou substituídos, sendo certo que foi exercida a Opção de Lote Adicional parcial e os Direitos Creditórios do Agronegócio foram reduzidos mediante (i) cancelamento das Debêntures eventualmente não integralizadas pela Emissora; e (ii) respectivo aditamento à Escritura de Emissão, de forma a refletir o montante efetivamente subscrito e integralizado dos CRA.

REFORÇO DE CRÉDITO

Os CRA e os Direitos Creditórios do Agronegócio não contarão com reforços de crédito de qualquer natureza.

FORMA E COMPROVAÇÃO DE TITULARIDADE DOS CRA

Os CRA serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRA, quando os CRA estiverem custodiados na B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada Titular de CRA, quando os CRA estiverem custodiados na B3.

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO

Os CRA terão prazo de vencimento de 1.846 (mil oitocentos e quarenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2024, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado e Oferta de Resgate Antecipado dos CRA previstas no Termo de Securitização.

COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO

No 5º (quinto) Dia Útil contado da data da divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais iniciaram o recebimento de reservas dos Investidores, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

O recebimento do Pedido de Reserva iniciou-se no primeiro dia do Período de Reserva, em 17 de outubro de 2019. O Procedimento de Bookbuilding foi realizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, levando em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, com o recebimento de Pedidos de Reservas realizados no Período de Reserva. Não houve limite máximo de aplicação em CRA, respeitado o Valor Total da Emissão.

O Coordenador Líder verificou a demanda do mercado pelos CRA para a primeira Data de Integralização. Os Investidores também poderão participar da Oferta por meio da apresentação de intenções de investimento na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou dos respectivos boletins de subscrição até a data de encerramento da Oferta. O resultado do Procedimento de Bookbuilding consta no Termo de Securitização, não sendo necessária qualquer aprovação societária adicional por parte da Emissora.

Os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400.

A Emissora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Devedora, optou por aumentar a quantidade dos CRA originalmente ofertados, em 8,04% (oito inteiros e quatro centésimos por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, mediante exercício total da Opção de Lote Adicional.

Os Investidores interessados na aquisição dos CRA no âmbito da Oferta declaram, no momento da assinatura dos Pedidos de Reserva: (i) a taxa de juros mínima da Remuneração dos CRA que aceitaram auferir, em observância ao disposto no artigo 45, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, observado o percentual máximo de 115% (cento e quinze por cento) da variação da Taxa DI; e (ii) a quantidade de CRA que desejam subscrever. Os respectivos pedidos de reserva e intenções de investimento foram cancelados caso a taxa mínima de Remuneração dos CRA por eles indicadas seja inferior à Remuneração dos CRA, estabelecida no Procedimento de *Bookbuilding*.

Os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes dos Prospectos que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400.

Será aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. Considerando que não foi verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRA (sem considerar os CRA objeto de exercício parcial da Opção de Lote Adicional), foi permitida a colocação de CRA perante Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

O disposto acima não se aplica ao Formador de Mercado nos termos do artigo 55, parágrafo único, da Instrução CVM 400.

Durante todo o Prazo Máximo de Distribuição, o preço de integralização dos CRA será o correspondente ao Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRA realizada em moeda corrente nacional, à vista, pelos Investidores.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, bem como constará no Termo de Securitização, não sendo necessária qualquer aprovação societária adicional por parte da Emissora e da Devedora.

Conforme apurado no Procedimento de Bookbuilding, os CRA contarão com remuneração, em cada Período de Capitalização, de 115% (cento e quinze cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRA

O Valor Nominal Unitário dos CRA não será objeto de atualização ou correção monetária.

REMUNERAÇÃO DOS CRA

A partir da Data de Integralização, os CRA farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, correspondentes a 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada da Taxa DI, conforme apurada no Procedimento de Bookbuilding.

A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por dias úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento de Remuneração dos CRA, o que ocorrer por último, até o final de cada Período de Capitalização, obedecida a seguinte fórmula:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \left(\text{TDI}_k \times p \right)\right]$$

onde:

n_{DI} = número inteiro que representa o total de taxas DI consideradas.

p = 115,00%

k = número de ordem das Taxas DI utilizadas, variando de 1 até "n_{DI}".

TDI_k = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com arredondamento de 8 (oito) casas decimais, apurada conforme fórmula:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DIk = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.
Observações:

O fator resultante da expressão [1 + (TDI_k x p)] será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

1) Efetua-se o produtório dos fatores diários [1 + (TDI_k x p)], sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

2) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.

3) Para efeito do cálculo da Remuneração, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo da Remuneração (por exemplo: para cálculo da Remuneração dos CRA no dia 17 (dezessete), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 14 (quatorze), pressupondo-se que os dias 14 (quatorze), 15 (quinze), 16 (dezesseis) e 17 (dezessete) são Dias Úteis.

INDISPONIBILIDADE, IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO OU EXTINÇÃO DA TAXA DI

Se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRA, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares dos CRA quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, contados da data esperada para apuração ou divulgação, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI aos CRA por qualquer motivo, a Emissora ou Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento de qualquer dos eventos acima descritos, convocar Assembleia Geral, nos termos do Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRA, de comum acordo com a Emissora e com a Devedora, da Taxa Substitutiva. Tal Assembleia Geral deverá ser realizada dentro do prazo de 20 (vinte) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Geral em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva, ou caso a Assembleia Geral não seja realizada no prazo indicado acima, a Emissora deverá realizar o pagamento da integralidade do saldo devedor dos CRA, a cada Titular dos CRA, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento do pagamento respectivo, realizado pela Devedora, nos termos da cláusula 4.12.5 da Escritura de Emissão.

Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral, a referida Assembleia Geral não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir da sua validade, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração, permanecendo a última Taxa DI conhecida anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida Taxa DI.

PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRA

O pagamento da Remuneração dos CRA será realizado mensalmente, com primeira data de pagamento em 16 de janeiro de 2020, conforme previsto no cronograma abaixo:

Mês	Data
1	16/jan/20
2	18/fev/20
3	17/mar/20
4	16/abr/20
5	18/mai/20
6	16/jun/20
7	16/jul/20
8	18/ago/20
9	16/set/20
10	16/out/20
11	17/nov/20
12	16/dez/20
13	18/jan/21
14	18/fev/21
15	16/mar/21
16	16/abr/21
17	18/mai/21
18	16/jun/21
19	16/jul/21
20	17/ago/21
21	16/set/21
22	18/out/21
23	17/nov/21
24	16/dez/21
25	18/jan/22
26	16/fev/22
27	16/mar/22
28	19/abr/22
29	17/mai/22
30	17/jun/22
31	18/jul/22

32	16/ago/22
33	16/set/22
34	18/out/22
35	17/nov/22
36	16/dez/22
37	17/jan/23
38	16/fev/23
39	16/mar/23
40	18/abr/23
41	16/mai/23
42	16/jun/23
43	18/jul/23
44	16/ago/23
45	18/set/23
46	17/out/23
47	17/nov/23
48	18/dez/23
49	16/jan/24
50	16/fev/24
51	18/mar/24
52	16/abr/24
53	16/mai/24
54	18/jun/24
55	16/jul/24
56	16/ago/24
57	17/set/24
58	16/out/24
59	19/nov/24
60	17/dez/24

PRORROGAÇÃO DE PRAZO

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

AMORTIZAÇÃO DOS CRA

A amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário será realizada mensalmente, com primeiro pagamento em 16 de julho de 2021, conforme previsto no cronograma abaixo:

Fluxo CRA				
Mês	**Data Aniv.**	**Data Pgto.**	**% Amort.**	**Pagamento de Juros**
1	**16/01/2020**	**16/01/2020**	0,0000%	Sim
2	**18/02/2020**	**18/02/2020**	0,0000%	Sim
3	**17/03/2020**	**17/03/2020**	0,0000%	Sim
4	**16/04/2020**	**16/04/2020**	0,0000%	Sim
5	**18/05/2020**	**18/05/2020**	0,0000%	Sim
6	**16/06/2020**	**16/06/2020**	0,0000%	Sim
7	**16/07/2020**	**16/07/2020**	0,0000%	Sim
8	**18/08/2020**	**18/08/2020**	0,0000%	Sim
9	**16/09/2020**	**16/09/2020**	0,0000%	Sim
10	**16/10/2020**	**16/10/2020**	0,0000%	Sim
11	**17/11/2020**	**17/11/2020**	0,0000%	Sim
12	**16/12/2020**	**16/12/2020**	0,0000%	Sim
13	**18/01/2021**	**18/01/2021**	0,0000%	Sim
14	**18/02/2021**	**18/02/2021**	0,0000%	Sim
15	**16/03/2021**	**16/03/2021**	0,0000%	Sim
16	**16/04/2021**	**16/04/2021**	0,0000%	Sim
17	**18/05/2021**	**18/05/2021**	0,0000%	Sim
18	**16/06/2021**	**16/06/2021**	0,0000%	Sim
19	**16/07/2021**	**16/07/2021**	2,3810%	Sim
20	**17/08/2021**	**17/08/2021**	2,4390%	Sim
21	**16/09/2021**	**16/09/2021**	2,5000%	Sim
22	**18/10/2021**	**18/10/2021**	2,5641%	Sim
23	**17/11/2021**	**17/11/2021**	2,6316%	Sim
24	**16/12/2021**	**16/12/2021**	2,7027%	Sim
25	**18/01/2022**	**18/01/2022**	2,7778%	Sim
26	**16/02/2022**	**16/02/2022**	2,8571%	Sim
27	**16/03/2022**	**16/03/2022**	2,9412%	Sim
28	**19/04/2022**	**19/04/2022**	3,0303%	Sim
29	**17/05/2022**	**17/05/2022**	3,1250%	Sim
30	**17/06/2022**	**17/06/2022**	3,2258%	Sim
31	**18/07/2022**	**18/07/2022**	3,3333%	Sim

32	**16/08/2022**	**16/08/2022**	3,4483%	Sim
33	**16/09/2022**	**16/09/2022**	3,5714%	Sim
34	**18/10/2022**	**18/10/2022**	3,7037%	Sim
35	**17/11/2022**	**17/11/2022**	3,8462%	Sim
36	**16/12/2022**	**16/12/2022**	4,0000%	Sim
37	**17/01/2023**	**17/01/2023**	4,1667%	Sim
38	**16/02/2023**	**16/02/2023**	4,3478%	Sim
39	**16/03/2023**	**16/03/2023**	4,5455%	Sim
40	**18/04/2023**	**18/04/2023**	4,7619%	Sim
41	**16/05/2023**	**16/05/2023**	5,0000%	Sim
42	**16/06/2023**	**16/06/2023**	5,2632%	Sim
43	**18/07/2023**	**18/07/2023**	5,5556%	Sim
44	**16/08/2023**	**16/08/2023**	5,8824%	Sim
45	**18/09/2023**	**18/09/2023**	6,2500%	Sim
46	**17/10/2023**	**17/10/2023**	6,6667%	Sim
47	**17/11/2023**	**17/11/2023**	7,1429%	Sim
48	**18/12/2023**	**18/12/2023**	7,6923%	Sim
49	**16/01/2024**	**16/01/2024**	8,3333%	Sim
50	**16/02/2024**	**16/02/2024**	9,0909%	Sim
51	**18/03/2024**	**18/03/2024**	10,0000%	Sim
52	**16/04/2024**	**16/04/2024**	11,1111%	Sim
53	**16/05/2024**	**16/05/2024**	12,5000%	Sim
54	**18/06/2024**	**18/06/2024**	14,2857%	Sim
55	**16/07/2024**	**16/07/2024**	16,6667%	Sim
56	**16/08/2024**	**16/08/2024**	20,0000%	Sim
57	**17/09/2024**	**17/09/2024**	25,0000%	Sim
58	**16/10/2024**	**16/10/2024**	33,3333%	Sim
59	**19/11/2024**	**19/11/2024**	50,0000%	Sim
60	**17/12/2024**	**17/12/2024**	100,0000%	Sim

ENCARGOS MORATÓRIOS

Serão devidos em caso de impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de CRA, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago.

RESGATE ANTECIPADO DOS CRA

A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado da totalidade dos CRA, nos termos do Termo de Securitização, na ocorrência (i) da declaração do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula VI da Escritura de Emissão; ou (ii) demais hipóteses previstas na legislação aplicável.

RESGATE ANTECIPADO DOS CRA EM DECORRÊNCIA DE EVENTO DE VENCIMENTO ANTECIPADO

A Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado automático das Debêntures e, consequentemente, realizar o Resgate Antecipado da totalidade dos CRA, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou consulta aos Titulares de CRA, ao tomar ciência da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, diante da ocorrência das seguintes hipóteses, observados os respectivos prazos de cura, quando aplicáveis:

(a) não pagamento, pela Devedora de qualquer obrigação pecuniária devida sob as Debêntures e/ou em decorrência da Escritura de Emissão nas respectivas datas de vencimento;

(b) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou pelos Garantidores e/ou pelos seus controladores diretos e indiretos, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, conforme aplicável, independentemente do deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora, por qualquer de suas controladas, diretas ou indiretas e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

(c) insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido ou contestado no prazo legal, decretação de falência ou, ainda, de qualquer procedimento análogo que venha ser criado por lei da Devedora e/ou dos Garantidores e/ou de seus controladores diretos e indiretos, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária;

(d) extinção, liquidação ou dissolução da Devedora e/ou dos Garantidores e/ou de seus controladores diretos e indiretos, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, conforme aplicável, seja por ato voluntário ou na hipótese de decisão judicial ou administrativa, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;

(e) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou pelos Garantidores das obrigações assumidas na Escritura de Emissão ou em qualquer um dos Documentos da Operação, sem a prévia anuência do Debenturista, a partir de consulta aos titulares de CRA reunidos em assembleia geral especialmente convocada para este fim;

(f) transformação da forma societária da Devedora e/ou dos Garantidores de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(g) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da Destinação dos Recursos, sem prejuízo de imposição de penalidades pela CVM nos termos da Lei nº 11.076/04;

(h) alteração no objeto social da Devedora que: (i) modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou (ii) agregue às atividades atualmente desenvolvidas novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes que impactem negativamente as atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora;

(i) não pagamento, na data do respectivo vencimento, de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou de seus controladores diretos e indiretos, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, conforme aplicável, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), respeitado o prazo de cura de 03 (três) Dias Úteis ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), ou seu equivalente em outras moedas;

(j) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou dos Garantidores e/ou de suas controladas e/ou controladoras, no mercado local ou internacional, conforme aplicável, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

(k) cancelamento, revogação, rescisão, distrato ou qualquer forma de alteração, cessão, alienação, transferência, permuta, dação em pagamento, endosso ou realização de desconto, pela Devedora e/ou pelos Garantidores ou por qualquer terceiro, em relação a qualquer dos Documentos da Operação;

(l) cessão, alienação, transferência, venda, permuta e/ou constituição de qualquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária,

usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima, exceto pelas Garantias, em qualquer dos casos desta alínea, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sobre quaisquer bens ou direitos dados em garantia nos termos da Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia, respeitado o prazo de baixa do Ônus de até 10 (dez) Dias Úteis da imposição do Ônus, caso este decorre de decisão judicial questionada tempestivamente pela Devedora;

(m) não cumprimento de qualquer decisão final arbitral de natureza pecuniária, judicial ou administrativa contra a Devedora e/ou os Garantidores, acima de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor;

(n) não registro dos Contratos de Garantias nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão e nos respectivos Contratos de Garantia;

(o) pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação nos lucros prevista nos documentos societários da Devedora e/ou da Elah Agrobusiness, caso esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado ou a Devedora esteja inadimplente com as obrigações descritas na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, ressalvado, entretanto, pagamento dos dividendos mínimos obrigatórios previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(p) fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora e/ou dos Garantidores, exceto pela Alienação Fiduciária de Ações constituída nos termo da Cláusula 5.1 acima e no caso de (i) transferência de ações de emissão da Devedora detidas por Washington para qualquer Parte Relacionada, desde que Washington permaneça como diretor da Devedora, com poderes de representação da mesma, até o cumprimento integral de todas as obrigações da Devedora no âmbito da Emissão, e (ii) alienação de ações de emissão da Devedora detidas por Washington para terceiro interessado, desde que ocorra Oferta de Resgate Antecipado e o Resgate Antecipado decorrente da Oferta de Resgate ocorra antes da pretensa alienação. Para fins deste item "Parte Relacionada" significa: Cláudia Luciano Cinel, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG n. 18.035.413-9 SSP/SP, CPF 026.954.938-27, Jéssica Luciano Cinel, brasileira, solteira, estudante, portadora da Cédula de Identidade RG n. 36.055.055-1 SSP/SP, CPF 214.763.048-90, Washington Umberto Cinel Filho, brasileiro, solteiro, estudante, portador da Cédula de Identidade RG n. 36.168.168-9 SSP/SP, CPF 214.763.018-75, Victoria Luciano Cinel, brasileira, solteira, estudante, portadora da Cédula de Identidade RG n. 36.541.541-8 SSP/SP, CPF 214.763.078-06 ou Valentina Luciano Cinel, brasileira, solteira, menor de idade, estudante, portadora da Cédula de Identidade RG n. 50.755.755-4 SSP/SP, todos residentes e domiciliados na Rua México, n. 663, São Paulo/SP, CEP 01437-000 ou qualquer sociedade que seja controlada direta ou indiretamente por um ou mais deles, ou ainda qualquer sociedade que seja controlada direta ou indiretamente por Washington;

(q) redução do capital social e/ou concessão de mútuo a controladas e/ou controladores da Devedora, exceto nos casos de redução de capital realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;

(r) caso a Escritura de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;

(s) caso, por qualquer motivo, a emissão dos CRA e/ou a Oferta dos CRA seja suspensa ou cancelada pela CVM;

(t) abandono, total ou parcial, ou paralisação das atividades da Devedora por prazo superior a 30 (trinta) dias, exceto no caso de greve, desde que o prazo de paralisação das atividades da Devedora não excederá 60 (sessenta) dias;

(u) se esta Escritura de Emissão ou qualquer dos demais Documentos da Operação, e/ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, ineficaz, nula ou inexequível, por qualquer lei ou norma regulatória, ou por decisão administrativa, judicial ou arbitral;

(v) na hipótese de a Devedora e/ou dos Garantidores e/ou de suas controladas e/ou controladoras, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias, , conforme aplicável, tentarem ou praticarem qualquer ato visando anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial esta Escritura de Emissão, as Debêntures, ou qualquer outro Documento da Operação ou qualquer das suas respectivas cláusulas;

(w) caso esta Escritura de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma, extinto, observado que, no que se refere a prestadores de serviço, o vencimento antecipado aqui previsto somente ocorrerá após transcorrido o prazo para substituição do prestador de serviço, previsto no respectivo contrato; e

(x) caso os CRA tenham seu registro cancelado perante a B3 de forma definitiva.

A Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado não automático das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, à Devedora, diante da ocorrência das seguintes hipóteses, observados os respectivos prazos de cura, quando aplicáveis:

(a) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Garantidores, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para as quais o prazo de cura tenha sido expressamente excluído;

(b) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente ativos de propriedade da Devedora e/ou dos Garantidores e/ou de suas controladas que representem mais de 15% (quinze por cento) do patrimônio líquido da Devedora, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas mais recentes da Devedora, não sanada em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora e/ou a controlada respectiva tomaram ciência sobre o ato;

(c) protestos de títulos contra a Devedora e/ou os Garantidores e/ou suas controladoras ou controladas, conforme aplicável, em valor individual ou agregado, igual ou superior a ou R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, salvo se referido protesto for cancelado ou sustado, em qualquer hipótese, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis;

(d) desapropriação, confisco, alienação, cessão sobre bens do ativo permanente da Devedora e/ou dos Garantidores suas sociedades controladas, direta ou indiretamente, conforme aplicável, que representem valor superior a 15% (quinze por cento) do seu patrimônio líquido, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas mais recentes da Devedora;

(e) não manutenção da Razão da Garantia, conforme definida nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e na Escritura de Hipoteca, nos termos dos laudos de avaliação apresentados, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e na Escritura de Hipoteca;

(f) ocorrência de eventos ou situações que afetem, de modo relevante e adverso, (i) a condição financeira, nas operações, nos negócios, nos bens ou nos ativos da Devedora e/ou dos Garantidores; (ii) nas perspectivas da Devedora e dos Garantidores; (iii) a habilidade da Devedora e/ou dos Garantidores de cumprir as suas obrigações relevantes constantes naEscritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação; e (iv) a legalidade, validade e/ou exequibilidade de qualquer dos Documentos da Operação, assim como nos direitos do Debenturista constantes em tais documentos ("Efeito Adverso Relevante");

(g) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, exceto se houver a regularização dentro do prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data do evento respectivo;

(h) alteração, transferência e/ou cessão do controle da Devedora e/ou da Elah, direta ou indiretamente, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(i) inobservância das Leis Ambientais e Trabalhistas (conforme abaixo definido), em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, que resulte em condenação judicial ou penalidade administrativa à Devedora e/ou aos Garantidores, bem como, se a Devedora e/ou os Garantidores e/ou seus controladores diretos e indiretos, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, conforme aplicável, incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual;

(j) caso haja comprovado descumprimento ou caso qualquer autoridade no Brasil ou no exterior ingresse com qualquer ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) e/ou adote qualquer medida punitiva contra a Devedora e/ou os Garantidores e/ou os controladores, controladas e pessoas sob controle comum, seja ele direto ou indireto, com relação à Devedora e aos Garantidores ("Afiliada"), administradores e/ou acionistas, conforme aplicável, por crimes relacionados às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, as normas previstas na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, no *US Foreing Corrupt Practices Act* (FCPA) e no *UK Bribery Act*;

(k) caso as declarações realizadas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos Documentos da Operação sejam falsas, inconsistentes, incorretas, incompletas ou insuficientes;

(l) caso não ocorra a recomposição do valor mínimo definido na Cláusula 4.9.4, do Fundo de Despesas no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Devedora, pela Debenturista, nesse sentido;

(m) não manutenção, pela Devedora, do seguinte índice financeiro, conforme calculado anualmente pelos auditores independentes da Devedora:

Índice Financeiro = (Dívida Líquida) / EBITDA Para os fins da Escritura de Emissão: (i) "Dívida Líquida": corresponde à soma da rubrica "empréstimos e financiamentos" com a rubrica "debêntures" do passivo circulante e do passivo não circulante, menos a soma da rubrica "caixa e equivalentes de caixa" com a rubrica "aplicações financeiras" do ativo circulante, com base em valores extraídos das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora; e (ii) "EBITDA": resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões.

Sendo certo que:

1) para o ano findo em 31 de dezembro de 2020, o Índice Financeiro deverá ser igual ou inferior a 4,5x, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas auditadas relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020;

2) para o ano findo em 31 de dezembro de 2021, o Índice Financeiro deverá ser igual ou inferior a 4,0x, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas auditadas relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021; e

3) a partir do ano findo em 31 de dezembro de 2022, inclusive, o Índice Financeiro deverá ser igual ou inferior a 3,5x, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas auditadas relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de cada ano a partir de 2022, inclusive. A Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado não automático das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, à Devedora e/ou ao Washington, diante da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, convocar uma assembleia geral dos titulares dos CRA para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures.

Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Devedora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures.

Caso, na Assembleia Geral mencionadas acima, os Titulares dos CRA decidirem por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Securitizadora deverá não declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, (i) a não instalação de tal Assembleia Geral; (ii) não manifestação dos Titulares dos CRA; ou (iii) ausência do quórum necessário para deliberação, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

No caso da declaração do vencimento antecipado das Debêntures, decorrente de um Evento de Vencimento Antecipado Automático ou de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Devedora deverá realizar o Resgate Antecipado da totalidade dos CRA no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, dos valores pagos pela Devedora a título do vencimento antecipado das Debêntures.

Observado o acima disposto, na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer valores devidos em virtude do vencimento antecipado das Debêntures e do consequente Resgate Antecipado dos CRA, incidirão sobre os valores devidos e não pagos, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração devida, os Encargos Moratórios.

Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, desde que não sanado no prazo de cura ali estabelecido, a Emissora convocará uma Assembleia Geral de Titulares dos CRA no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data em que a Emissora tomar ciência da ocorrência do evento de vencimento antecipado das Debêntures, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Emissora em relação a tais eventos, nos termos previsto na Cláusula 14 do Termo de Securitização. A não realização da referida Assembleia Geral, decorrido o prazo constante em sua segunda convocação, em decorrência da não obtenção dos quóruns de instalação e deliberação previstos na Cláusula 14do Termo de Securitização, será interpretada como manifestação favorável ao vencimento antecipado das Debêntures.

Será declarado o vencimento antecipado das Debêntures imediatamente após a verificação da ocorrência desta hipótese pela Devedora, independentemente da realização de assembleia geral de Titulares dos CRA.

OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRA

A Emissora deverá, obrigatoriamente, de forma irrevogável e irretratável, a qualquer momento a partir da Data de Integralização, realizar Oferta de Resgate Antecipado dos CRA, caso a Devedora realize uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures nos termos previstos na Escritura. A Oferta de Resgate Antecipado dos CRA deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a oferta de resgate antecipado das Debêntures e será operacionalizada na forma descrita abaixo.

A Emissora, deverá comunicar a todos os Titulares de CRA, por meio do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRA, sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRA, descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRA, incluindo: (i) o valor do prêmio proposto, se houver, nos termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, sendo que o prêmio não poderá ser negativo; (ii) a data em que se efetivará o Resgate Antecipado dos CRA, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de envio e/ou publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRA; (iii) a forma e prazo para manifestação do Titular de CRA à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA, que corresponderá a 10 (dez) dias corridos contados do envio e/ou da publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRA; (iv) se o efetivo Resgate Antecipado dos CRA está condicionado à adesão da totalidade ou de um número mínimo de CRA, conforme determinado pela Devedora; e (v) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado dos CRA. A apresentação de proposta de Resgate Antecipado dos CRA, nos termos aqui previstos, deverá ser realizada pela Emissora em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de manifestação da Devedora sobre a oferta de resgate antecipado das Debêntures.

A Emissora deverá: (i) na respectiva data de término do prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA, confirmar ao Agente Fiduciário e à Devedora a quantidade de CRA que serão objeto do Resgate Antecipado dos CRA, com base na manifestação de interesse dos respectivos Titulares de CRA; e (ii) em havendo confirmação da Devedora de que haverá o resgate antecipado das Debêntures nos termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado dos CRA, comunicar à B3, informando a data e o volume do Resgate Antecipado dos CRA, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3. O Resgate Antecipado dos CRA, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo que todos os procedimentos de aceitação e validação dos investidores será realizado fora do âmbito da B3.

Caso a quantidade de Titulares de CRA que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado de CRA proposto pela Devedora seja inferior à quantidade mínima de CRA por ela estabelecida, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, será facultado à Devedora não resgatar antecipadamente as Debêntures.

Os pagamentos decorrentes de Resgate Antecipado dos CRA serão realizados com o valor recebido a título de Resgate Antecipado das Debêntures entre todos os Titulares de CRA que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA, por meio de procedimentos adotados pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

Em qualquer das hipóteses acima, os CRA serão resgatados pelo Preço de Resgate, acrescido de eventual Prêmio de Resgate, em uma única data.

ASSEMBLEIA DOS TITULARES DE CRA

Conforme previsto na Cláusula 14 do Termo de Securitização, os Titulares dos CRA poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRA, observado o disposto nesta cláusula.

A Assembleia Geral poderá ser convocada pela Devedora, pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRA que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRA em Circulação, mediante publicação de edital em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e com antecedência mínima de 8 (oito) dias, em segunda convocação.

A convocação da Assembleia Geral por solicitação dos Titulares de CRA, deve: (i) ser dirigida à Emissora ou ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares.

A Emissora ou o Agente Fiduciário devem disponibilizar aos Titulares de CRA todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral.

Independentemente da convocação prevista no Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral à qual comparecerem todos os Titulares de CRA.

Os Titulares de CRA poderão votar em Assembleia Geral por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Geral prevista no Termo de Securitização, desde que a Emissora possua sistemas ou controles necessários para tanto, o que deverá ser devidamente informado na convocação.

Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 11.076, na Lei 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo (i) disposição contrária na Instrução CVM 600; e (ii) no que se refere aos representantes dos Titulares de CRA, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRA ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRA em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais.

A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRA que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRA em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

Não podem votar na Assembleia Geral e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; e (ii) os prestadores de serviços da Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas.

A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a convocou: (i) ao representante da Emissora; (ii) ao representante do Agente Fiduciário; (iii) ao Titular de CRA eleito pelos demais; ou (iv) àquele que for designado pela CVM.

As deliberações em Assembleias Gerais, com exceção à disposições específicas contidas nas demais cláusulas, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRA que representem a 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRA em Circulação, em primeira convocação, ou a maioria simples dos Titulares de CRA em Circulação em segunda convocação, desde que os Titulares de CRA presentes nas Assembleias Gerais em segunda convocação representem no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRA em Circulação.

As deliberações em Assembleias Gerais que impliquem: (i) a alteração da Remuneração ou Amortização, ou de suas datas de pagamento, bem como dos Encargos Moratórios; (ii) a alteração da Data de Vencimento; (iii) as alterações dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, nos Eventos de Vencimento Antecipado ou do Resgate Antecipado, inclusive, no caso de renúncia ou perdão temporário; ou (iv) as alterações na cláusula 13 do Termo de Securitização, dependerão de aprovação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos votos favoráveis de titulares de CRA em Circulação em primeira ou em segunda convocação.

Os Documentos da Operação poderão ser alterados independentemente de Assembleia dos Titulares de CRA, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) decorrer da substituição ou da aquisição de novos direitos creditórios pela Emissora; (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços dos CRA; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviços dos CRA, descritos no Termo de Securitização e nos Prospectos; e (v) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias da Emissão.

As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns no Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRA em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRA ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRA.

COMPETÊNCIA DA ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRA

Compete privativamente à Assembleia dos Titulares de CRA deliberar sobre as seguintes matérias, dentre outras previstas no artigo 22 da Instrução CVM nº 600/18: (i) aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do Auditor Independente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término de cada Exercício Social a que se referirem, observado que as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem ressalvas serão consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia dos Titulares de CRA correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Investidores; (ii) alteração do Termo de Securitização; (iii) deliberação com relação à verificação de Liquidação do Patrimônio Separado; (iv) aprovação de eventuais mudanças de controle societário da Devedora, conforme definição de "controle" prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações; (v) deliberação sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRA, no caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI, nos termos deste Termo de Securitização; (vi) deliberação acerca da continuidade das atividades dos prestadores de serviços e estabelecimento de novos limites anuais para remuneração extraordinária, nas hipóteses de (a) atingimentos dos limites anuais de remuneração extraordinária e (b) recusa ou não manifestação da Emissora quanto à realização dos pagamentos que sobejarem ao limite anual de remuneração extraordinária, nos termos deste Termo de Securitização; (c) deliberação sobre a forma de administração do Patrimônio Separado ou eventual liquidação dos CRA; (d) deliberação sobre o aporte de recursos pelos Titulares de CRA para arcar com as Despesas ou sobre a liquidação do respectivo Patrimônio Separado, em caso de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado; e (e) deliberação sobre a destituição do Agente Fiduciário, nos termos do Termo de Securitização.

REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

Nos termos previstos pela Lei 9.514 e pela Lei 11.076, e pelo artigo 9º, inciso V da Instrução CVM 600, será instituído o Regime Fiduciário sobre as Debêntures, os Direitos Creditórios do Agronegócio e a Conta do Patrimônio Separado, e sobre qualquer valor que venha a ser depositado na Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

Em observância à faculdade prevista no artigo 39 da Lei nº 11.076/04 e nos termos dos artigos 9º a 16 da Lei nº 9.514/97 e artigo 9º, inciso V da Instrução CVM 600, a Emissora institui o Regime Fiduciário para constituição do Patrimônio Separado sobre: (i) os Direitos Creditórios do Agronegócio; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Investimentos Permitidos; (iv) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, a exemplo; (v) dos recursos do Fundo de Despesas, enquanto não investidos em Investimentos Permitidos; (vi) dos valores referentes à integralização dos CRA; e (vii) os bens e/ou direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e/ou direitos indicados nos itens (i) a (iii), conforme aplicável.

Os bens e direitos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, nos termos acima previstos (i) são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRA e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97; e (ii) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRA e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRA, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto no Termo de Securitização.

O Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRA.

Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRA e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRA a que estejam afetados, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.

O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado.

Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRA terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Geral para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRA e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto no Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRA; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto no Termo de Securitização.

O Exercício Social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de junho cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado.

ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

Observado o disposto na cláusula 11 do Termo de Securitização, a Emissora, em conformidade com a Lei 9.514 e a Lei 11.076: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência, imprudência, imperícia ou por administração temerária, ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado. Em contrapartida ao desempenho das atividades ora previstas, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Emissora previstas no Termo de Securitização, a Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração.

A Taxa de Administração será custeada pelo Fundo de Despesas ou diretamente pela Devedora, respeitadas as condições de preço e prazo estabelecidas no Termo de Securitização.

A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas a Emissora, sendo que nesta previsão não estão incluídos atos e acontecimentos oriundos a esta Emissão e à outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora, conforme venha a ser exigido por força da previsão estabelecida no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, obrigando-se inclusive a: (i) solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou (ii) ressarcir o Patrimônio Separado de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado por força de tais contingências, mantendo, assim, o fluxo do CRA inalterado.

A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRA, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRA, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um evento de vencimento antecipado das Debêntures estiver em curso, os titulares dos CRA arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, serem reembolsados pela Devedora após a realização do Patrimônio Separado, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias eventualmente constituídas para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento da Amortização e Remuneração dos CRA.

A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com gross up), tais ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

A Devedora, em caso de não pagamento, o Patrimônio Separado (neste último caso, sem prejuízo da obrigação de reembolso da Devedora), especialmente, ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, conferências telefônicas; e (iv) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias Gerais, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRA. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão e desde que tenha havido aprovação prévia e por escrito (ainda que de forma eletrônica) da Devedora. Em caso de inadimplência da Devedora para arcar com essas despesas, estas serão arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os titulares de CRA serão responsáveis por tais despesas, sendo certo que tanto o Patrimônio Separado como os titulares de CRA terão direito de regresso em face da Devedora.

Adicionalmente, será devida, pela Devedora à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos titulares dos CRA, e (ii) R$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de covenants, caso aplicável. Esses valores serão corrigidos a partir da data de emissão dos CRA e reajustados pelo IGP-M. O montante devido a título de remuneração adicional da Securitizadora estará limitado a, no máximo, R$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias Gerais de Titulares dos CRA, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRA dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta a ser apresentada pela Devedora antes de tais recursos serem incorridos.

O pagamento da remuneração prevista na Cláusula 11 do Termo de Securitização ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora, incluindo honorários dos assessores legais contratados para elaboração e/ou revisão dos documentos.

LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

Nos termos do artigo 21 da Instrução CVM 600, a insolvência da Emissora e quaisquer dos seguintes eventos ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência da ocorrência do evento, uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado: (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) pedido de falência não elidido e/ou contestado, no prazo legal; (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (iv) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Custodiante e Escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável; (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados do

inadimplemento; (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado da data em que a obrigação era devida; (vii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e (viii) decisão judicial transitada em julgado por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção.

A Assembleia Geral mencionada acima instalar-se á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRA que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRA em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos Titulares de CRA em Circulação.

A Assembleia Geral tratada acima será convocada mediante publicação de edital em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias. Caso não haja quórum suficiente para: (i) instalar a Assembleia Geral em primeira ou segunda convocações ou, ainda que instalada; (ii) deliberar a matéria, o Agente Fiduciário ou a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado, deverá liquidar o Patrimônio Separado, ressalvadas as hipóteses previstas no artigo 20 da Instrução CVM 600.

Em referida Assembleia Geral, os Titulares de CRA deverão deliberar: (i) pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRA ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRA, na Assembleia Geral prevista acima, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRA.

Na hipótese dos Titulares de CRA decidirem pela liquidação do Patrimônio Separado, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora: (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Direitos Creditórios do Agronegócio, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável; (iii) ratear os recursos obtidos entre os titulares de CRA na proporção de CRA detidos, observado o disposto no Termo de Securitização; e (iv) transferir, em dação em pagamento, os créditos oriundos dos Direitos Creditórios do Agronegócio e garantias eventualmente não realizados aos Titulares de CRA, na proporção de CRA detidos por cada Titular dos CRA.

A realização dos direitos dos Titulares de CRA estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

Os Titulares dos CRA têm ciência de que, no caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou Resgate Antecipado, obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Geral; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRA emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e (iii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora e o Agente Fiduciário, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

No caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou Resgate Antecipado, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares dos CRA, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular dos CRA será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRA, na proporção em que cada CRA representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRA, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRA e liquidação do Regime Fiduciário.

DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

Serão considerados encargos próprios ao Patrimônio Separado, arcados pela Emissora, com recursos oriundos do Fundo de Despesas, as seguintes Despesas decorrentes da Emissão:

(i) honorários e demais verbas e despesas devidos a advogados e consultores, incorridos em razão da análise e/ou elaboração dos Documentos da Operação, conforme aplicável, realização de diligência legal e emissão de opinião legal;

(ii) emolumentos de pré-registro da Oferta e dos CRA na B3;

(iii) remuneração e todas as verbas devidas à instituição financeira onde se encontre aberta a Conta do Patrimônio. As despesas relacionadas à contratação, pelo Agente Fiduciário, de consultores, contadores e outros profissionais para o esclarecimento de qualquer questão relacionada à prestação dos serviços relacionados à Conta Centralizadora, também constituirão despesas do Patrimônio Separado;

(iv) custos inerentes à realização de Assembleias dos Titulares de CRA, ordinárias ou extraordinárias, na forma da regulamentação aplicável;

(v) as despesas com o pagamento de taxas e emolumentos perante a CVM, a ANBIMA e a B3;

(vi) custos e despesas relativos à realização de apresentações a investidores e marketing;

(vii) despesas com o registro de documentos em cartórios, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Instrução CVM nº 600/18, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável;

(viii) honorários e demais verbas e despesas devidos a prestadores de serviço contratados para a Emissão, incluindo, sem limitação, Escriturador, Custodiante, Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Auditor Independente e Contador do Patrimônio Separado;

(ix) honorários referentes à gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, as despesas com cobrança;

(x) eventuais despesas com registros perante órgãos de registro do comércio e publicação de documentação de convocação e societária da Emissora relacionada aos CRA, bem como de seus eventuais aditamentos, na forma da regulamentação aplicável;

(xi) eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRA;

(xii) eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRA, e cobrança dos Direitos Creditórios do Agronegócio inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;

(xiii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Emissora, desde que relacionados aos CRA;

(xiv) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Emissora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta;

(xv) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta, e/ou ao Patrimônio Separado;

(xvi) quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRA em mercados organizados;

(xvii) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos Titulares de CRA;

(xviii) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado;

(xix) custos e despesas relativas à liquidação, registro, negociação e custódia de operações com os Direitos Creditórios do Agronegócio e com Investimentos Permitidos; e

(xx) custos incorridos atrelados às Garantias, tanto para fins de aditamentos, complementos ou alterações de tais Garantias Compartilhadas, quanto para fins de sua execução ou excussão com o propósito de ter Direitos Creditórios do Agronegócio inadimplidos pagos.

Sem prejuízos de demais Despesas indicadas acima, serão de responsabilidade da Devedora todas as Despesas, conforme listadas abaixo, as quais serão, conforme o caso, descontadas do Preço de Integralização das Debêntures e ficarão retidas para fins de constituição do Fundo de Despesas, na Conta do Patrimônio Separado, caso a Devedora não realize os pagamentos respectivos:

(i) remuneração do Escriturador, será no montante equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais), *flat*, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização e parcelas mensais de R$ 500,00 (quinhentos reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização e as demais na mesma data dos meses subsequentes, corrigida anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada positiva do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes os quais são: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Escriturador nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento;

(ii) remuneração do Banco Liquidante, será no montante equivalente a parcelas mensais de R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), na mesma data dos anos subsequentes, corrigida anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada positiva do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes;

(iii) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela emissão dos CRA, será devida parcela única no valor de R$ 37.674,00 (trinta e sete mil, seicentos e setenta e quatro reais), a ser paga à Securitizadora na primeira Data de Integralização, inclusive em caso de rescisão deste Termo de Securitização. O valor da referida parcela será acrescido dos respectivos tributos incidentes os quais são: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento;

(b) pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Direitos Creditórios do Agronegócio, bem como diante do disposto na legislação em vigor, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRA, será devida a Taxa de Administração, nos termos das cláusulas 11.4.2 a 11.4.7 do Termo de Securitização. As parcelas serão atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(iv) remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados durante a vigência dos CRA, quais sejam, parcelas anuais no valor de R$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinta) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais a serem pagas na mesma data dos anos subsequentes, sendo as parcelas atualizadas anualmente, pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRA, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes os quais são: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento;

(v) remuneração do Custodiante (conforme definido no Termo de Securitização), pelos serviços prestados durante a vigência dos CRA, quais sejam, parcelas mensais no valor de R$ 1.000,00 (mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais a serem pagas na mesma data dos semestres subsequentes, sendo as parcelas atualizadas anualmente, pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRA, caso o Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função de instituição custodiante em relação à emissão dos CRA. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes os quais são: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Custodiante nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento;

(vi) remuneração da **BLB AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, 2121, 6º andar, conjunto 603, CEP 14020-260, inscrita no CNPJ sob o nº 06.096.033/0001-63, como auditor independente responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, pelos serviços de auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, parcelas anuais de R$ 1.738,95 (mil setecentos e trinta e oito reais e noventa cinco centavos), reajustado anualmente, segundo o IGP-M/FGV e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, outro índice de reajuste permitido por Lei, De acordo com a regra do artigo 31 da Instrução da CVM nº 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada, o auditor independente deverá ser substituído periodicamente a cada 5 (cinco) anos, sendo contratado com escopo equivalente ao aqui previsto e sem a necessidade de aditamentos ao Termo de Securitização e independentemente de necessidade de realização de assembleia geral de titulares dos CRA;

(vii) comissões de estruturação, emissão, coordenação e colocação dos CRA, por ocasião de sua distribuição pública com esforços restritos, e demais valores devidos nos termos dos Documentos da Operação, conforme definido no Termo de Securitização, incluindo, conforme aplicável, aquelas relativas à realização de *road show* e *marketing;*

(viii) todas as despesas necessárias aos arquivamentos e registros dos Documentos da Operação, caso a Devedora não o faça;

(ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRA ou para realização dos seus créditos, a serem reembolsadas conforme previsto neste Termo de Securitização;

(x) emolumentos, taxas e declarações de custódia da B3 relativos aos CRA;

(xi) custos razoavelmente incorridos e devidamente comprovados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário que sejam relacionados à Assembleia Geral;

(xii) despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(xiii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o auditor independente da Securitizadora, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRA e a realização dos Direitos Creditórios do Agronegócio e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRA;

(xiv) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRA e/ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio e as Garantias;

(xv) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; (ii) sejam de responsabilidade da Devedora;

(xvi) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do auditor independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Direitos Creditórios do Agronegócio, das Garantias e do Patrimônio Separado;

(xvii) despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam decorrentes da gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, publicações em jornais, locação de espaços para realização das Assembleias Gerais, e outras despesas indispensáveis à administração dos Direitos Creditórios do Agronegócio, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração; e

(xviii) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou no Termo de Securitização.

Em razão da responsabilidade atribuída à Devedora, nos termos do Contrato de Distribuição, o pagamento das Despesas será de responsabilidade única e exclusiva da Devedora, sendo que os valores correspondentes às Despesas *flat* serão descontados pela Emissora do pagamento do preço de integralização das Debêntures e mantidos no Fundo de Despesas, na Conta do Patrimônio Separado, e o pagamento das Despesas recorrentes, será realizado diretamente pela Devedora. Para tanto, a Securitizadora deverá enviar à Devedora, com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência em relação à data em que a Despesa será devida, o boleto e/ou as informações necessárias para que a Devedora realize o pagamento de referida Despesa.

Caso, por qualquer motivo, a Devedora não realize o pagamento de quaisquer Despesas, a Securitizadora realizará referido pagamento com recursos do Patrimônio Separado, devendo, nesse caso, a Devedora realizar o reembolso à Securitizadora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos e/ou notas fiscais originais correspondentes. O reembolso previsto nesta cláusula deverá ser sempre realizado na Conta do Patrimônio Separado.

No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRA deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRA e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRA, na proporção de CRA detida pelos Titulares dos CRA, na data da respectiva aprovação. Observado o disposto na cláusula 11.4.7 do Termo de Securitização, constituirão despesas de responsabilidade dos titulares de CRA, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na cláusula 18 do Termo de Securitização.

As Despesas Extraordinárias incorridas ou a incorrer pela Securitizadora serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo certo que as Despesas Extraordinárias e/ou que não estejam relacionadas diretamente à segurança do Fundo de Despesas, na Conta do Patrimônio Separado, e que excederem o valor individual equivalente a R$ 10.000,00 (dez mil reais), deverão ser informadas à Devedora pela Securitizadora com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência em relação à data em que referida despesa será devida, para que (i) a Devedora possa realizar diretamente o pagamento de referida Despesas Extraordinária ou (ii) sejam prévia e expressamente aprovadas pela Devedora. Caso a Devedora não aprove expressamente as despesas cuja aprovação foi solicitação pela Securitizadora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, estas serão consideradas expressamente aprovadas pela Devedora.

Caso a Securitizadora venha a arcar com quaisquer despesas razoavelmente devidas e aprovadas pela Devedora, inclusive as Despesas Extraordinárias, a Securitizadora deverá solicitar o reembolso junto à Devedora de tais despesas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, acompanhada das respectivas notas fiscais e dos comprovantes originais do pagamento de tais despesas.

No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso, conforme o caso, de qualquer das Despesas ou Despesas Extraordinária, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão Encargos Moratórios, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as Despesas, tais Despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRA, na proporção dos CRA titulados por cada um deles, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias para pagamento destas Despesas prioritariamente ao pagamento dos CRA. São despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRA: (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRA não compreendidas no Termo de Securitização; (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos prerrogativas dos Titulares dos CRA, inclusive na excussão das Garantias; e (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRA que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

Caso sejam realizadas quaisquer transferências de recursos do Patrimônio Separado pela Emissora para a Devedora, tais recursos e/ou créditos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Emissora na Conta de Livre Movimentação, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais destes rendimentos.

Caso qualquer um dos Titulares dos CRA não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que este Titular dos CRA inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.

Caso o Fundo de Despesas seja insuficiente para arcar com as Despesas, a Emissora deverá utilizar os demais recursos existentes no Patrimônio Separado, para assegurar o pagamento das Despesas. Caso os recursos existentes no Patrimônio Separado, sejam insuficientes para o pagamento das Despesas, a Devedora e/ou os Garantidores deverão realizar o pagamento das Despesas em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora e/ou Garantidores da notificação enviada pela Emissora nesse sentido. Caso os demais recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes e a Devedora e/ou os Garantidores não arquem com tais Despesas, as Despesas serão suportadas pelos Titulares de CRA, conforme o caso, sem prejuízo de seu posterior reembolso pela Devedora e/ou os Garantidores. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas aos valores devidos aos Titulares de CRA e terão preferência sobre os Direitos Creditório s do Agronegócio na ordem de pagamento.

Os recursos do Fundo de Despesas serão investidos em Investimentos Permitidos, até o pagamento das Despesas aplicáveis, a exclusivo critério da Emissora.

A Emissora, o Agente Fiduciário, a Devedora, os Garantidores e os Titulares de CRA não terão qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em Investimentos Permitidos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

Após o resgate dos CRA em Circulação e pagamento de todas as Despesas, os recursos remanescentes no Fundo de Despesas serão destinados ao Devedor.

Prestadores de serviços. Em atendimento ao inciso X do artigo 9º da Instrução CVM 600, os custos dos prestadores de serviços da Emissão estão indicados no Anexo IX deste Termo de Securitização.

CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

Abaixo, cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista [1]
1.	Protocolo do pedido de registro junto à CVM	23/08/2019
2.	Publicação do Aviso ao Mercado	10/10/2019
3.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	10/10/2019
4.	Comunicado ao Mercado e publicação do Novo Prospecto Preliminar	17/10/2019
5.	Início do *Roadshow*	17/10/2019
6.	Início do Período de Reserva	17/10/2019
7.	Encerramento do Período de Reserva	07/11/2019
8.	Fechamento do Procedimento de *Bookbuilding*	08/11/2019
9.	Registro da Oferta pela CVM	27/11/2019
10.	Divulgação do Anúncio de Início	28/11/2019
11.	Disponibilização do Prospecto Definitivo ao Público Investidor	28/11/2019
12.	Data de Liquidação Financeira dos CRA	29/11/2019
13.	Data de Início de Negociação dos CRA na B3	02/12/2019
14.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	02/12/2019

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicado à CVM e poderá ser analisada como Modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver seção "Suspensão, Cancelamento, Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta", na página 103 deste Prospecto Definitivo.

REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO

Os CRA serão depositados (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRA realizada por meio da B3.

INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO

O investimento em CRA não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis do agronegócio no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor agrícola. Os investidores, antes da tomada de decisão de investimento, devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nos CRA. A Oferta não é destinada a Investidores que necessitem de liquidez em seus títulos ou valores mobiliários.

DISTRIBUIÇÃO DOS CRA

Os CRA serão objeto de distribuição pública em conformidade com a Instrução CVM 600 e Instrução CVM 400, nos termos do Contrato de Distribuição.

De acordo com o plano de distribuição descrito no Contrato de Distribuição, os CRA serão distribuídos pelo Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, em regime de garantia firme de distribuição no valor de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), de forma individual e não solidária.

Tendo em vista o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, os CRA objeto do exercício parcial da Opção de Lote Adicional serão distribuídos pelo Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, em regime de melhores esforços de distribuição, no valor emitido de R$ 12.056.000,00 (doze milhões e cinquenta e seis mil reais), totalizando R$ 162.056.000,00 (cento e sessenta e dois milhões e cinquenta e seis mil reais).

Aos CRA emitidos a título do exercício da Opção de Lote Adicional serão aplicadas as mesmas condições e preço dos CRA inicialmente ofertados.

Anteriormente à concessão, pela CVM, do Registro da Oferta, o Coordenador Líder disponibilizou ao público, Prospecto Definitivo, concomitante à divulgação do Aviso ao Mercado.

O Coordenador Líder iniciará a Oferta após o Registro da Oferta perante a CVM, a disponibilização do Anúncio de Início, a qual será realizada na forma prevista no artigo 54-A da Instrução CVM 400, e a disponibilização do Prospecto Definitivo ao público investidor.

O Prazo Máximo de Colocação dos CRA é de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável.

Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante disponibilização do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.

Não haverá fixação de lotes máximos ou mínimos.

O Coordenador Líder, com anuência da Devedora, organizará a colocação dos CRA perante os Investidores, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observadas as regras de rateio proporcional na alocação de CRA em caso de excesso de demanda estabelecidas neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição.

O Coordenador Líder realizará a distribuição pública dos CRA, de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes, e (iii) recebimento prévio, pelos representantes de venda, de exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e esclarecimento de suas dúvidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder para tal fim.

Os Investidores deverão atentar para a adequação da Oferta ao seu perfil de risco e de investimento. A tomada de decisão para este investimento requer análise independente e fundamentada, especialização e conhecimento da estrutura de CRA e, principalmente, riscos. Nesse sentido, os Investidores deverão ler os Prospectos da Oferta, em especial a seção "Fatores de Risco".

Para fins de recebimento dos Pedidos de Reserva, foi considerado, como "Período de Reserva", o período compreendido entre os dias 17 de outubro de 2019 a 07 de novembro de 2019.

Os Investidores interessados em adquirir os CRA no âmbito da Oferta indicaram, no momento da assinatura dos Pedidos de Reserva, (i) a taxa de juros mínima da Remuneração dos CRA que aceitaram auferir, em observância ao disposto no artigo 45, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, observado o percentual máximo de 115% (cento e quinze por cento) da variação da Taxa DI; e (ii) a quantidade de CRA que desejaram subscrever.

As taxas de Remuneração indicadas pelos Investidores foram consideradas até a quantidade máxima de CRA (considerando o eventual exercício da Opção de Lote Adicional), sendo as ordens alocadas sempre da menor taxa de Remuneração para a maior taxa de Remuneração.

Os Pedidos de Reserva serão cancelados caso a taxa mínima de Remuneração indicada pelo respectivo Investidor seja superior à taxa de juros apurada no Procedimento de *Bookbuilding*.

Os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes dos Prospectos que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400.

Será aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. Considerando que não foi verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRA (sem considerar os CRA objeto de exercício parcial da Opção de Lote Adicional), foi permitida a colocação de CRA perante Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

O disposto acima não se aplica ao Formador de Mercado nos termos do artigo 55, parágrafo único, da Instrução CVM 400. A Oferta terá início a partir da: (i) obtenção de registro perante a CVM; (ii) disponibilização do Anúncio de Início, a qual será realizada na forma prevista no artigo 54-A da Instrução CVM 400; e (iii) disponibilização do Prospecto Definitivo ao público, no formato definitivo, devidamente aprovado pela CVM.

Durante todo o Prazo Máximo de Colocação, os CRA serão integralizados pelo Preço de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição.

Conforme apurado no Procedimento de Bookbuilding, os CRA contarão com remuneração, em cada Período de Capitalização de 115% (cento e quinze cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

Os CRA serão integralizados pelo Preço de Integralização, correspondente ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração incidente desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização dos CRA. O valor da integralização será pago à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional.

A integralização dos CRA será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

A quantidade de CRA adquirida e o valor estimado a ser pago serão informados aos Investidores com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da data de integralização, pelo Coordenador Líder ou pelo Participante Especial, conforme o caso.

Na Data de Integralização informada pelo Coordenador Líder, os Investidores deverão efetivar a liquidação dos CRA a eles alocados, no valor informado pelo Coordenador Líder, por meio de sua conta na B3, observados os procedimentos da B3, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição.

LOCAL DE PAGAMENTO

Os pagamentos dos CRA serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, quando os CRA estiverem custodiados na B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRA não estejam custodiados na B3, em qualquer data de pagamento da Remuneração, ou de amortização do Valor Nominal Unitário ou de seu saldo, conforme o caso, a Securitizadora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRA. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRA na sede da Securitizadora.

PÚBLICO ALVO DA OFERTA

A distribuição pública dos CRA terá como público-alvo os Investidores.

Caso seja verificado pelo Coordenador Líder que o total de CRA correspondente aos Pedidos de Reserva admitidos pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, todos os Pedidos de Reserva admitidos que indicarem a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados entre os Investidores, proporcionalmente ao montante de CRA indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRA.

Os Investidores participaram do Procedimento de *Bookbuilding*, sem fixação de lotes mínimos ou máximos. Cada um dos Investidores efetuou o Pedido de Reserva perante qualquer uma das Instituições Participantes da Oferta, mediante preenchimento do Pedido de Reserva, no Período de Reserva.

O Investidor Pessoa Vinculada indicará, obrigatoriamente, no seu Pedido de Reserva, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta que o recebeu.

No Pedido de Reserva, os Investidores, inclusive, sem limitação, aqueles que forem Pessoas Vinculadas, indicarão um percentual mínimo de Remuneração. O Pedido de Reserva será cancelado caso o percentual mínimo referente à Remuneração por ele indicado fosse superior ao percentual de Remuneração estabelecido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*.

Será aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. Considerando que não foi verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRA (sem considerar os CRA objeto de exercício parcial da Opção de Lote Adicional), foi permitida a colocação de CRA perante Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

O disposto acima não se aplica ao Formador de Mercado nos termos do artigo 55, parágrafo único, da Instrução CVM 400.

Com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da Data de Integralização, o Coordenador Líder informará aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone: (a) a quantidade de CRA alocada ao respectivo Investidor e (b) o horário limite da Data de Liquidação que cada Investidor deverá pagar o Preço de Integralização referente aos CRA ao respectivo Coordenador ou Participante Especial que recebeu Pedido de Reserva, com recursos imediatamente disponíveis.

O quanto previsto acima aplicar-se-á aos Participantes Especiais contratados pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta, conforme o caso, nos termos do respectivo Termo de Adesão.

O Coordenador Líder recomendará e recomenda aos Investidores interessados que realizaram os Pedidos de Reserva que: (i) leiam cuidadosamente o Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes deste Prospecto Definitivo, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; (ii) verifiquem com o Coordenador Líder e/ou Participantes Especiais de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedidos de Reserva; (iii) entrem em contato com o Coordenador Líder e/ou Participantes Especiais escolhidos para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro no respectivo Coordenador e/ou Participantes Especiais, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo respectivo Coordenador e/ou Participantes Especiais.

ENCARGOS DA EMISSORA

Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRA exclusivamente imputado à Emissora, serão devidos pela Emissora aos Titulares de CRA, considerando seu patrimônio próprio, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, os Encargos Moratórios.

PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

PUBLICIDADE

Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRA bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais serão disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema EmpresasNet da CVM, B3 e do jornal em que a Emissora divulga informações societárias quais sejam, "O Dia" e/ou o "Valor Econômico – Portal de Notícias On line", na forma de aviso, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, devendo a Emissora avisar ao Agente fiduciário da realização de qualquer publicação em até 3 (três) Dias Úteis antes da sua ocorrência. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

As informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, e, excepcionalmente e a exclusivo critério da Devedora, desde que que previamente aprovado pelo Coordenador Líder e pela Emissora, poderá ser adotada a publicação física no jornal Valor Econômico e na Folha de São Paulo, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, do Aviso ao Mercado e/ou do Anúncio de Início e/ou Anúncio de Encerramento.

A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRA e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões, desde que comprovados ao Agente Fiduciário. O disposto neste item não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Instrução da CVM 358.

As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA

A CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (ii) tenha ocorrido de maneira ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro.

A CVM deverá proceder à suspensão da Oferta quando verificar a ilegalidade ou a violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada.

Findo o prazo acima referido sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

A extinção do Contrato de Distribuição importará no cancelamento do referido registro.

A Emissora e o Coordenador Líder deverá dar conhecimento da suspensão ou do cancelamento aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação.

Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, que acarrete aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta.

É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores. Em caso de revogação da Oferta, os atos de aceitação anteriores ou posteriores tornar-se-ão sem efeito, sendo que os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da referida comunicação.

A Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder, em conjunto, podem requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resulte em aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta.

Adicionalmente, a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder, conjuntamente, podem modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º da Instrução CVM 400.

Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio da disponibilização de Comunicado de Modificação da Oferta, que será disponibilizado, nos mesmos veículos utilizados para divulgação da Oferta, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.

Nesse caso, após a divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta, o Coordenador Líder somente aceitará ordens daqueles Investidores que estejam cientes de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Instrução CVM 400, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão considerados cientes quando, passados 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação sobre a modificação da Oferta, não revogarem expressamente suas ordens. Nessa hipótese, o Coordenador Líder presumirá que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

Em caso de desistência da aceitação da Oferta pelo Investidor em razão de revogação ou qualquer modificação na Oferta, os valores eventualmente depositados pelo investidor desistente serão devolvidos pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data em que em receber a comunicação enviada pelo investidor de revogação da sua aceitação.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRA, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Nos termos do Contrato de Distribuição, a prestação de garantia firme de colocação por parte do Coordenador Líder está sujeita à verificação, até a concessão do registro da Oferta pela CVM, da ocorrência de determinadas condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, incluindo os registros dos Contratos de Cessão Fiduciária, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal, da Escritura de Hipoteca de Segundo Grau da Elah Agrobusiness, da Escritura de Hipoteca de Primeiro Grau de Washington – Uruguaiana e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Broto Legal – Uruguaiana até a Data de Emissão das Debêntures. A ocorrência de tais condições não está necessariamente sob o controle da Emissora e/ou do Coordenador Líder, de forma que a não implementação de qualquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta, desde que o Contrato de Distribuição não seja resilido pelo Coordenador Líder, aplicando-se o disposto nos parágrafos acima e divulgada ao mercado na forma de Comunicado de Modificação da Oferta. Em caso de resilição do Contrato de Distribuição, haverá o cancelamento do registro da Oferta, os valores eventualmente depositados pelo Investidor serão devolvidos pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data em que em receber a comunicação enviada pelo Investidor de revogação da sua aceitação.

PRINCIPAIS RESPONSABILIDADES, IDENTIFICAÇÃO, CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS PARA SUBSTITUIÇÃO DAS INSTITUIÇÕES CONTRATADAS

AGENTE FIDUCIÁRIO

A Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários foi contratada como Agente Fiduciário em razão da sua reconhecida experiência na prestação de serviços como agente fiduciário de certificados de recebíveis do agronegócio para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRA, sendo responsável, entre outras funções, além das obrigações e deveres previstos na Instrução CVM 583, por (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRA; (ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRA, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado; (iii) exercer, nas hipóteses previstas no Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado; (iv) promover, na forma prevista da cláusula 14 do Termo de Securitização, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral; (v) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de assembleia para deliberar sobre sua substituição; (vi) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções; (vii) acompanhar a observância e periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os titulares de CRA, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Instrução CVM 583, sobre omissões ou inconsistências constantes de tais informações; (viii) convocar, quando necessário, Assembleia Geral, observados os procedimentos descritos no Termo de Securitização; (ix) comparecer à Assembleia Geral a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; (x) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas que preveem obrigações de fazer ou de não fazer; (xi) verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos (conforme definido na Escritura de Emissão); (xii) comunicar os Titulares de CRA, de qualquer inadimplemento pela Emissora de quaisquer obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas à eventuais garantias e as cláusulas contratuais destinadas a proteger os interesses dos titulares de CRA e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares de CRA e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de ciência pelo Agente Fiduciário; (xiii) elaborar e disponibilizar aos titulares de CRA, em até 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante tal exercício em relação aos CRA, nos termos do artigo 15 da Instrução da CVM 583; (xiv) acompanhar a prestação de informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRA, no relatório de que trata o item (xii) acima, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento; (xv) opinar sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificação das condições dos CRA; (xvi) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRA, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens; (xvii) adotar todas as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos créditos dos Titulares de CRA, bem como a realização dos créditos afetados ao

Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça; (xviii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento; (xix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado; (xx) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus respectivos aditamentos sejam registrados junto aos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei; (xxi) manter atualizada a relação de Titulares de CRA e seu endereço, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora; (xxii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazendo Pública, cartórios de protestos, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe o bem dado em garantia, caso aplicável, ou a sede ou domicílio da Emissora e/ou da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme o caso; (xxiii) disponibilizar o valor unitário de cada CRA calculado pela Emissora, aos Titulares de CRA, por meio eletrônico e de comunicação direta de sua central de atendimento ou de sua página na rede mundial de computadores; (xxiv) fornecer, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRA e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis.

O Agente Fiduciário declara, adicionalmente, que procedeu às seguintes verificações para cumprimento do item 30 do Ofício Circular nº 02/2019 da SRE:

(a) os direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis de Washington possuem uma expectativa de recebimento anual de R$ 18.969.932,00 (dezoito milhões, novecentos e sessenta e nove mil novecentos e trinta e dois de reais), conforme Anexo II ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças;

(b) os direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis da Broto Legal possuem uma expectativa de recebimento no valor mensal de aproximadamente R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), conforme Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças;

(c) as ações objeto da Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal não possuem um valor determinado nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia sob Condição Resolutiva e Outras Avenças;

(d) os imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel Broto Legal – Uruguaiana possuem o valor de venda forçada de R$ 3.892.000,00 (três milhões, oitocentos e noventa e dois mil reais), com base no laudo de avaliação emitido em 09 de agosto de 2019, pela Setape Serviços Técnicos de Avaliações do Patrimônio e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n. 44.157.543/0001-92 ("Laudo de Avaliação nº 81349), conforme Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças;

(e) os imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel Elah Agrobusiness – Pederneiras possuem os valores de venda forçada de (i) R$ 10.358.388,62 (dez milhões, trezentos e cinquenta e oito mil, trezentos e oitenta e oito reais e sessenta e dois centavos) para o imóvel de matrícula nº 31.927; e de (ii) R$ 12.158.210,89 (doze milhões, cento e cinquenta e oito mil, duzentos e dez reais e oitenta e nova centavos) para o imóvel de matrícula nº 31.928, com base no laudo de avaliação emitido 5 de fevereiro pela Caputi & Barbalho – Engenharia Agronômica Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n. 10.491.988/0001-28 ("Laudo de Avaliação nº 2019/12"), conforme Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças;

(g) os imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel Washington – Uruguaiana possuem os valores de venda forçada de (i) R$ 1.030.727,85 (um milhão, trinta e mil reais, setecentos e vinte e sete reais e oitenta e cinco centavos) para o imóvel de matrícula nº 33.471; e de (ii) R$ 904.112,15 (novecentos e quatro mil, cento e doze reais e quinze centavos), com base no laudo de avaliação emitido 22 de março de 2019 pela Caputi & Barbalho – Engenharia Agronômica Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n. 10.491.988/0001-28 ("Laudo de Avaliação nº 2019/41"), conforme Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças;

(h) os imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel Elah Agrobusiness – Uruguaiana possuem os valores de venda forçada de (i) R$ 854.032,33 (oitocentos e cinquenta e quatro mil, trinta e dois reais e trinta e três centavos) para o imóvel de matrícula nº 6.410; de (ii) R$ 8.260.477,60 (oito milhões, duzentos e sessenta mil, quatrocentos e setenta e sete reais e sessenta centavos) para o imóvel de matrícula nº 29.610; e de (iii) R$ 958.835,80 (novecentos e cinquenta e oito mil, oitocentos e trinta e cinco reais e oitenta centavos) para o imóvel de matrícula nº 32.114, com base no laudo de avaliação emitido 22 de março de 2019 pela Caputi & Barbalho – Engenharia Agronômica Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n. 10.491.988/0001-28 ("Laudo de Avaliação nº 2019/41"), conforme Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças;

(i) a fração ideal do imóvel objeto da Hipoteca de Primeiro Grau de Washington – Uruguaiana possui o valor de venda forçada de R$ 1.693.143,91 (um milhão, seiscentos e noventa e três mil, cento e quarenta e três reais e noventa e um centavos), com base no laudo de avaliação emitido 22 de março de 2019 pela Caputi & Barbalho – Engenharia Agronômica Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n. 10.491.988/0001-28 ("Laudo de Avaliação nº 2019/41"), conforme Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária de Primeiro Grau;

(j) a fração ideal dos imóvel objeto da Hipoteca de Primeiro Grau de Washington – Alegrete possui o valor de venda forçada de R$ 2.863.870,00 (dois milhões, oitocentos e sessenta e três e oitocentos e setenta reais), com base no laudo de avaliação emitido 22 de março de 2019 pela Caputi & Barbalho – Engenharia Agronômica Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n. 10.491.988/0001-28 ("Laudo de Avaliação nº 2019/41"), conforme Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária de Primeiro Grau;

(k) a fração ideal dos imóveis objeto da Hipoteca de Segundo Grau da Elah Agrobusiness - Uruguaiana possuem os valores de venda forçada de R$6.901.317,52 (seis milhões, novecentos e um mil, trezentos e dezessete reais e cinquenta e dois centavos), com base no laudo de avaliação emitido 22 de março de 2019 pela Caputi & Barbalho – Engenharia Agronômica Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n. 10.491.988/0001-28 ("Laudo de Avaliação nº 2019/41"), conforme Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária de Segundo Grau.

Diante do exposto, observada a condição resolutiva da Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal e a ordem de prioridade no caso da Hipoteca de Segundo Grau da Elah Agrobusiness – Uruguaiana, uma vez que as referidas garantias sejam regularmente constituídas, sendo adotados os procedimentos adequados de execução e atingindo os valores esperados, conforme definido na seção de *Fatores de Riscos*, o Agente Fiduciário constatou que as Garantias possuem capacidade de alcançar seu objetivo de segurança adicional, podendo vir a exercer papel independente em relação ao risco de performance das Debêntures, caso haja inadimplência no pagamento das Debêntures.

O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura do Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a Data de Vencimento, (ii) a integral quitação das Obrigações Garantidas; ou (ii) sua efetiva substituição a ser deliberada pela Assembleia Geral.

O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário. A Assembleia Geral a que se refere este item poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRA que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRA em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes deste termo final do prazo referido na cláusula 12.6, acima, caberá à Emissora efetuá-la.

A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização e fica sujeita à comunicação à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis a contar do registro de tal aditamento junto ao Custodiante.

O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares de CRA que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRA em Circulação, reunidos em Assembleia Geral convocada na forma prevista no Termo de Securitização.

O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável no Termo de Securitização.

No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos titulares de CRA, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583 e do artigo 13, inciso II da Lei 9.514.

O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRA e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado.

O Agente Fiduciário não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRA, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas por estes. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRA a ele transmitidas conforme definidas pelos titulares de CRA e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares de CRA ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 583 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares do CRA e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares do CRA reunidos em Assembleia Geral, sendo certo que o Agente Fiduciário se responsabilizará por qualquer ato ou manifestação tomada e que não tenha sido aprovada pelos Titulares do CRA reunidos em Assembleia Geral.

É vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas atuar como Instituição Custodiante ou prestar quaisquer outros serviços para a Emissão, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

Fica vedado ao Agente fiduciário, bem como a partes a eles relacionadas, ceder ou originar, direta ou indiretamente, direitos creditórios para os certificados nos quais atuem.

INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

A Instituição Custodiante será responsável por receber e guardar as vias físicas originais dos Documentos Comprobatórios relativos aos Direitos Creditórios do Agronegócio, em observância ao artigo 28 da Instrução da CVM nº 541, de 20 de dezembro de 2013 e ao artigo 15 da Instrução CVM 600. Na prestação de seus serviços, a Instituição Custodiante deverá diligenciar para que os Documentos Comprobatórios sejam mantidos, às suas expensas, atualizados, em perfeita ordem, em boa guarda e conservação.

A Instituição Custodiante deverá realizar a verificação do Lastro dos CRA, de forma individualizada e integral, no momento em que os Documentos Comprobatórios forem apresentados para custódia perante a Instituição Custodiante, dispensada de realizar verificações posteriores do lastro durante a vigência dos CRA, exceto em caso de solicitação expressa por Titulares de CRA reunidos em Assembleia Geral.

A Instituição Custodiante verificará, entre outros aspectos, os poderes dos signatários dos Documentos Comprobatórios, a autorização societária da Devedora para a emissão das Debêntures, a compatibilidade das características dos Direitos Creditórios do Agronegócio com as Debêntures, a formalização e registros da Escritura de Emissão nos termos da legislação aplicável.

A Instituição Custodiante poderá ser substituída (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para a Instituição Custodiante para sanar o referido inadimplemento; (ii) na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, que impeça a contratação objeto do Contrato de Custódia; (iii) caso a Emissora ou a Instituição Custodiante encontre-se em processo de falência, ou tenha a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iii) em caso de descredenciamento para o exercício da atividade de custódia de valores mobiliários; (iv) se a Instituição Custodiante ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRA; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pela Instituição Custodiante ou pela Emissora; (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida à Instituição Custodiante, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; e (viii) de comum acordo entre a Instituição Custodiante e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora ou da Instituição Custodiante, com, pelo menos, 30 (trinta) dias de antecedência. Nesses casos, a nova Instituição Custodiante deve ser contratada pela Emissora sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral.

Fica vedado à Instituição Custodiante, bem como a partes a eles relacionadas, ceder ou originar, direta ou indiretamente, direitos creditórios para os certificados nos quais atuem.

AGENTE ESCRITURADOR

Os serviços de escrituração dos CRA serão realizados pelo Escriturador, que prestará os serviços de escrituração dos CRA, os quais compreendem, entre outros, nos termos da Instrução CVM 543: (i) manutenção, em sistemas informatizados, dos registros dos CRA, conforme previstos na legislação em vigor; (ii) o registro das informações relativas à titularidade e transferência de titularidade dos CRA, assim como de direitos reais de fruição ou de garantia e de outros ônus e gravames incidentes sobre os CRA; (iii) o tratamento das instruções de movimentação recebidas dos Titulares de CRA ou de pessoas legitimadas por contrato ou mandato; (iv) o tratamento de eventos incidentes sobre os CRA; (v) a emissão de extratos em nome de cada Titular de CRA, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRA estejam eletronicamente custodiados na B3.

O Escriturador foi contratado em razão da sua reputação ilibada e reconhecida experiência na prestação de serviços de escrituração de valor mobiliários.

O Escriturador poderá ser substituído (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador para sanar o referido inadimplemento; (ii) na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, que impeça a contratação objeto do Contrato de Escrituração; (iii) caso o Escriturador encontre-se em processo de falência, ou tenha a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de descredenciamento para o exercício da atividade de escrituração de valores mobiliários; (v) se o Escriturador suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRA; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador ou pela Emissora; (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; e (viii) de comum acordo entre o Escriturador e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora ou do Escriturador, com, pelo menos, 30 (trinta) dias de antecedência. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, em até 15 (quinze) Dias Úteis. Caso não seja possível a substituição nesse prazo, a Emissora deverá assumir automaticamente as obrigações de conciliação perante a B3, nos termos da regulamentação em vigor.

AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA

A Emissora contratou a BLB AUDITORES INDEPENDENTES, com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, 2121, 6º andar, conjunto 603, CEP 14020-260, inscrita no CNPJ sob o nº 06.096.033/0001-63, para desempenhar a função de Auditor Independente da Emissora, para avaliar todos os procedimentos internos e políticas definidas pela Emissora, e averiguar se os seus sistemas e controles internos são efetivos e implementados dentro de critérios adequados ao desempenho financeiro da Emissora. O Auditor Independente da Emissora foi escolhido com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada. O Auditor Independente da Emissora presta serviços à Emissora e não serão responsáveis pela verificação de lastro dos CRA.

Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 308, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a 5 (cinco) anos consecutivos, exigindo-se um intervalo mínimo de 3 (três) anos para a sua recontratação, exceto caso (i) a companhia auditada possua comitê de auditoria estatutário em funcionamento permanente (instalado no exercício social anterior à contratação do auditor independente); e (ii) o auditor seja pessoa jurídica (sendo que, nesse caso, o auditor independente deve proceder à rotação do responsável técnico, diretor, gerente e de qualquer outro integrante da equipe de auditoria com função de gerência, em período não superior a cinco anos consecutivos, com intervalo mínimo de três anos para seu retorno).

Tendo em vista que a Emissora não possui comitê de auditoria estatutário em funcionamento permanente, a Emissora tem por obrigatoriedade trocar o auditor independente a cada período de 5 (cinco) anos. Ainda, em atendimento ao artigo 23 da Instrução CVM 308, a Emissora não contrata os auditores independentes para a prestação de serviços de consultoria que possam caracterizar a perda de sua objetividade e independência.

Adicionalmente, independente do atendimento à obrigação normativa, dentre os fatores de maior importância, para a administração da Emissora, na seleção, contração e, quando o caso, substituição de empresa de auditoria independente, estão a experiência, conhecimento acumulado, familiaridade da mesma em relação ao mercado financeiro, em particular aos produtos de securitização e que envolvem o mercado do agronegócio de forma geral e qualidade na prestação de serviços. Caso tais fatores não sejam observados, a Emissora estabelece novos padrões de contratação.

B3

A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral (a) se a B3 falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; ou (b) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; e/ou (ii) a pedido dos Titulares de CRA, mediante aprovação na respectiva Assembleia Geral. A B3 foi escolhida com base na qualidade de seus serviços prestados e na larga experiência na realização de suas atividades.

BANCO LIQUIDANTE

O Banco Liquidante foi contratado para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRA, executados os valores pagos por meio do sistema da B3, em razão da sua reconhecida experiência na prestação de serviços de pagamento de valores envolvidos em operações e liquidação financeira de valores mobiliários.

O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral, caso: (i) seja descumprida qualquer obrigação prevista no Contrato de Banco Liquidante, (ii) se o Banco Liquidante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; (iii) haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Banco Liquidante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação; e (iv) de comum acordo entre o Banco Liquidante e a Emissora. Nesses casos, o novo Banco Liquidante deverá ser contratado pela Emissora. Com exceção dos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Geral para que seja deliberada a contratação de novo banco liquidante.

EMISSORA

É vedado a Emissora, nos termos do artigo 17 da Instrução da CVM 600: (i) adquirir direitos creditórios ou subscrever títulos de dívida originados ou emitidos, direta ou indiretamente, por partes relacionadas à Emissora com o propósito de lastrear a Oferta, salvo: (a) a.1) no caso de ofertas destinadas exclusivamente a sociedades que integram o seu grupo econômico; ou a.2) quando as partes relacionadas forem instituições financeiras e a cessão observar os normativos editados pelo Conselho Monetário Nacional e pelo Banco Central do Brasil; (ii) prestar garantias utilizando os bens ou direitos vinculados à Oferta; (iii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente não vinculada à Oferta; (iv) adiantar rendas futuras aos titulares dos CRA; (v) aplicar no exterior os recursos captados com os CRA; (vi) receber a prazo os recursos da Oferta de CRA; e (vii) atuar como depositário dos documentos físicos que integram o lastro dos CRA, conforme atividade prevista no art. 15, § 1º da Instrução da CVM 600.

A Emissora poderá ser destituída ou substituída, por deliberação dos Titulares dos CRA reunidos em Assembleia Geral, convocada por Titulares de CRA que representem no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRA em Circulação, ou pela própria Emissora ou pela CVM caso: (i) seja descumprida qualquer declaração ou obrigação prevista no Termo de Securitização; (ii) haja pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, entre em estado de insolvência ou tenha sua falência ou liquidação requerida; (iii) haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços pela Emissora, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação; e (iv) renúncia da Emissora. Nesses casos, a nova securitizadora deverá ser contratada conforme deliberado em Assembleia Geral e a Emissora deverá permanecer na sua função até a efetiva contratação ou até a assunção transitória da administração dos Patrimônios Separados pelo Agente Fiduciário.

INSTRUMENTOS DERIVATIVOS

A Emissora não utilizará instrumentos financeiros de derivativos na administração dos Patrimônios Separados.

FORMADOR DE MERCADO

Significa a **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, Sala 913 (parte), CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62 contratada pela Emissora, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRA, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as Regras de Formador de Mercado, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRA no mercado secundário.

O Formador de Mercado poderá ser substituído caso: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) caso haja renúncia do Formador de Mercado ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e (iii) em comum acordo entre as partes.

O Formador de Mercado deverá efetuar diariamente ofertas de compra e venda no mercado secundário necessárias para a prática das atividades de formador de mercado em valor total não inferior a um montante definido no Contrato de Formador de Mercado na compra e na venda, em condições normais de mercado, observando-se os termos do Contrato de Formador de Mercado. As ordens encaminhadas pelo Formador de Mercado não serão consideradas para a formação da Remuneração no Procedimento de Bookbuiding.

O Contrato de Formador de Mercado poderá ser resilido, sem qualquer ônus, a qualquer tempo e por qualquer uma das partes, mediante o envio de comunicação escrita à outra parte. Adicionalmente, O Contrato de Formador de Mercado será rescindido de pleno direito na hipótese de pedido de recuperação judicial, formulação de plano de recuperação extrajudicial, intervenção, regime de administração especial temporária, liquidação extrajudicial ou falência de qualquer das Partes. A contratação de novo prestador de serviços de formador de mercado, em caso de resilição do Contrato de Formador de Mercado, poderá ser realizada pela Emissora, com concordância da Devedora.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a presente Oferta poderão ser obtidos junto à Emissora, ao Coordenador Líder, à CVM, à B3.

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA

Encontra-se a seguir um resumo dos principais instrumentos da operação, quais sejam: (i) Termo de Securitização; (ii) Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal, (iv) Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Contratos de Cessão Fiduciária e de Conta Vinculada; (vi) Contrato de Distribuição; (vii) Contrato de Custódia e Contrato de Escrituração; e (viii) Contrato de Banco Liquidante.

O presente sumário não contém todas as informações que o Investidor deve considerar antes de investir nos CRA. O Investidor deve ler os Prospectos como um todo, incluindo seus Anexos, que contemplam alguns dos documentos aqui resumidos.

ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

As Debêntures foram emitidas pela Devedora, por meio da Escritura de Debêntures, celebrado em 07 de outubro de 2019 e registrado na JUCESP em 25 de outubro de 2019 sob nº ED003123-9/000, conforme aditado em 11 de novembro de 2019 e aditamento registrado perante a JUCESP sob o nº ED003123-9/001 em 21 de novembro de 2019.

As Debêntures foram subscritas e integralizadas pela Emissora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

Os Direitos Creditórios do Agronegócio representados pelas Debêntures correspondem ao lastro dos CRA, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregado do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula Décima do Termo de Securitização.

A Escritura de Emissão de Debêntures assinada encontra-se no Anexo X ao presente Prospecto Definitivo.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

O Termo de Securitização foi celebrado, em 07 de outubro de 2019, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, conforme aditada em 11 de novembro de 2019, para fins de constituição efetiva do vínculo entre os Direitos Creditórios do Agronegócio, representados pelas Debêntures, e os CRA, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos dos Patrimônios Separados. O Termo de Securitização, além de descrever os Direitos Creditórios do Agronegócio, delineia detalhadamente as características dos CRA, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento deverá prever os deveres da Emissora e do Agente Fiduciário perante os Titulares de CRA, nos termos das Leis 9.514 e 11.076, da Instrução CVM 583 e da Instrução CVM 600.

O Termo de Securitização assinado encontra-se no Anexo XI ao presente Prospecto Definitivo.

CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES DA BROTO LEGAL

O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal foi celebrado, em 24 de outubro de 2019, entre Washington e Cláusula, a Emissora e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, e registrado no (i) 3º Oficial de Registro e Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, sob nnº 9.038.762 em 30 de outubro de 2019 e registrado e (ii) 1º Oficial de Registro e Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Campinas, sob nº 01228199 em 8 de novembro de 2019 para fins de constituição efetiva da alienação fiduciária sobre 100% (cem por cento) das ações da Devedora, detidas por Washington e Cláudia, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da legislação aplicável.

O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal assinado encontra-se no Anexo XVIII ao presente Prospecto Definitivo.

CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS BROTO LEGAL - URUGUAIANA

O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Broto Legal – Uruguaiana foi celebrado, em 7 de outubro de 2019, entre o Washington e a Emissora, registrado perante o Registro de Imóveis da Cidade de Estado do Rio Grande do Sul, sob o nº R-3/40.833 do Lº 2-RG em 14 de novembro de 2019, sendo constituída a efetiva alienação fiduciária sobre o Imóvel Alienado Broto Legal - Uruguaiana, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da legislação aplicável.

O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Alienados Washington - Uruguaiana assinado encontra-se no Anexo XVI ao presente Prospecto Definitivo.

CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS WASHINGTON - URUGUAIANA

O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Washington – Uruguaiana celebrado em 17 de outubro de 2019 entre o Washington e a Emissora, a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul, nos Prazos de Constituição das Garantias Imobiliárias a Serem Constituídas Após a Liberação das Garantias para fins de constituição efetiva da alienação fiduciária sobre os Imóveis Alienados Washington - Uruguaiana, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da legislação aplicável.

O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Alienados Washington - Uruguaiana assinado encontra-se no Anexo XVI ao presente Prospecto Definitivo.

CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS ELAH AGROBUSINESS - URUGUAIANA

O Contrato de Alienação Fiduciária de Elah celebrado em 17 de outubro de 2019 entre a Elah Agrobusiness e a Emissora, a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul, nos Prazos de Constituição das Garantias Imobiliárias a Serem Constituídas Após a Liberação das Garantias, para fins de constituição efetiva da alienação fiduciária sobre os Imóveis Alienados Elah Agrobusiness - Uruguaiana, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da legislação aplicável.

O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Elah Agrobusiness - Uruguaiana encontra-se no Anexo XVII ao presente Prospecto Definitivo.

CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS ELAH AGROBUSINESS - PERDENEIRAS

O Contrato de Alienação Fiduciária de Elah Agrobusiness – Pederneiras celebrado em 17 de outubro de 2019 entre a Elah Agrobusiness e a Emissora, a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras, no estado de São Paulo, nos Prazos de Constituição das Garantias Imobiliárias a Serem Constituídas Após a Liberação das Garantias para fins de constituição efetiva da alienação fiduciária sobre os Imóveis Alienados Elah Agrobusiness – Pederneiras, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da legislação aplicável.

O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Elah Agrobusiness - Pederneiras assinado encontra-se no Anexo XV ao presente Prospecto Definitivo.

CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E DE CONTA VINCULADA DE WASHSHINGTON

O Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada de Washington foi celebrado, em 07 de outubro de 2019, entre o Washington, a Elah Agrobusiness e a Emissora, e registrado no (i) Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Uruguaiana em 31 de outubro de 2019 sob nº 73312 e (ii) 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos em 18 de outubro de 2019 sob nº 1355622, para fins de constituição efetiva da Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada de Washington em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da legislação aplicável.

O Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada de Washington assinado encontra-se no Anexo XIV ao presente Prospecto Definitivo.

CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E DE CONTA VINCULADA DA BROTO LEGAL

O Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada da Broto legal foi celebrado, em 07 de outubro de 2019, entre a Devedora e a Emissora, e registrado no (i) 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Campinas em 22 de outubro de 2019 sob nº 1227572 e (ii) 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos em 18 de outubro de 2019 sob nº 1355621, para fins de constituição efetiva da Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada da Broto Legal em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da legislação aplicável.

O Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada da Broto legal assinado encontra-se no Anexo XIII ao presente Prospecto Definitivo.

ESCRITURA DE HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU DA ELAH AGROBUSINESS - URUGUAIANA

A Escritura de Hipoteca de Primeiro Grau da Elah Agrobusiness - Uruguaiana foi lavrada em 29 de outubro de 2019 pelo 9º Tabelião de Notas de São Paulo a ser registrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas competente para fins de constituição pela Elah Agrobusiness à Securitizadora, nos Prazos de Constituição das Garantias Imobiliárias a Serem Constituídas Após a Liberação das Garantias, para fins de constituição efetiva da Hipoteca de Primeiro Grau da Elah Agrobusiness - Uruguaiana em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da legislação aplicável.

A Escritura de Hipoteca de Primeiro Grau da Elah Agrobusiness - Uruguaiana encontra-se no Anexo XIX ao presente Prospecto Definitivo.

ESCRITURA DE HIPOTECA DE SEGUNDO GRAU DA ELAH AGROBUSINESS - URUGUAIANA

A Escritura de Hipoteca de Primeiro Grau da Elah Agrobusiness - Uruguaiana lavrada perante o 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, no estado de São Paulo, no Livro nº 11.082 – pág. Nº 065 – AM – Primeiro Traslado, em 15 de outubro de 2019, e registrada perante a matrícula nº 16.196 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Uruguaiana, no Livro Nº2 – Registro Geral, estado do Rio Grande do Sul, sob o nº R-73, em 29 de outubro de 2019, sendo constituída a Hipoteca de Segundo Grau da Elah Agrobusiness - Uruguaiana em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da legislação aplicável.

A Escritura de Hipoteca de Segundo Grau da Elah Agrobusiness - Uruguaiana encontra-se no Anexo XXII ao presente Prospecto Definitivo.

ESCRITURA DE HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU DE WASHINGTON - URUGUAIANA

A Escritura de Hipoteca de Primeiro Grau de Washington - Uruguaiana lavrada perante o 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, no estado de São Paulo, no Livro nº 11.082 – pág. Nº 085 – AM, em 15 de outubro de 2019, e registrada perante a matrícula nº 16.196 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Uruguaiana, no Livro Nº2 – Registro Geral, estado do Rio Grande do Sul, sob o nº R-72, em 29 de outubro de 2019, sendo constituída a efetiva Hipoteca de Primeiro Grau de Washington - Uruguaiana em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da legislação aplicável.

A Escritura de Hipoteca de Primeiro Grau de Washington - Uruguaiana encontra-se no Anexo XXI ao presente Prospecto Definitivo.

ESCRITURA DE HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU DE WASHINGTON - ALEGRETE

A Escritura de Hipoteca de Primeiro Grau de Washington - Alegrete foi lavrada em 29 de outubro de 2019 pelo 9º Tabelião de Notas de São Paulo a ser registrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas competente, para fins de constituição efetiva da Hipoteca de Primeiro Grau de Washington - Alegrete em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da legislação aplicável.

A Escritura de Hipoteca de Primeiro Grau de Washington - Alegrete encontra-se no Anexo XX ao presente Prospecto Definitivo.

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

O Contrato de Distribuição foi celebrado, em 07 de outubro de 2019 e aditado em 11 de novembro de 2019, entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder e disciplinará a forma de colocação dos CRA, bem como a relação existente entre o Coordenador Líder, a Devedora e a Emissora.

TERMOS DE ADESÃO

Os Termos de Adesão, na forma substancialmente prevista na minuta anexa ao Contrato de Distribuição, estabelecem os termos e as condições para colocação dos CRA no âmbito da Oferta pelos Participantes Especiais, inclusive os procedimentos para pagamento das quantias devidas aos Participantes Especiais a título de comissionamento pela colocação de CRA no âmbito da Oferta. Referidos Termos de Adesão serão celebrados entre o Coordenador Líder e cada um dos Participantes Especiais antes da obtenção do registro da Oferta, e serão apresentados à CVM oportunamente.

CONTRATO DE CUSTÓDIA

O Contrato de Custódia foi celebrado entre a Emissora, o Custodiante e a Devedora, no qual o Custodiante se responsabiliza integralmente perante a Emissora, pelas atividades decorrentes do referido instrumento. Nos termos acordados entre as partes, o Custodiante se compromete a: (i) manter sob sua custódia os Documentos Comprobatórios; (ii) proceder ao competente registro eletrônico dos CRA na B3, conforme estabelecido pela Lei 11.076 e nos termos do regulamento aplicável da B3; (iii) acatar a ordem de negociação dos documentos custodiados por parte da Emissora, nos casos admitidos nos termos do contrato; (iv) adotar todas as demais providências relacionadas, inclusive a baixa de tais registros e retirada dos CRA quando assim autorizado pela Emissora, realizando o endosso dos mesmos aos respectivos titulares, conforme eles sejam identificados pela B3; e (v) manter sob sua custódia os documentos relacionados à Oferta. O Custodiante, agindo na qualidade de agente registrador, efetuará o registro das Debêntures perante a B3 até a data de liquidação dos CRA,

fazendo jus a remuneração mensal equivalente à R$ 1.000,00 (mil reais), em parcelas mensais, que deverão ser pagas até o 5º (quinto) dia do mês subsequente a data de celebração dos documentos de operação, ou recebimento do documento lastro da custódia, sendo as parcelas atualizadas anualmente, pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRA, caso o Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função de instituição custodiante em relação à Emissão. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes os quais são: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Custodiante nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento.

CONTRATO DE ESCRITURAÇÃO

O Contrato de Escrituração foi celebrado entre a Emissora, o Escriturador e a Devedora, no qual o Escriturador se responsabiliza integralmente perante a Emissora, pelas atividades decorrentes do referido instrumento. O Escriturador prestará à Emissora os serviços de escrituração dos CRA, que serão mantidos sob o sistema escritural, sem emissão de certificados, nos termos do disposto no contrato de escrituração, consistente na manutenção da totalidade dos CRA emitidos pela Emissora, incluindo a abertura e manutenção em sistemas informatizados de livros de registros, o registro em Contas de Valores Mobiliários: (i) das informações relativas à titularidade dos CRA; (ii) dos direitos reais de fruição ou de garantia e de outros gravames incidentes sobre os CRA; (iii) das movimentações dos CRA, não se limitando aos procedimentos necessários, quando for o caso, do regime de depósito centralizado; e (iv) do tratamento de eventos incidentes, de acordo com a legislação vigente e posteriores alterações.

O Escriturador fará jus a remuneração de (i) a R$ 1.000 (mil reais), *flat*, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização e parcelas de R$ 500,00 (quinhentos reais) mensais, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização e as demais na mesma data dos meses subsequentes, corrigida anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada positiva do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes.

DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA

As Despesas e as Despesas Extraordinárias serão de responsabilidade exclusiva da Devedora. As principais Despesas encontram-se descritas abaixo, indicativamente:

	Valor Total (R$)(1)	**Custo Unitário por CRA (R$)**	**% em Relação ao Valor Total da Oferta**
Valor Total da Emissão	R$162.056.000,00	R$ 1.000,00	100,00%
Custo Total	**R$7.696.759,47**	R$ 47,49	4,75%
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	R$4.327.095,88	R$ 26,70	2,67%
Comissão de Estruturação e Coordenação(2)	R$694.401,71	R$ 4,28	0,43%
Comissão de Distribuição(3)	R$3.472.008,57	R$ 21,42	2,14%
Comissão de Garantia Firme(4)	R$160.685,59	R$ 0,99	0,10%
Comissão de Sucesso(5)	R$0,00	R$ -	0,00%
Assessor Financeiro	R$2.187.756,00	R$ 13,50	1,35%
Securitizadora – Remuneração de Emissão	R$37.674,00	R$ 0,23	0,02%
Securitizadora – Taxa de Administração(6)	R$113.022,00	R$ 0,70	0,07%
Agente Fiduciário dos CRA(7)	R$60.000,00	R$ 0,37	0,04%
Instituição Custodiante(8)	R$60.000,00	R$ 0,37	0,04%
CVM - Taxa de Regsitro	R$83.999,18	R$ 0,52	0,05%
B3 - Taxa de Registro	R$3.495,00	R$ 0,02	0,00%

B3 - Taxa de Pré Análise	R$15.230,68	R$ 0,09		0,01%
ANBIMA - Taxa de Registro	R$14.401,00	R$ 0,09		0,01%
Escriturador(9)	R$90.000,00	R$ 0,56		0,06%
Assessores Legais	R$440.000,00	R$ 2,72		0,27%
Auditores Independentes	R$198.250,73	R$ 1,22		0,12%
Avisos e Anúncios da Distribuição	R$65.835,00	R$ 0,41		0,04%
Valor Líquido para Emissora	R$154.359.240,53	R$ 952,51		95,25%
Nº de CRA	**Valor Nominal Unitário**	**Custo Unitário por CRA (R$)**(1)	**Valor Líquido por CRA (em R$)**	**% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRA**
162.056	R$1.000,00	R$ 47,49	R$ 952,51	4,75%

(1) Valores arredondados e estimados, considerando a distribuição de R$ 162.056.000,00 (cento e sessenta e dois milhões, cinquenta e seis mil reais). Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima, uma vez que algumas despesas são vinculadas ao Preço de Integralização, o qual é calculado com base no Valor Nominal Unitário dos CRA.

(2) A Comissão de Estruturação e Coordenação corresponderá a 0,40% (quarenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total dos CRA efetivamente colocados e liquidados, a ser paga à vista, em dinheiro, em até 1 (um) Dia Útil subsequente à liquidação financeira da Oferta. Não foram acrescidos os valores dos tributos que incidem sobre a prestação do respectivo serviço (pagamento com *gross up*).

(3) A Comissão de Distribuição será equivalente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento), incidente sobre o valor total dos CRA efetivamente colocados e liquidados, a ser paga à vista, em dinheiro, em até 1 (um) Dia Útil subsequente à data da liquidação financeira da Oferta. Na hipótese de participação de Participantes Especiais na Oferta, a Comissão de Distribuição poderá ser repassada em parte ou na totalidade para os Participantes Especiais, a critério do Coordenador Líder, hipótese em que o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, indicar a Devedora que efetue os respectivos pagamentos, nos montantes indicados por estes à Devedora. Não foram acrescidos os valores dos tributos que incidem sobre a prestação do respectivo serviço (pagamento com *gross up*).

(4) A Comissão de Garantia Firme corresponderá a 0,10% (dez centésimos por cento), na proporção do valor da Garantia Firme prestada pelo Coordenador Líder, conforme preço de integralização dos CRA, incidente sobre o valor total dos CRA efetivamente colocados e liquidados, a ser paga à vista, em dinheiro, em até 1 (um) Dia Útil subsequente à data da liquidação financeira da Oferta. Não foram acrescidos os valores dos tributos que incidem sobre a prestação do respectivo serviço (pagamento com *gross up*).

(5) A Comissão de Sucesso, corresponderá a 40% (quarenta por cento) aplicável sobre a economia positiva gerada pela diferença entre (a) o fluxo de pagamento dos CRA descontado pela remuneração definida no Procedimento de *Bookbuilding*; e (b) o fluxo de pagamento dos CRA descontado pela Remuneração teto dos CRA, trazidas a valor presente pela taxa de prazo mais próximo obtido pela Curva DIxPré da B3 divulgada na data do Procedimento de *Bookbuilding*. A Comissão de Sucesso incidirá sobre o valor efetivamente colocado e liquidado (*flat*) e deverá ser paga à vista, em dinheiro, em até 1 (um) Dia Útil subsequente à data de liquidação financeira da Oferta. Não foram acrescidos os valores dos tributos que incidem sobre a prestação do respectivo serviço (pagamento com *gross up*).

(6) A Taxa de Administração do Patrimônio Separado será custeada pela Devedora, ou pelos recursos dos Patrimônio Separado, na hipótese de inadimplência da Devedora, sendo a remuneração mensal no valor de R$1.883,70 (mil, oitocentos e oitenta e três reais e setenta centavos), líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

(7) A remuneração do Agente Fiduciário correspondente à prestação dos serviços até a Data de Vencimento e será realizada em parcelas anuais no valor de R$12.000,00 (doze mil reais) cada, sendo a primeira devida até o 5º (quinta) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais a serem pagas na mesma data dos anos subsequentes.

(8) A remuneração da Instituição Custodiante referente à custódia dos CRA será devida mensalmente, no valor de R$1.000,00 (um mil reais), até a Data de Vencimento dos CRA.

(9) A remuneração do Escriturador referente à taxa de escrituração será devida em parcelas mensais no valor de R$500,00 (quinhentos reais) cada, até a Data de Vencimento dos CRA.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E COMPROVAÇÃO

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRA serão utilizados pela Emissora para integralização da totalidade das Debêntures, em correspondência ao pagamento do Preço de Integralização, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

A despeito da possibilidade de haver Resgate Antecipado ou vencimento antecipado dos CRA, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à destinação de recursos perdurarão até a data de vencimento original das Debêntures ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

A Devedora, por sua vez, nos termos da Escritura de Emissão, utilizará os recursos captados por meio da emissão das Debêntures, descontado o valor devido a título de Despesas, desembolsados pela Emissora em favor da Devedora, exclusivamente para a compra dos Produtos Agropecuários (arroz em casca e feijão *in natura*) diretamente dos Produtores Rurais indicados na tabela abaixo, conforme Acordos de Intenções de Compra de Produtos Agropecuários in Natura, conforme previsto na cláusula 5.7 do Termo de Securitização e na forma prevista no § 4º, inciso II, e §§ 7º e 8º, todos do art. 3º da Instrução CVM 600 e no inciso XVIII do artigo 9º da Instrução CVM 600.

Produtor Rural	CNPJ/CPF	CNAE Principal
WASHINGTON UMBERTO CINEL	710.159.308-91	0111-3/01 - CULTIVO DE ARROZ
MANOEL DE SOUZA BATISTA	376.624.069-20	0111-3/01 - CULTIVO DE ARROZ
DIPO AGRONEGÓCIO LTDA	30.832.506/0001-28	0111-3/01 - CULTIVO DE ARROZ
NORIO FUJISAWA E OUTRO	07.991.756/0001-99	01.15-6-00 - CULTIVO DE SOJA
VALDEMIR JOAO SIMÃO	15.221.433/0001-44	1041-4/00 - FABRICAÇÃO DE ÓLEOS VEGETAIS, EM BRUTO, EXCETO ÓLEO DE MILHO
CEREALISTA CORADINI LTDA	07.810.032/0001-00	1061-9/01 - BENEFICIAMENTO DE ARROZ
JULIANO DE CAMPOS BORTOLUZZI	746.114.370-00	1061-9/01 - BENEFICIAMENTO DE ARROZ

Cronograma de Destinação dos Recursos Estimado

Demonstrativo da aplicação indicativa dos recursos oriundos dos CRA						
Semestre	Compra de Matéria Prima Arroz		Compra de Matéria Prima Feijão		Total	
	% do CRA	R$ mil	% do CRA	R$ mil	% do CRA	R$ mil
1º	10,5%	15.696	6,7%	9.984	**17,1%**	**25.680**
2º	10,7%	16.095	7,1%	10.633	**17,8%**	**26.728**
3º	11,5%	17.266	7,3%	10.982	**18,8%**	**28.248**
4º	11,8%	17.705	7,8%	11.696	**19,6%**	**29.401**
5º	12,7%	18.993	8,1%	12.080	**20,7%**	**31.073**
6º	13,0%	19.476	8,6%	12.865	**21,6%**	**32.341**
Total (1º ao 6º semestre)	**70,2%**	**105.231**	**45,5%**	**68.239**	**115,6%**	**173.470**

Demonstrativo da aplicação indicativa dos recursos oriundos dos CRA						
Semestre	**Compra de Matéria Prima Arroz**		**Compra de Matéria Prima Feijão**		**Total**	
	% do CRA	**R$ mil**	**% do CRA**	**R$ mil**	**% do CRA**	**R$ mil**
7º	13,9%	20.892	8,9%	13.288	**22,8%**	**34.180**
8º	14,3%	21.423	9,4%	14.152	**23,7%**	**35.575**
9º	11,5%	17.236	7,3%	10.963	**18,8%**	**28.198**
10º*	11,8%	17.674	7,8%	11.675	**19,6%**	**29.349**
Total (7º ao 10º semestre)	**51,5%**	**77.225**	**33,4%**	**50.078**	**84,9%**	**127.303**
Total (10 Semestres)	**121,6%**	**182.455**	**78,9%**	**118.317**	**200,5%**	**300.773**

**Este cronograma é meramente tentativo e indicativo e consta como anexo à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar a Escritura de Emissão ou o Termo de Securitização e (ii) não ensejará em qualquer hipótese de Evento de Vencimento Antecipado.

A Devedora terá a obrigação de:

(i) alocar, na compra de Produtos Agropecuários, na forma disposta acima, a totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Debêntures até a data de vencimento das Debêntures; e

(ii) enviar ao Agente Fiduciário dos CRA, para verificação, com cópia para a Emissora, semestralmente, a partir de 19 de maio de 2020 e até a alocação do total do Valor Total da Emissão, que deverá ocorrer até a Data de Vencimento, Relatório nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão, contendo informações e a identificação das Notas Fiscais, relativas aos pagamentos de Produtores Rurais realizados no semestre imediatamente anterior, devidamente assinado pelos Diretores da Devedora, comprovando a utilização dos recursos oriundos da Oferta. O Agente Fiduciário dos CRA terá a responsabilidade pela verificação da alocação dos recursos de que tratam as Cláusulas 3.5.1 e 3.5.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive com base nos Relatórios e nas Notas Fiscais, conforme previsto no Termo de Securitização.

O Agente Fiduciário deverá verificar a utilização dos recursos pela Devedora ao longo de duração dos CRA e até a comprovação de que os recursos oriundos da emissão das Debêntures pela Devedora foram devidamente destinados para a compra de Produtos Agropecuários, que deverá ocorrer até a Data de Vencimento, a partir dos documentos acima indicados, sendo que, a despeito da possibilidade de haver resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRA, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à destinação de recursos e perdurarão até o vencimento original ou até a efetiva destinação da totalidade dos recursos ser comprovada.

Uma vez atingido o valor de destinação dos recursos das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário, nos termos acima observados, a Devedora e o Agente Fiduciário ficarão desobrigados com relação à comprovação de que trata o disposto acima, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

O Agente Fiduciário e/ou a Emissora poderão solicitar as vias originais dos respectivos documentos de aquisição dos Produtos Agropecuários, caso venha a ser necessário para atender a eventual solicitação da CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador que venha a solicitar essa informação ao Agente Fiduciário e/ou à Emissora. Caso isso ocorra, a Devedora se obriga a encaminhar as vias originais das Notas Fiscais e dos pedidos de compra dos Produtos Agropecuários, conforme o caso, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação ou no prazo equivalente à metade do prazo estipulado pelo respectivo órgão, dos prazos acima sempre o menor.

O Agente Fiduciário verificará o preenchimento dos requisitos formais constantes dos Relatórios, bem como das Notas Fiscais. Não obstante, o Agente Fiduciário será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações financeiras constantes dos referidos Relatórios e das Notas Fiscais, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos mencionados Relatórios. O Agente Fiduciário deverá verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade das Debêntures, nos termos do artigo 11, inciso XXII, da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada.

O descumprimento das obrigações dispostas acima deverá ser informadas pelo Agente Fiduciário à Devedora e poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista na Escritura de Emissão, com o consequente Resgate Antecipado e/ou Vencimento Antecipado dos CRA, conforme aplicável.

Os recursos captados no âmbito da emissão das Debêntures serão destinados na forma inciso II, do § 4º do artigo 3º da Instrução CVM 600 e no inciso XVIII do artigo 9º da Instrução CVM 600, especificamente à compra dos Produtos Agropecuários pela Devedora. As partes desde já reconhecem que as informações constantes dos Relatórios e das Notas Fiscais serão suficientes para verificação da destinação dos recursos captados por meio das Debêntures e, portanto, para fins de caracterização dos créditos representados das Debêntures como direitos creditórios do agronegócio aptos a serem vinculados à emissão dos CRA nos termos da legislação aplicável, sem prejuízo do compromisso da Devedora de apresentar documentos adicionais eventualmente solicitados pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora.

A Devedora, a Emissora e o Coordenador Líder permanecem responsáveis pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações aqui prestadas nos termos artigo 56 da Instrução CVM 400, incluindo mas não se limitando à caracterização dos Produtores Rurais, bem como quanto aos Produtos Agropecuários a serem adquiridos de tais Produtores Rurais como produto agropecuário, nos termos da regulamentação vigente.

O planejamento estimado acima é feito com base na capacidade de aplicação dos recursos pela Devedora dado o histórico operacional da Devedora junto a tais Produtores Rurais, conforme abaixo (em milhares de reais):

Histórico de Compra de Matéria Prima						
Ano / Semestre	Compra de Matéria Prima Arroz		Compra de Matéria Prima Feijão		Total	
	Ton	R$ mil	Ton	R$ mil	Ton	R$ mil
2016 / 1º Semestre	80.403	109.038	15.492	67.705	**95.895**	**176.742**
2016 / 2º Semestre	91.584	88.910	17.968	82.977	**109.552**	**171.887**
2017 / 1º Semestre	68.198	72.578	16.306	45.372	**84.504**	**117.950**
2017 / 2º Semestre	72.969	76.122	18.754	38.994	**89.275**	**115.116**
2018 / 1º Semestre	61.054	55.413	18.024	37.022	**79.078**	**92.434**
2018 / 2º Semestre	70.696	77.843	15.862	52.974	**86.558**	**130.817**
2019 / 1º Semestre	69.369	75.280	15.847	57.655	**85.216**	**132.934**
Total	**514.273**	**555.184**	**118.253**	**382.699**	**630.078**	**937.880**

Fonte: Devedora

O valor adicional recebido pela Devedora decorrente do exercício parcial da Opção de Lote Adicional será utilizado na mesma forma prevista acima, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, que já considera captação no montante total de R$ 162.056.000,00 (cento e sessenta e dois milhões e cinquenta e seis mil reais).

Para maiores informações a respeito do impacto da Oferta nos índices financeiros da Devedora, vide seção "Capitalização da Devedora", na página 231 deste Prospecto Definitivo.

DECLARAÇÕES

DECLARAÇÕES DA EMISSORA

A Emissora declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, do incido III do parágrafo 1º do artigo 11 da Instrução CVM 600 e das Leis 9.514 e 11.076, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que: (i) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta; (ii) o Prospecto Definitivo e o Termo de Securitização contêm todas as informações necessárias relevantes ao conhecimento, pelos Investidores, dos CRA, da Emissora e da Devedora, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes no âmbito da Oferta; (iii) o Prospecto Definitivo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 600; (iv) que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (v) que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição no âmbito da Oferta; e (vi) será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

O Agente Fiduciário declara, nos termos do artigo 11, parágrafo 1º, inciso III da Instrução CVM 600 e dos artigos 6 e 11, incisos V e X, da Instrução CVM 583, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e a ausência de vícios da operação e tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) o Prospecto Definitivo e o Termo de Securitização contêm todas as informações relevantes a respeito da Oferta, dos CRA, da Emissora, de suas atividades, de sua situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, bem como outras informações relevantes no âmbito da Oferta, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) o Prospecto Definitivo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 600; (iii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 5 e 6 da Instrução CVM 583; e (iv) ter analisado diligentemente os Documentos da Operação, para verificação das informações disponibilizadas nos mesmos termos do artigo 11 da Instrução CVM 583.

DECLARAÇÕES DO COORDENADOR LÍDER

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, que, durante todo o processo de distribuição dos CRA: (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRA; (ii) os Prospectos contêm as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, a respeito dos CRA a serem ofertados, da Emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: **(i)** as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(ii)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da companhia aberta que integram os Prospetos, são e serão suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando a Instrução CVM 400 e a Instrução da CVM 600.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO

Os CRA são lastreados nos Direitos Creditórios do Agronegócio oriundos das Debêntures, que serão subscritas e integralizadas pela Emissora. As Debêntures possuem as seguintes características, nos termos da Escritura de Emissão:

VALOR TOTAL DA EMISSÃO DE DEBÊNTURES

O valor total da emissão das Debêntures é de R$ 162.056.000,00 (cento e sessenta e dois milhões e cinquenta e seis mil reais) na data de emissão das Debêntures, foi exercida parcialmente a Opção de Lote Adicional dos CRA, portanto, a Escritura de Emissão foi aditada para cancelar a quantidade de Debêntures equivalente à diferença entre o valor da totalidade dos CRA representativos da Opção de Lote Adicional e o valor dos CRA representativos da Opção de Lote Adicional efetivamente exercida.

QUANTIDADE DE DEBÊNTURES

A quantidade total da emissão das Debêntures é de 162.056 (cento e sessenta e dois mil e cinquenta e seis) Debêntures, na Data de emissão das Debêntures. A Escritura de Emissão foi aditada para refletir o resultado do Procedimento de Bookbuilding e o exercício parcial da Opção de Lote Adicional.

DATA DE EMISSÃO DAS DEBÊNTURES

A data de emissão das Debêntures será 26 de novembro de 2019.

NÚMERO DA EMISSÃO

A emissão das Debêntures constituirá a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Devedora.

SÉRIES

A emissão das Debêntures será realizada em série única.

ESPÉCIE

As Debêntures são da espécie com garantia real.

VALOR NOMINAL UNITÁRIO DAS DEBÊNTURES

O valor nominal unitário das Debêntures é de R$ 1.000,00 (mil reais) na data de emissão das Debêntures e não será objeto de atualização monetária ou correção por qualquer índice.

REGIME DE COLOCAÇÃO

As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores.

INTEGRALIZAÇÃO

As Debêntures serão integralizadas pela Emissora em moeda corrente nacional, em cada data de subscrição e integralização dos CRA (sendo qualquer data em que ocorrer uma integralização de Debêntures doravante denominada como uma "Data de Integralização"), pelo seu valor nominal unitário, acrescido da remuneração das Debêntures, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização das Debêntures, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros.

PRAZO DE VIGÊNCIA E DATA DE VENCIMENTO

As Debêntures terão prazo de vigência de 1.847 (mil, oitocentos e quarenta e sete) dias contados da data de sua emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de dezembro de 2024, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão e deste Prospecto Definitivo.

COMPROVAÇÃO DE TITULARIDADE

A titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Emissora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

A totalidade dos recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da emissão da Debêntures será destinada exclusivamente para a compra dos Produtos Agropecuários diretamente dos Produtores Rurais, até a data de vencimento das Debêntures, qual seja, 2 de setembro de 2025.

FORMA E CONVERSIBILIDADE

As Debêntures são da forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautela ou de certificados, não conversíveis em ações de emissão da Devedora.

AMORTIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES

A amortização do valor nominal unitário das Debêntures ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures será realizada conforme previsto no cronograma de pagamentos constante no Anexo V-B à Escritura de Emissão e abaixo:

Mês	Data	Saldo Inicial	Taxa de Amort.	Amort. Principal	Saldo Final
1	15/jan/20	162.056.000,00	0,00000%	0,00	162.056.000,00
2	17/fev/20	162.056.000,00	0,00000%	0,00	162.056.000,00
3	16/mar/20	162.056.000,00	0,00000%	0,00	162.056.000,00
4	15/abr/20	162.056.000,00	0,00000%	0,00	162.056.000,00
5	15/mai/20	162.056.000,00	0,00000%	0,00	162.056.000,00
6	15/jun/20	162.056.000,00	0,00000%	0,00	162.056.000,00
7	15/jul/20	162.056.000,00	0,00000%	0,00	162.056.000,00
8	17/ago/20	162.056.000,00	0,00000%	0,00	162.056.000,00
9	15/set/20	162.056.000,00	0,00000%	0,00	162.056.000,00
10	15/out/20	162.056.000,00	0,00000%	0,00	162.056.000,00
11	16/nov/20	162.056.000,00	0,00000%	0,00	162.056.000,00
12	15/dez/20	162.056.000,00	0,00000%	0,00	162.056.000,00
13	15/jan/21	162.056.000,00	2,08333%	3.376.166,67	158.679.833,33
14	17/fev/21	158.679.833,33	2,12766%	3.376.166,67	155.303.666,67
15	15/mar/21	155.303.666,67	2,17391%	3.376.166,67	151.927.500,00
16	15/abr/21	151.927.500,00	2,22222%	3.376.166,67	148.551.333,33
17	17/mai/21	148.551.333,33	2,27273%	3.376.166,67	145.175.166,67
18	15/jun/21	145.175.166,67	2,32558%	3.376.166,67	141.799.000,00
19	15/jul/21	141.799.000,00	2,38095%	3.376.166,67	138.422.833,33
20	16/ago/21	138.422.833,33	2,43902%	3.376.166,67	135.046.666,67
21	15/set/21	135.046.666,67	2,50000%	3.376.166,67	131.670.500,00
22	15/out/21	131.670.500,00	2,56410%	3.376.166,67	128.294.333,33
23	16/nov/21	128.294.333,33	2,63158%	3.376.166,67	124.918.166,67
24	15/dez/21	124.918.166,67	2,70270%	3.376.166,67	121.542.000,00
25	17/jan/22	121.542.000,00	2,77778%	3.376.166,67	118.165.833,33
26	15/fev/22	118.165.833,33	2,85714%	3.376.166,67	114.789.666,67
27	15/mar/22	114.789.666,67	2,94118%	3.376.166,67	111.413.500,00
28	18/abr/22	111.413.500,00	3,03030%	3.376.166,67	108.037.333,33
29	16/mai/22	108.037.333,33	3,12500%	3.376.166,67	104.661.166,67
30	15/jun/22	104.661.166,67	3,22581%	3.376.166,67	101.285.000,00
31	15/jul/22	101.285.000,00	3,33333%	3.376.166,67	97.908.833,33
32	15/ago/22	97.908.833,33	3,44828%	3.376.166,67	94.532.666,67
33	15/set/22	94.532.666,67	3,57143%	3.376.166,67	91.156.500,00

34	17/out/22	91.156.500,00	3,70370%	3.376.166,67	87.780.333,33
35	16/nov/22	87.780.333,33	3,84615%	3.376.166,67	84.404.166,67
36	15/dez/22	84.404.166,67	4,00000%	3.376.166,67	81.028.000,00
37	16/jan/23	81.028.000,00	4,16667%	3.376.166,67	77.651.833,33
38	15/fev/23	77.651.833,33	4,34783%	3.376.166,67	74.275.666,67
39	15/mar/23	74.275.666,67	4,54545%	3.376.166,67	70.899.500,00
40	17/abr/23	70.899.500,00	4,76190%	3.376.166,67	67.523.333,33
41	15/mai/23	67.523.333,33	5,00000%	3.376.166,67	64.147.166,67
42	15/jun/23	64.147.166,67	5,26316%	3.376.166,67	60.771.000,00
43	17/jul/23	60.771.000,00	5,55556%	3.376.166,67	57.394.833,33
44	15/ago/23	57.394.833,33	5,88235%	3.376.166,67	54.018.666,67
45	15/set/23	54.018.666,67	6,25000%	3.376.166,67	50.642.500,00
46	16/out/23	50.642.500,00	6,66667%	3.376.166,67	47.266.333,33
47	16/nov/23	47.266.333,33	7,14286%	3.376.166,67	43.890.166,67
48	15/dez/23	43.890.166,67	7,69231%	3.376.166,67	40.514.000,00
49	15/jan/24	40.514.000,00	8,33333%	3.376.166,67	37.137.833,33
50	15/fev/24	37.137.833,33	9,09091%	3.376.166,67	33.761.666,67
51	15/mar/24	33.761.666,67	10,00000%	3.376.166,67	30.385.500,00
52	15/abr/24	30.385.500,00	11,11111%	3.376.166,67	27.009.333,33
53	15/mai/24	27.009.333,33	12,50000%	3.376.166,67	23.633.166,67
54	17/jun/24	23.633.166,67	14,28571%	3.376.166,67	20.257.000,00
55	15/jul/24	20.257.000,00	16,66667%	3.376.166,67	16.880.833,33
56	15/ago/24	16.880.833,33	20,00000%	3.376.166,67	13.504.666,67
57	16/set/24	13.504.666,67	25,00000%	3.376.166,67	10.128.500,00
58	15/out/24	10.128.500,00	33,33333%	3.376.166,67	6.752.333,33
59	18/nov/24	6.752.333,33	50,00000%	3.376.166,67	3.376.166,67
60	16/dez/24	3.376.166,67	100,00000%	3.376.166,67	0,00

REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

Sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br), conforme apurada no Procedimento de Bookbuilding. Nesse sentido, a taxa da remuneração dos CRA apurada no Procedimento de Bookbuilding é a mesma taxa da Remuneração das Debêntures.

Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais investidores dos CRA, realizado pelo Coordenador Líder, para a ratificação da Remuneração dos CRA, que não superaram 115% (cento e quinze por cento) da Taxa DI.

Encerrado o Procedimento de *Bookbuilding*, as intenções de investimento dos investidores institucionais dos CRA foram consolidadas pelo Coordenador Líder.

Conforme apurado no Procedimento de Bookbuilding, os CRA contarão com remuneração, em cada Período de Capitalização de 115% (cento e quinze cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, foi ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão, celebrado anteriormente à primeira Data de Integralização dos CRA, sem a necessidade de qualquer aprovação societária adicional ou ratificação pela Devedora.

A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, a partir da primeira data de integralização, em cada Período de Capitalização. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\ DI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = saldo do Valor Nominal Unitário, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, a partir da data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo da Remuneração, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento. O Fator DI é apurado de acordo com a fórmula:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \left(\text{TDI}_k \times p \right)\right]$$

onde:

k = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até n_{DI}.

n_{DI} = número inteiro que representa o total de taxas DI consideradas; e

p = 115,00%;

TDIk = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com arredondamento de 8 (oito) casas decimais, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DIk = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

4) O fator resultante da expressão [1 + (TDI_k x *p*)] será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

5) Efetua-se o produtório dos fatores diários [1 + (TDI_k x *p*)], sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

6) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.

7) Para efeito do cálculo da Remuneração, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo da remuneração dos CRA (por exemplo: para cálculo da remuneração dos CRA no dia 17 (dezessete), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 14 (quatorze), pressupondo-se que os dias 14 (quatorze), 15 (quinze), 16 (dezesseis) e 17 (dezessete) são Dias Úteis.

8) O Período de Capitalização é o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, inclusive, e termina na primeira data de pagamento da Remuneração, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na data de pagamento da remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a data de vencimento ou de declaração de vencimento antecipado das Debêntures.

9) Excepcionalmente na primeira data de pagamento da Remuneração, deverá ser acrescido à Remuneração devida um valor equivalente ao produtório do Fator DI de 1 (um) Dia Útil da Taxa DI que antecede a primeira Data de Integralização prevista acima, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula constante acima.

Observado o disposto na cláusula abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e o Debenturista quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias contados da data esperada para apuração ou divulgação ("Período de Ausência de Taxa DI"), ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI às Debêntures ou aos CRA por qualquer motivo, o Debenturista ou o Agente Fiduciário dos CRA, caso o Debenturista não o faça, deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento de qualquer dos eventos descritos nesta cláusula, convocar assembleia geral de titulares de CRA, nos termos do Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares de CRA, de comum acordo com a Emissora e com o Debenturista, do novo parâmetro de Remuneração, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração ("Taxa Substitutiva"). Tal Assembleia Geral deverá ser realizada dentro do prazo de 20 (vinte) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Geral em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.

Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração entre a Emissora, o Debenturista e os titulares de CRA, ou caso a assembleia geral de titulares de CRA não seja realizada no prazo indicado na cláusula acima, a Emissora deverá adquirir a totalidade das Debêntures no menor prazo entre os seguintes: (a) no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do primeiro dos seguintes eventos (i) realização da assembleia; ou (ii) data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; ou (b) na Data de Vencimento, pelo saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida até a data da efetiva aquisição, calculada *pro rata temporis* no Período de Capitalização respectivo.

As Debêntures adquiridas nos termos da Cláusula 4.12.5 da Escritura de Emissão serão canceladas pela Emissora e o cálculo da Remuneração das Debêntures a serem adquiridas, para cada dia do período em que a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de titulares de CRA, a referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir da sua validade, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração, permanecendo a última Taxa DI conhecida anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida Taxa DI.

PERÍODO DE CAPITALIZAÇÃO

O período de capitalização da remuneração das Debêntures é o intervalo de tempo que se inicia na primeira data de integralização das Debêntures, inclusive, e termina na primeira data de pagamento da remuneração das Debêntures, exclusive, e, para os demais períodos de capitalização das Debêntures, o intervalo de tempo que se inicia na data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, inclusive, e termina na data de pagamento da remuneração subsequente, exclusive. Cada período de capitalização das Debêntures sucede o anterior sem solução de continuidade, até a data de vencimento das Debêntures ou de declaração de vencimento antecipado das Debêntures.

PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

O pagamento da remuneração das Debêntures será paga em cada Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures, conforme previsto no cronograma de pagamentos constante no Anexo V-A à Escritura de Emissão e abaixo:

Mês	Data
1	15/jan/20
2	17/fev/20
3	16/mar/20
4	15/abr/20
5	15/mai/20
6	15/jun/20
7	15/jul/20
8	17/ago/20
9	15/set/20
10	15/out/20
11	16/nov/20
12	15/dez/20
13	15/jan/21
14	17/fev/21
15	15/mar/21
16	15/abr/21
17	17/mai/21
18	15/jun/21
19	15/jul/21
20	16/ago/21
21	15/set/21
22	15/out/21
23	16/nov/21

24	15/dez/21
25	17/jan/22
26	15/fev/22
27	15/mar/22
28	18/abr/22
29	16/mai/22
30	15/jun/22
31	15/jul/22
32	15/ago/22
33	15/set/22
34	17/out/22
35	16/nov/22
36	15/dez/22
37	16/jan/23
38	15/fev/23
39	15/mar/23
40	17/abr/23
41	15/mai/23
42	15/jun/23
43	17/jul/23
44	15/ago/23
45	15/set/23
46	16/out/23
47	16/nov/23
48	15/dez/23
49	15/jan/24
50	15/fev/24
51	15/mar/24
52	15/abr/24
53	15/mai/24
54	17/jun/24
55	15/jul/24
56	15/ago/24
57	16/set/24
58	15/out/24
59	18/nov/24
60	16/dez/24

REPACTUAÇÃO PROGRAMADA

As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO

A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, Oferta de Resgate Antecipado, sendo assegurado a todos os titulares de CRA igualdade de condições para aceitar ou não o resgate dos CRA por eles detidos, desde que (a) a Devedora comprove a aplicação na Destinação dos Recursos em montante ao menos equivalente ao da Oferta de Resgate Antecipado, na forma da Cláusula 3.5 da Escritura de Emissão, previamente à realização da Oferta de Resgate Antecipado, e (b) seja observado um intervalo mínimo de 6 (seis) meses entre cada Oferta de Resgate Antecipado. Na ocorrência de uma Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora deverá enviar oferta de resgate antecipado dos CRA endereçada a todos os titulares de CRA, conforme previsto abaixo.

Para realizar a Oferta de Resgate Antecipado, a Devedora deverá notificar, por escrito, com pelo menos 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data em que desejar realizar a Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRA, informando que deseja realizar Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, cuja comunicação deverá conter, no mínimo:

(i) O valor do prêmio proposto, se houver, para o resgate das Debêntures, sendo que o prêmio não poderá ser negativo;

(ii) A data em que se efetivará o resgate, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de envio da notificação mencionada no item (i) acima;

(iii) A forma e prazo para manifestação da Emissora em relação à Oferta de Resgate Antecipado, caso haja adesão à Oferta de Resgate Antecipado;

(iv) Se o efetivo resgate antecipado das Debêntures pela Devedora está condicionado à adesão da totalidade ou de um número mínimo das Debêntures à Oferta de Resgate Antecipado; e

(v) Demais informações relevantes para a realização do resgate das Debêntures. A apresentação de proposta de resgate das Debêntures, nos termos aqui previstos, poderá ser realizada pela Emissora a qualquer momento durante a vigência das Debêntures, desde que observado o disposto acima.

Recebida a notificação de resgate que trata o item (i) acima, a Emissora deverá realizar uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRA, nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures proposta pela Devedora, na forma estabelecida neste Prospecto Definitivo.

A quantidade de Debêntures a ser resgatada pela Emissora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado será proporcional à quantidade de CRA cujo titular tenha aderido à Oferta de Resgate Antecipado, conforme informado pela Emissora à Devedora.

Caso a quantidade de Debêntures a serem resgatadas seja inferior à quantidade mínima de Debêntures estabelecida pela Devedora na notificação de resgate acima mencionada, será facultado à Devedora cancelar a Oferta de Resgate Antecipado.

As Debêntures serão resgatadas pelo valor a ser pago pela Devedora a título de resgate antecipado das Debêntures deverá corresponder ao valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a última data de pagamento da Remuneração, até a data do efetivo resgate antecipado, acrescido do prêmio de resgate, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão.

AQUISIÇÃO FACULTATIVA DAS DEBÊNTURES

Tendo em vista que as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora para fins de constituição do lastro dos CRA, a Devedora renunciou expressamente ao direito de adquirir as Debêntures, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, de forma que as Debêntures não poderão ser objeto de aquisição facultativa pela Devedora.

AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

Não será permitida a realização de amortização extraordinária do valor nominal unitário das Debêntures.

VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES

Eventos de Vencimento Antecipado Automático. A Emissora deverá declarar o vencimento antecipado automático de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou consulta aos Titulares de CRA, ao tomar ciência da ocorrência das seguintes hipóteses, observados os respectivos prazos de cura, quando aplicáveis:

(a) não pagamento, pela Devedora de qualquer obrigação pecuniária devida sob as Debêntures e/ou em decorrência da Escritura de Emissão nas respectivas datas de vencimento;

(b) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou pelos Garantidores e/ou pelos seus controladores diretos e indiretos, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, conforme aplicável, independentemente do deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela

Devedora, por qualquer de suas controladas, diretas ou indiretas e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

(c) insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido ou contestado no prazo legal, decretação de falência ou, ainda, de qualquer procedimento análogo que venha ser criado por lei da Devedora e/ou dos Garantidores e/ou de seus controladores diretos e indiretos, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária;

(d) extinção, liquidação ou dissolução da Devedora e/ou dos Garantidores e/ou de seus controladores diretos e indiretos, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, conforme aplicável, seja por ato voluntário ou na hipótese de decisão judicial ou administrativa, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;

(e) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou pelos Garantidores das obrigações assumidas na Escritura de Emissão ou em qualquer um dos Documentos da Operação, sem a prévia anuência da Debenturista, a partir de consulta aos titulares de CRA reunidos em assembleia geral especialmente convocada para este fim;

(f) transformação da forma societária da Devedora e/ou dos Garantidores de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(g) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da Destinação dos Recursos, sem prejuízo de imposição de penalidades pela CVM nos termos da Lei nº 11.076/04;

(h) alteração no objeto social da Devedora que: (i) modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou (ii) agregue às atividades atualmente desenvolvidas novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes que impactem negativamente as atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora;

(i) não pagamento, na data do respectivo vencimento, de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou de seus controladores diretos e indiretos, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, conforme aplicável, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), respeitado o prazo de cura de 03 (três) Dias Úteis ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da data de emissão das Debêntures, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou seu equivalente em outras moedas;

(j) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou dos Garantidores e/ou de suas controladas e/ou controladoras, no mercado local ou internacional, conforme aplicável, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

(k) cancelamento, revogação, rescisão, distrato ou qualquer forma de alteração, cessão, alienação, transferência, permuta, dação em pagamento, endosso ou realização de desconto, pela Devedora e/ou pelos Garantidores ou por qualquer terceiro, em relação a qualquer dos Documentos da Operação;

(l) cessão, alienação, transferência, venda, permuta e/ou constituição de qualquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus"), exceto pelas Garantias, em qualquer dos casos desta alínea, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sobre quaisquer bens ou direitos dados em garantia nos termos da Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia, respeitado o prazo de baixa do Ônus de até 10 (dez) Dias Úteis da imposição do Ônus, caso este decorre de decisão judicial questionada tempestivamente pela Devedora;

(m) não cumprimento de qualquer decisão final arbitral de natureza pecuniária, judicial ou administrativa contra a Devedora e/ou os Garantidores, acima de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor;

(n) não registro dos Contratos de Garantias nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão e nos respectivos Contratos de Garantia;

(o) pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação nos lucros prevista nos documentos societários da Devedora e/ou da Elah Agrobusiness, caso esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado ou a Devedora esteja inadimplente com as obrigações descritas na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, ressalvado, entretanto, pagamento dos dividendos mínimos obrigatórios previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(p) fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora e/ou dos Garantidores, exceto pela Alienação Fiduciária de Ações constituída nos termo da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão e no caso de (i) transferência de ações de emissão da Devedora detidas por Washington para qualquer Parte Relacionada, desde que Washington permaneça como diretor da

Devedora, com poderes de representação da mesma, até o cumprimento integral de todas as obrigações da Devedora no âmbito da Emissão, e (ii) alienação de ações de emissão da Devedora detidas por Washington para terceiro interessado, desde que ocorra Oferta de Resgate Antecipado e o Resgate Antecipado decorrente da Oferta de Resgate ocorra antes da pretensa alienação. Para fins deste item "Parte Relacionada" significa: Cláudia Isabel Luciano Cinel brasileira, casada pelo regime de separação total de bens, empresária, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, CEP 01437-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade RG de nº 18.035.413.-9 SSP-SP e inscrita no CPF/ME sob o nº 026.954.938-27, Jéssica Luciano Cinel, brasileira, solteira, estudante, residente e domiciliada na Rua México, nº 663, CEP 01437-000, portadora da Cédula de Identidade RG nº 36.055.055-1 SSP-SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 214.763.048-90, Washington Umberto Cinel Filho, brasileiro, solteiro, estudante, residente e domiciliado na Rua México, nº 663, CEP 01437-000, portador da Cédula de Identidade RG nº 36.168.168-9 SSP-SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 214.763.018-75, Victoria Luciano Cinel, brasileira, solteira, estudante, residente e domiciliada na Rua México, nº663, CEP 01437-000, portadora da Cédula de Identidade RG nº 36.541.541-8 SSP-SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 214.763.078-06 ou Valentina Luciano Cinel, brasileira, solteira, estudante, domiciliada e residente na Rua México, nº 663, CEP 01437-000, portadora da Cédula de Identidade RG nº 50.755.755-4 SSP-SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 388.792.038-43;

(q) redução do capital social e/ou concessão de mútuo a controladas e/ou controladores da Devedora, exceto nos casos de redução de capital realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;

(r) caso a Escritura de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;

(s) caso, por qualquer motivo, a emissão dos CRA e/ou a Oferta dos CRA seja suspensa ou cancelada pela CVM;

(t) abandono, total ou parcial, ou paralisação das atividades da Devedora por prazo superior a 30 (trinta) dias, exceto no caso de greve, desde que o prazo de paralisação das atividades da Devedora não excederá 60 (sessenta) dias;

(u) se a Escritura de Emissão ou qualquer dos demais Documentos da Operação, e/ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, ineficaz, nula ou inexequível, por qualquer lei ou norma regulatória, ou por decisão administrativa, judicial ou arbitral;

(v) na hipótese de a Devedora e/ou dos Garantidores e/ou de suas controladas e/ou controladoras, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias, , conforme aplicável, tentarem ou praticarem qualquer ato visando anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial da Escritura de Emissão, as Debêntures, ou qualquer outro Documento da Operação ou qualquer das suas respectivas cláusulas;

(w) caso a Escritura de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma, extinto, observado que, no que se refere a prestadores de serviço, o vencimento antecipado aqui previsto somente ocorrerá após transcorrido o prazo para substituição do prestador de serviço, previsto no respectivo contrato; e

(x) caso os CRA tenham seu registro cancelado perante a B3 de forma definitiva.

Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático. A Emissora poderá declarar o vencimento antecipado não automático das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, à Emissora, diante da ocorrência das seguintes hipóteses, observados os respectivos prazos de cura, quando aplicáveis:

(a) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Garantidores, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para as quais o prazo de cura tenha sido expressamente excluído;

(b) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente ativos de propriedade da Devedora e/ou dos Garantidores e/ou de suas controladas que representem mais de 15% (quinze por cento) do patrimônio líquido da Devedora, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas mais recentes da Devedora, não sanada em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora e/ou a controlada respectiva tomaram ciência sobre o ato;

(c) protestos de títulos contra a Devedora e/ou os Garantidores e/ou suas controladoras ou controladas, conforme aplicável, em valor individual ou agregado, igual ou superior a ou R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, salvo se referido protesto for cancelado ou sustado, em qualquer hipótese, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis;

(d) desapropriação, confisco, alienação, cessão sobre bens do ativo permanente da Devedora e/ou dos Garantidores suas sociedades controladas, direta ou indiretamente, conforme aplicável, que representem valor superior a 15% (quinze por cento) do seu patrimônio líquido, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas mais recentes da Devedora;

(e) não manutenção da Razão da Garantia, conforme definida nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e nas Escrituras de Hipoteca, independente do referido nos laudos de avaliação apresentados, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e nas Escrituras de Hipoteca;

(f) ocorrência de eventos ou situações que afetem, de modo relevante e adverso, (i) a condição financeira, nas operações, nos negócios, nos bens ou nos ativos da Devedora e/ou dos Garantidores; (ii) nas perspectivas da Devedora e dos Garantidores; (iii) a habilidade da Devedora e/ou dos Garantidores de cumprir as suas obrigações relevantes constantes na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação; e (iv) a legalidade, validade e/ou exequibilidade de qualquer dos Documentos da Operação, assim como nos direitos do Debenturista constantes em tais documentos;

(g) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, exceto se houver a regularização dentro do prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data do evento respectivo;

(h) alteração, transferência e/ou cessão do controle da Devedora e/ou da Elah Agrobusiness, direta ou indiretamente, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(i) inobservância das Leis Ambientais e Trabalhistas (conforme abaixo definido), em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, que resulte em condenação judicial ou penalidade administrativa à Devedora e/ou aos Garantidores, bem como, se a Devedora e/ou os Garantidores e/ou seus controladores diretos e indiretos, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, conforme aplicável, incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual;

(j) caso haja comprovado descumprimento ou caso qualquer autoridade no Brasil ou no exterior ingresse com qualquer ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) e/ou adote qualquer medida punitiva contra a Devedora e/ou os Garantidores e/ou os controladores, controladas e pessoas sob controle comum, seja ele direto ou indireto, com relação à Devedora e aos Garantidores, administradores e/ou acionistas, conforme aplicável, por crimes relacionados às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, as normas previstas na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, no *US Foreing Corrupt Practices Act* (FCPA) e no *UK Bribery Act*;

(k) caso as declarações realizadas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos Documentos da Operação sejam falsas, inconsistentes, incorretas, incompletas ou insuficientes;

(l) caso não ocorra a recomposição do valor mínimo definido na Cláusula 4.9.4 da Escritura de Emissão, do Fundo de Despesas no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Devedora, pela Debenturista, nesse sentido;

(m) não manutenção, pela Devedora, do seguinte índice financeiro, conforme calculado anualmente pelos auditores independentes da Devedora:

Índice Financeiro = (Dívida Líquida) / EBITDA Para os fins da Escritura de Emissão: (i) "Dívida Líquida": corresponde à soma da rubrica "empréstimos e financiamentos" com a rubrica "debêntures" do passivo circulante e do passivo não circulante, menos a soma da rubrica "caixa e equivalentes de caixa" com a rubrica "aplicações financeiras" do ativo circulante, com base em valores extraídos das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora; e (ii) "EBITDA": resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões.

Sendo certo que:

1) para o ano findo em 31 de dezembro de 2020, o Índice Financeiro deverá ser igual ou inferior a 4,5x, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas auditadas relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020;

2) para o ano findo em 31 de dezembro de 2021, o Índice Financeiro deverá ser igual ou inferior a 4,0x, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas auditadas relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021; e

3) a partir do ano findo em 31 de dezembro de 2022, inclusive, o Índice Financeiro deverá ser igual ou inferior a 3,5x, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas auditadas relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de cada ano a partir de 2022, inclusive.

Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático descritos na cláusula 8.1.2 do Termo de Securitização e acima transcritos, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures.

Caso, na Assembleia Geral, os Titulares dos CRA decidirem por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora não deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, (i) a não instalação de tal Assembleia Geral; (ii) não manifestação dos Titulares dos CRA; ou (iii) ausência do quórum necessário para deliberação, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

No caso do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Devedora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, pelo saldo do valor nominal unitário das Debêntures acrescido da remuneração das Debêntures, calculada pro rata temporis, no período de capitalização respectivo, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão, em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que for declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, mediante comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora à Devedora.

MULTA E JUROS MORATÓRIOS

Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia devida pela Devedora à Emissora, nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial os Encargos Moratórios.

LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO

Os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Devedora mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado. Os pagamentos relativos às Debêntures a serem feitos pela Devedora deverão ser realizados na Conta do Patrimônio Separado até às 16h da data em que forem devidos, sob pena de incidência de Encargos Moratórios.

PROCEDIMENTOS A SEREM ADOTADOS EM CASO DE INADIMPLEMENTO DAS OBRIGAÇÕES, DE PERDAS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO OU FALÊNCIA OU RECUPERAÇÃO DA EMISSORA OU DA DEVEDORA

Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora e/ou dos Garantidores, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

Além do saldo devedor dos CRA, a Emissora poderá, em caso de inadimplência, cobrar da Devedora e/ou os Garantidores, conforme o caso, todas as despesas razoáveis de cobrança judicial, acrescidos das custas, incluindo os honorários advocatícios, que deverá ser o menor valor de 3 (três) propostas de honorários enviadas à Emissora por escritórios de advocacia de primeira linha distintos, e quaisquer outras despesas judiciais e/ou processuais e os honorários de sucumbência, arbitrados em juízo.

INFORMAÇÕES ESTATÍSTICAS SOBRE INADIMPLEMENTOS, PERDAS E PRÉ-PAGAMENTO

A Devedora emitiu as Debêntures especificamente no âmbito da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Direitos Creditórios do Agronegócio, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las.

Adicionalmente, a Devedora não está ou esteve inadimplente, sofreu perdas ou realizou pré-pagamento com relação a nenhum título de dívida em um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

NÍVEL DE CONCENTRAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO

Os Direitos Creditórios do Agronegócio são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures.

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSULTORIA ESPECIALIZADA, GESTÃO, CUSTÓDIA E COBRANÇA DE CRÉDITOS INADIMPLIDOS

No âmbito da Emissão e da Oferta, não foi contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos. A verificação do cumprimento da Destinação dos Recursos e da cobrança do pagamento das Debêntures serão realizados pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, conforme previsto no Escritura de Emissão.

PROCEDIMENTOS DE COBRANÇA E PAGAMENTO

A cobrança de pagamentos relativos aos CRA e os procedimentos de cobrança e execução relativos aos Direitos Creditórios do Agronegócio em caso de inadimplemento, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora caberá à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis, conforme aprovado em Assembleia Geral. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, no caso de inadimplemento de obrigações da Emissão, inclusive pagamentos relativos aos CRA, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRA, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios do Agronegócio, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da Amortização aos Titulares de CRA.

FATORES DE RISCO

O investimento nos CRA envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor do agronegócio, aos Direitos Creditórios do Agronegócio e aos próprios CRA objeto da emissão regulada pelo Termo de Securitização, correspondente ao Anexo I deste Prospecto Definitivo.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRA, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto Definitivo e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Os negócios, a situação financeira ou os resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos concretize-se, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora de adimplir os Direitos Creditórios do Agronegócio e demais obrigações previstas na Escritura de Emissão poderá ser adversamente afetada sendo que, nesses casos, a capacidade da Emissora de efetuar o pagamento dos CRA poderá ser afetada de forma adversa.

O Prospecto Definitivo contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRA e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo risco de crédito.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora e/ou a Devedora, quer se dizer que o risco ou a incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRA podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladoras, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens "Fatores de Risco" e "Riscos de Mercado", incorporados por referência a este Prospecto Definitivo.

RISCOS RELACIONADOS À SECURITIZAÇÃO E AO REGIME FIDUCIÁRIO

Desenvolvimento recente da securitização de direitos creditórios do agronegócio: a securitização de direitos creditórios do agronegócio ainda é uma operação em desenvolvimento no Brasil, de grande complexidade quando comparada a outras estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos dos emissores dos valores mobiliários, dos cedentes dos créditos e dos próprios créditos que lastreiam a emissão. O aumento do volume de emissões de certificados de recebíveis do agronegócio ocorreu paulatinamente, com registros de maior crescimento somente nos últimos anos. Em razão da paulatina consolidação da legislação aplicável aos certificados do agronegócio há menor previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto a suas estruturas pelos Investidores, pelo mercado e pelo Judiciário, exemplificativamente, em eventuais conflitos ou divergências entre os Titulares dos CRA ou litígios judiciais, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e os CRA e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, (i) editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora e/ou os CRA, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses dos investidores dos CRA.

Não há jurisprudência consolidada acerca da securitização: a estrutura jurídica do CRA e o modelo desta operação financeira considera um conjunto de obrigações estipuladas entre as partes por meio de contratos e títulos de crédito, com base na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade na utilização desta alternativa de financiamento e da falta de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderão ser verificados efeitos adversos e perdas por parte dos Titulares de CRA em razão de discussões quanto à eficácia das obrigações previstas na estrutura adotada para os CRA, na eventual discussão quanto à aplicabilidade ou exigibilidade de quaisquer de seus termos e condições em âmbito judicial.

Decisões judiciais relacionadas à Medida Provisória 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos dos CRA: a Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, estabelece que as normas que disciplinam a afetação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, o qual permanece respondendo pelos débitos acima referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto da afetação. Não há como garantir que os recursos decorrentes das Debêntures não possam ser alcançados pelos credores dos débitos de natureza fiscal, trabalhista e previdenciário da Emissora ou do mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. Nesse caso, os titulares desses créditos concorrerão com os titulares de CRA pelos recursos do Patrimônio Separado e este pode não ser suficiente para o pagamento integral dos CRA após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

RISCOS RELACIONADOS AOS CRA, ÀS DEBÊNTURES E À OFERTA

Regulamentação específica da CVM acerca dos CRA ainda é recente. atividade de securitização de créditos do agronegócio estão sujeitas não somente à Lei 11.076, mas à regulamentação da CVM, por meio da Instrução CVM 400, no que se refere às distribuições públicas, e da Instrução CVM 600, sendo que esta última foi editada recentemente e não existe ainda um histórico da interpretação da CVM sobre suas disposições, em casos práticos, que permita antecipar como a CVM interpretará os termos e condições previstos no Termo de Securitização, especificamente quanto ao pleno atendimento da Instrução CVM 600.

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRA - Pessoas Físicas. Os rendimentos gerados por aplicação em CRA por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Vale dizer que a RFB atualmente expressa sua interpretação, por meio do artigo 55, parágrafo único, da IN RFB 1.585, no sentido de que tal isenção se aplica, inclusive, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRA (para mais informações, vide fator de risco "Eventuais Divergências na Interpretação das Normas Tributárias Aplicáveis"). Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRA, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRA para seus titulares.

Eventuais Divergências na Interpretação das Normas Tributárias Aplicáveis. a interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes de alienação dos CRA no mercado secundário não é unânime. Existem duas interpretações dominantes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor de aplicação dos CRA, quais sejam: (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRA estão sujeitos ao imposto de renda retido na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei 11.033; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRA são tributados como ganhos líquidos, nos termos do artigo 52, parágrafo 2º da Lei 8.383, com a redação dada pelo artigo 2 º da Lei 8.850, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor do CRA até o último dia útil do mês subsequente ao da apuração dos ganhos, à alíquota de 15% (quinze por cento), conforme estabelecida pelo artigo 2º, inciso II da Lei 11.033. Especificamente no caso de investidores pessoa física, o parágrafo único do Art. 55 da Instrução Normativa 1.585 prevê que a isenção também se aplica ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRA. Deve-se considerar, adicionalmente, que não há jurisprudência consolidada sobre a matéria e que eventuais divergências no recolhimento do imposto de renda devido pelo Titular do CRA na sua alienação podem ser passíveis de sanções pela Secretaria da RFB. Eventuais alterações de entendimento ou divergências na interpretação ou aplicação das normas tributárias em vigor por parte da Secretaria da RFB ou dos tribunais podem afetar negativamente o rendimento líquido dos CRA para seus titulares.

Falta de Liquidez dos CRA no Mercado Secundário. O mercado secundário de CRA não opera de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado forte para negociação dos CRA, a permitir sua alienação pelos investidores, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRA poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário e deve estar ciente da eventual necessidade de manutenção do seu investimento nos CRA até a Data de Vencimento. Adicionalmente, considerando que poderá ser aceita a participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sujeitas às regras e restrições previstas nos Documentos da Oferta, tal situação poderá ser agravada pela participação de pessoas vinculadas na Oferta, o que poderá resultar em redução adicional da liquidez esperada dos CRA no mercado secundário.

O vencimento antecipado, Indisponibilidade de Taxa DI, a ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado poderá acarretar o pagamento antecipado das Debêntures e o Regate Antecipado dos CRA. Na hipótese de indisponibilidade ou ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI sem que a Emissora, mediante aprovação dos Titulares de CRA, e a Devedora cheguem a um consenso sobre o índice que deverá substituí-lo, as Debêntures deverão ser resgatadas antecipadamente pela Devedora, o que poderá causar perdas financeiras aos Titulares de CRA.

Caso se verifique qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, as Debêntures deverão ser pagas antecipadamente, com o consequente Resgate Antecipado dos CRA, o que poderá causar perdas financeiras aos Titulares de CRA.

Por fim, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRA. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Geral que deliberará sobre os Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRA se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRA.

Em qualquer desses casos, poderá haver Resgate Antecipado dos CRA com diminuição do horizonte de investimento e consequentes perdas financeiras aos Titulares de CRA, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRA; (ii) a rentabilidade dos CRA poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRA fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

Quórum de deliberação na Assembleia Geral. as deliberações tomadas em Assembleias Gerais serão aprovadas pela maioria dos Titulares de CRA em Circulação, e, em certos casos, exigirão um quórum de maioria simples ou qualificado conforme estabelecido no Termo de Securitização. O Titular do CRA pode ser obrigado a acatar decisões de Titulares de CRA em observância aos quóruns determinados no Termo de Securitização, ainda que manifeste um voto desfavorável, não compareça à Assembleia Geral ou se abstenha de votar, não existindo qualquer mecanismo para o resgate, a amortização ou a venda compulsória no caso de dissidência em determinadas matérias submetidas à deliberação pela Assembleia Geral. Há também o risco de o quórum de instalação ou deliberação de determinada matéria não ser atingido e, dessa forma, os Titulares de CRA poderão ter dificuldade de, ou não conseguirão, deliberar matérias sujeitas à Assembleia Geral.

Prestadores de serviços dos CRA. a Emissora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade esperada pela Emissora, ou sejam descredenciados, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que pode afetar adversa e negativamente os CRA, a Emissora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Risco associado à contratação de auditor independente. A Emissora substituirá a cada 5 (cinco) anos o auditor independente sem que gere a obrigação de aditar o Termo e independentemente de necessidade de realização de Assembleia Geral. A contratação de novo auditor independente poderá alterar o escopo do trabalho, a qualidade do trabalho, bem como a remuneração devida.

Riscos associados à guarda dos documentos que evidenciam a regular constituição dos direitos creditórios vinculados às Debêntures: a Emissora contratará o Custodiante para a guarda dos documentos que evidenciam a existência dos Direitos Creditórios do Agronegócio. A eventual perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá causar efeitos materiais adversos para os Titulares de CRA.

A taxa de juros estipulada nos CRA pode ser questionada em decorrência da Súmula n.º 176 do Superior Tribunal de Justiça: o Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula n.º 176, segundo a qual é nula qualquer cláusula contratual que sujeitar o devedor à taxa de juros divulgada pela B3. Em caso de uma eventual disputa judicial, a Súmula n.º 176 poderá ser aplicada pelo Poder Judiciário e este poderá considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRA. Eventualmente o Poder Judiciário poderá vir a indicar outro índice para substituir a Taxa DI. Caso seja indicado um novo índice, este poderá conceder aos titulares dos CRA uma remuneração inferior à remuneração inicialmente estabelecida para as os CRA. A taxa de juros dos CRA poderá ainda estar sujeita a limitações nas taxas de juros das Debêntures, caso a remuneração das Debêntures seja contestada em juízo e limitada aos juros legais, por determinação judicial, conforme já decidido em casos semelhantes pelo Tribunal de Justiça de São Paulo.

Inadimplência das Debêntures: a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRA, inclusive a de pagamento de Despesas e Despesas Extraordinárias, caso a Devedora não o faça diretamente, depende do adimplemento pela Devedora das obrigações assumidas nas Debêntures. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRA, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRA dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Debêntures pela Devedora, em tempo suficiente para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRA. Não há quaisquer garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial das Debêntures terão um resultado positivo aos Titulares do CRA, e mesmo nesse caso, não se pode garantir seja suficiente para a integral quitação dos valores devidos pela Devedora de acordo com a Escritura de Emissão. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações perante os Titulares do CRA.

O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRA: o pagamento da Remuneração e do valor do principal dos CRA depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora das Debêntures. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, da exposição ao seu risco de crédito ou em decorrência de fatores imprevisíveis que poderão afetar o fluxo de pagamentos dos CRA.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Direitos Creditórios do Agronegócio: A Emissora, na qualidade de adquirente dos Direitos Creditórios do Agronegócio, e o Agente Fiduciário, nos termos da Instrução CVM 583 e Lei 9.514/97, são responsáveis, conforme o caso, por realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios do Agronegócio, de modo a garantir a satisfação do crédito dos titulares de CRA. A não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução dos Direitos Creditórios do Agronegócio por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRA. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Direitos Creditórios do Agronegócio ou em caso de perda dos Documentos Comprobatórios, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRA.

Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou eventos de vencimento antecipado das Debêntures poderão provocar efeitos adversos sobre o pagamento dos CRA: na ocorrência de: (i) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou (ii) Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, com o consequente obrigação de Resgate Antecipado dos CRA, (a) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os titulares de CRA; ou (b) os Titulares de CRA poderão passar a ser detentores das Debêntures proporcionais a quantidade de CRA que possuíam, sendo que nesta situação (b.1) a isenção fiscal prevista para os CRA não mais seria aplicável; e (b.2) as Debêntures, por ser tratar de oferta privada, não poderão ser negociadas no mercado secundário e os investidores poderão ficar sujeitos exclusivamente ao risco de crédito da Devedora.

Os CRA são lastreados em Direitos Creditórios do Agronegócio oriundos das Debêntures: Os CRA têm seu lastro nos Direitos Creditórios do Agronegócio, os quais são oriundos das Debêntures emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRA durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os titulares poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRA, em situações de litígio poderá haver perdas por parte dos titulares de CRA em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Participação de pessoas vinculadas no processo de formação de preços: A participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação da taxa aplicável à Remuneração dos CRA, e o investimento nos CRA por investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez dos CRA no mercado secundário.

RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA

Capacidade financeira da Devedora. A Devedora está sujeita a riscos financeiros que podem influenciar diretamente o adimplemento das obrigações previstas nas Debêntures. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização depende do adimplemento das obrigações assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem negativamente a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações relativas aos CRA, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Capacidade operacional da Devedora. A Devedora está sujeita a riscos operacionais que podem influenciar diretamente o adimplemento das obrigações previstas na Escritura de Emissão. Eventuais alterações na capacidade operacional da Devedora, assim como dificuldades de repassar os aumentos de seus custos de insumos aos seus clientes, tais como combustíveis, peças ou mão-de-obra, podem afetar seus fluxos de caixa e provocar um efeito material adverso no pagamento dos CRA.

Risco de concentração de Devedor e dos Direitos Creditórios do Agronegócio. Os CRA são concentrados em apenas 1 (um) devedor dos Direitos Creditórios do Agronegócio oriundos das Debêntures. A ausência de diversificação do devedor dos Direitos Creditórios do Agronegócio representa risco adicional para os investidores e pode provocar um efeito adverso aos Titulares dos CRA, uma vez que qualquer alteração na condição da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Direitos Creditórios do Agronegócio.

Potenciais divergências na Provisão para Contingências de Processos Judiciais e Administrativos. a Devedora é parte em processos judiciais de natureza trabalhista, cível, fiscal, previdenciária, tendo sido provisionado um montante relevante nas suas demonstrações financeiras. Eventuais divergências na avaliação ou na estimativa de suas provisões ou na sua divulgação ou a existência de contingências não provisionadas podem ter impactos na Devedora e afetar adversamente sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios do Agronegócio, com efeitos inclusive em relação a resultados futuros e/ou o cumprimento de suas obrigações sob as Debêntures, que podem impactar o pagamento dos CRA. Eventuais falhas ou divergências na avaliação ou na estimativa de suas provisões ou na sua divulgação ou a existência de contingências não provisionadas poderão ter impactos na Devedora e afetar adversamente sua capacidade de adimplir as obrigações, com efeitos inclusive em relação a resultados futuros ou o cumprimento de suas obrigações sob as Debêntures, que podem impactar o pagamento dos CRA.

O financiamento da estratégia de crescimento da Devedora requer capital intensivo de longo prazo. A implementação da estratégia de crescimento da Devedora depende de sua capacidade de captar recursos para realizar investimentos, seja por dívida ou aumento de capital. Não é possível garantir que a Devedora será capaz de obter financiamento suficiente para custear seus investimentos e sua estratégia de expansão ou que tais financiamentos serão obtidos a custos e termos aceitáveis, seja por condições macroeconômicas adversas, acarretando, por exemplo, um aumento significativo das taxas de juros praticadas no mercado, seja pelo desempenho da Devedora ou por outros fatores externos ao seu ambiente, o que poderá lhe afetar adversamente de forma relevante.

Alavancagem Financeira. A estrutura do capital da Devedora poderá ser alterada de forma significativa, passando a ser essencialmente financiada com capital de terceiros, que poderá resultar em implicações no gerenciamento da Devedora, como por exemplo, aumento dos riscos de alavancagem financeira da Devedora. Em 30 de junho de 2019, a dívida bruta consolidada da Devedora (composta de empréstimos e financiamentos circulante e não circulante) era de R$ 203,5 milhões (duzentos e três vírgula cinco milhões de reais) e o aumento de alavancagem financeira da Devedora pode ter consequências adversas importantes, incluindo: (i) exigir que uma parcela substancial dos fluxos de caixa da Devedora sejam usados para o pagamento do principal e dos juros sobre sua dívida bruta, reduzindo os recursso disponíveis para as suas operações ou outras necessidades de capital; (ii) limitar sua flexibilidade para planejar ou reagir a mudanças em seus negócios e na indústria em que a Devedora atua, porque seus fluxos de caixa disponíveis após o pagamento de principal e juros da dívida bruta podem não ser suficientes para suportar essas mudanças; (iii) aumentar sua vulnerabilidade às condições adversas da economia e do setor, uma vez que, durante os períodos em que a Devedora experimentar ganhos e fluxos de caixa mais baixos, a Devedora poderá ter de alocar uma parcela proporcionalmente maior de seu fluxo de caixa para pagamento de principal e juros da dívida bruta; (iv) limitar sua capacidade de obtenção de financiamento adicional no futuro para financiar capital de giro, despesas de capital, aquisições e necessidades gerais da Devedora; (v) dificultar o refinanciamento de sua dívida bruta ou refinanciamento em termos favoráveis para a Devedora, inclusive com relação a contas a receber existentes; (vi) colocar a Devedora em desvantagem competitiva em relação aos concorrentes, que podem estar melhor posicionados para suportar as crises econômicas; e (vii) expor seus empréstimos atuais e futuros a taxas de juros flutuantes ou aumentos nas taxas de juros.

Parcela substancial da dívida bruta da Devedora vencerá nos próximos anos. Em 30 de junho de 2019, a Devedora possuía R$ 138,5 milhões (cento e trinta e oito vírgula cinco milhões de reais) em empréstimos e financiamentos, classificados no passivo não circulante, R$ 65 milhões (sessenta e cinco milhões de reais) no passivo circulante, R$ 17 milhões (dezessete milhões de reais) a vencer em 2019, R$ 58,5 (cinquenta e oito vírgula cinco milhões de reais) a vencer em 2020, R$ 33,6 milhões (trinta e três vírgula seis milhões de reais) a vencer em 2021, R$ 37,8 milhões (trinta e sete vírgula oito milhões de reais) a vencer em 2022, R$ 46,5 milhões (quarenta e seis vírgula cinco milhões de reais) a vencer em 2023 e R$ 10,1 milhões (dez vírgula um milhões de reais) a vencer em 2024. Se, nos próximos anos, qualquer dos eventos a seguir listados ocorrer, a Devedora poderá enfrentar problemas de liquidez e poderá não conseguir pagar sua respectiva dívida bruta no vencimento, incluindo os Direitos Creditórios do Agronegócio, afetando, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRA: (i) houver pressão sobre o crédito em decorrência de perturbações nos mercados de ações e de crédito globais; (ii) os resultados operacionais da Devedora piorarem significativamente; (iii) a Devedora for incapaz de realizar quaisquer alienações de ativos não essenciais e seu fluxo de caixa ou recursos de capital forem insuficientes; ou (iv) a Devedora for incapaz de refinanciar sua dívida bruta já vencida. Além disso, qualquer incerteza no mercado de crédito também pode afetar negativamente a capacidade da Devedora de acessar financiamentos adicionais de curto prazo e de longo prazo, o que poderá impactar negativamente sua liquidez e situação financeira, afetando sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios do Agronegócio e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRA.

O descumprimento das leis e regulamentos ambientais e trabalhistas pode resultar em penalidades civis, criminais e administrativas. A Devedora está sujeita a leis trabalhistas e ambientais locais, estaduais e federais, conforme o caso, assim como a regulamentos, autorizações e licenças que abrangem, entre outras coisas, o regime de contratação de seus empregados, benefícios, a destinação dos resíduos e das descargas de poluentes na água e no solo, conforme o caso, e que afetam as suas atividades. Qualquer descumprimento dessas leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, podem resultar na aplicação de penalidades civis, criminais e administrativas, tais como imposição de multas, cancelamento de licenças (inclusive licenças de funcionamento que podem resultar na paralisação das atividades da Devedora) e revogação de autorizações, além da publicidade negativa e responsabilidade pelo saneamento ou por danos ambientais. Devido à possibilidade de regulamentos ou outros eventos não previstos, especialmente considerando que as leis trabalhistas e/ou ambientais se tornem mais rigorosas no Brasil, o montante e prazo necessários para futuros gastos para manutenção da conformidade com os regulamentos pode aumentar e afetar de forma adversa a disponibilidade de recursos para dispêndios de capital e para outros fins. A conformidade com novas leis ou com as leis e regulamentos ambientais e/ou trabalhistas, conforme o caso, em vigor podem causar um aumento nos custos e despesas da Devedora.

A emissão das Debêntures poderá representar parcela substancial da dívida total da Devedora. A emissão das Debêntures poderá representar parcela substancial da dívida total da Devedora. Não há garantia de que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito das Debêntures. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito das Debêntures, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRA aos Titulares dos CRA.

A Devedora está sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial: ao longo do prazo de duração dos CRA, a Devedora está sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos termos da Escritura de Emissão e, consequentemente, dos CRA.

A Devedora atua em um setor competitivo e sua consolidação poderá intensificar a concorrência. O setor de alimentos brasileiro e da América Latina é altamente competitivo. A Devedora enfrenta a concorrência de empresas de portes variados, inclusive maiores e com mais recursos que a Devedora. Em geral, a competição no setor de alimentos brasileiro e da América Latina é determinada, dentre outros, pela qualidade dos produtos, reconhecimento da marca, agilidade e preço dos serviços de entrega e relacionamento com clientes. Atualmente, o setor de alimentos brasileiro e da América Latina é altamente fragmentado. Em razão do processo de consolidação do mercado, a Devedora não pode garantir que novos competidores não ingressarão no setor de alimentos ou que os atuais não se tornarão mais competitivos. Da mesma forma, a Devedora não pode garantir que conseguirá manter a sua participação de mercado no setor de alimentos brasileiro e da América Latina, tampouco que os atuais e novos competidores não adquirirão experiência e know-how para desenvolver produtos de qualidade a preços competitivos. Caso a Devedora não seja bem-sucedida em se posicionar em relação à sua concorrência, poderá ter sua capacidade financeira afetada e diminuição da sua receita.

Os negócios da Devedora poderão ser afetados por flutuações nos preços de matérias primas. O custo da Devedora com as suas principais matérias primas representa uma parcela significativa de seu custo de vendas. A Devedora adquire tais matérias primas de diversos produtores e fornecedores independentes, em volumes necessários para suprir as suas necessidades operacionais. Os preços destes produtos são cíclicos e estão sujeitos à volatilidade do mercado (e.g., oferta e demanda global) bem como à cotação do dólar. Nesse sentido, os preços destas matérias primas podem ser impactados por diversos fatores que estão fora do controle da Devedora, incluindo condições climáticas, pragas, disponibilidade e adequação do fornecimento destas matérias prima às suas necessidades, utilização de cultivos para gerar energia alternativa, legislação, regulamentação e política governamentais e condições econômicas gerais. Caso ocorram aumentos significativos nos preços destas matérias primas e a Devedora não tenha sucesso em repassá-los aos seus clientes e consumidores, a Devedora poderá ter sua receita e lucratividade afetadas.

RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

Riscos relacionados à não constituição de todas as Garantias. Existe a possibilidade de não constituição de todas as garantias previstas na Escritura de Emissão e nos respectivos Contratos de Garantia. Caso não ocorra o registro de quaisquer dos Contratos de Garantias, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão e nos respectivos Contratos de Garantia: (i) as respectivas garantias apresentarão vícios de constituição, de modo que a Emissora não poderá excuti-las nas hipóteses previstas na Escritura de Emissão e nos respectivos Contratos de Garantia; e (ii) a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado automático das Debêntures e, consequentemente, realizar o Resgate Antecipado da totalidade dos CRA, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou consulta aos Titulares de CRA, ao tomar ciência da ocorrência das seguintes hipóteses, observados os respectivos prazos de cura, quando aplicáveis, sendo que o produto da excussão das garantias que tiverem sido registradas poderá ser insuficiente para pagar integralmente o saldo devedor dos CRA, o que poderá causar perdas financeiras para os Titulares de CRA.

Caso os registros dos Contratos de Cessão Fiduciária, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal, da Escritura de Hipoteca de Segundo Grau da Elah Agrobusiness, da Escritura de Hipoteca de Primeiro Grau de Washington – Uruguaiana e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Broto Legal – Uruguaiana não sejam devidamente concluídos nos cartórios competentes até a Data de Emissão das Debêntures, a Oferta, na hipótese de o Contrato não ser a resilido pelo Coordenador Líder, deverá ser objeto de pedido de modificação perante a CVM, mediante Comunicado de Modificação da Oferta, sendo certo que os Investidores que eventualmente tenham manifestado sua aceitação à Oferta poderão revogar suas ordens, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até o 5º (quinto) dia útil subsequente à data do Comunicado de Modificação da Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação, nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Instrução CVM 400. Em caso de desistência da aceitação da Oferta pelo Investidor em razão de modificação na Oferta, os valores eventualmente depositados pelo Investidor desistente serão devolvidos pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data em que em receber a comunicação enviada pelo Investidor de revogação da sua aceitação. Em caso de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos do artigo 19, §4º, da Instrução CVM 400, haverá o cancelamento do registro da Oferta, de modo que os valores eventualmente depositados pelo Investidor serão devolvidos pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data em que em receber a comunicação enviada pelo Investidor de revogação da sua aceitação. Além das perdas decorrentes da não incidência de juros ou correção monetária, não reembolso e dedução de tributos eventualmente aplicáveis, o Investidor também poderá incorrer em perdas por conta da diminuição do horizonte de investimento pois não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRA.

Considerando a grande quantidade de Garantias adotada à operação e prazos distintos de constituição e registro a cada Garantia, a depender do momento em que ocorrer a declaração de vencimento antecipado das Debêntures e consequente Resgate Antecipado da totalidade dos CRA, poderá haver insuficiência de Garantias frente à expectativa de composição de Garantias disposta na Escritura de Emissão, no Termo de Securitização e no presente Prospecto Definitivo, sendo certo que o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal permanecerá vigente, válido e eficaz e a Emissora terá a propriedade fiduciária e a posse indireta de 100% das ações alienadas fiduciariamente a fim de assegurar integral quitação das Obrigações Garantidas, até que ocorram, cumulativamente, as seguintes condições resolutivas, nos termos do artigo 127 do Código Civil: (i) a liberação das garantias constituídas no âmbito das Debêntures Itaú e o (ii) o registro perante os cartórios de registro de imóveis competentes do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Elah Agrobusiness – Pederneiras, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Elah Agrobusiness – Uruguaiana, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Washington – Uruguaiana registro das Alienações Fiduciárias de Imóveis em benefício da Emissora, nos respectivos cartórios de registro de imóveis, conforme previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal, podendo a Emissora excutir tal garantia caso o vencimento antecipado ocorra antes da constituição e registro das garantias aqui mencionadas.

Riscos relacionados à constituição da Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal. Conforme previsto na Escritura de Emissão, a Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal será constituída até a Data de Emissão das Debêntures, sendo que está submetida a condição resolutiva, qual seja, a liberação das garantias prestadas no âmbito Debêntures do Itaú. Ademais, o processo de excussão da referida garantia poderá ser demorado e seu sucesso depende de diversos fatores que não estão sob o controle da Emissora ou de seus respectivos credores, podendo ainda, o produto da excussão da Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal ser insuficiente para pagar integralmente o saldo devedor dos CRA.

Riscos relacionados à constituição das Hipotecas. Conforme previsto na Escritura de Emissão, as Hipotecas serão constituídas até a data de emissão das Debêntures, e em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de emissão das Debêntures deverá ser efetivado o georreferenciamentos dos Imóveis Hipotecados a serem Convertidos em Alienação Fiduciária e constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis Hipotecados a Serem Convertidos em Alienação Fiduciária, nos termos da Escritura de Emissão, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures. Caso os registros das Hipotecas não sejam devidamente concluídos na data de emissão das Debêntures, as Escrituras de Hipoteca apresentarão vícios de constituição e oponibilidade perante terceiros até que ocorra o registro perante os cartórios competentes, bem como não ocorrerá a liquidação financeira dos CRA. Adicionalmente, a limitação na excussão das Hipotecas e das Alienações Fiduciárias de Imóveis Hipotecados a serem Convertidos em Alienação Fiduciária, conforme o caso, poderá afetar o recebimento dos montantes devidos aos Titulares dos CRA. O processo de excussão das referidas garantias poderá ser demorado e seu sucesso depende de diversos fatores que não estão sob o controle da Securitizadora ou de seus respectivos credores, podendo ainda, o produto da excussão das Hipotecas e das Alienações Fiduciárias de Imóveis Hipotecados a serem Convertidos em Alienação Fiduciária, conforme o caso, poderá ser insuficiente para pagar integralmente o saldo devedor dos CRA.

Riscos relacionados à constituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis: Conforme o previsto na Escritura de Emissão, as Alienações Fiduciárias de Imóveis serão constituídas nos prazos definidos pela cláusula 4.5.2 da Escritura de Emissão contados da data de liberação das garantias prestadas pela Devedora no âmbito da 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia adicional fidejussória em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, da Cinel Alimentos Comércio, Importação e Exportação S.A. (incorporada e sucedida pela Broto Legal Alimentos S.A.). Caso os registros não sejam devidamente concluídos, os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis apresentarão vícios de constituição e oponibilidade perante terceiros até que ocorra o registro perante os cartórios competentes e a Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal ficará vigente até que ocorra o registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis. Adicionalmente, a limitação na excussão das Alienações Fiduciárias de Imóveis poderá afetar o recebimento dos montantes devidos aos Titulares dos CRA. O processo de excussão das referidas garantias poderão ser demorados e seu sucesso depende de diversos fatores que não estão sob o controle da Securitizadora ou de seus respectivos credores, podendo ainda, o produto da excussão das Alienações Fiduciárias de Imóveis e/ou da Hipoteca de Imóveis ser insuficiente para pagar integralmente o saldo devedor dos CRA.

Riscos relacionados à constituição das Cessões Fiduciárias de Recebíveis e de Conta Vinculada: Conforme previsto na Escritura de Emissão, as Cessões Fiduciárias de Recebíveis e de Conta Vinculada serão constituídas até a data de emissão das Debêntures. Caso os registros não sejam devidamente concluídos, os Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada apresentarão vícios relacionados à e oponibilidade perante terceiros até que ocorra o registro perante os cartórios competentes e não ocorrerá a liquidação financeira dos CRA.

Riscos relacionados à excussão das Garantias: A limitação na excussão das Garantias poderá afetar o recebimento dos montantes devidos aos Titulares dos CRA. O processo de excussão das referidas garantias poderá ser demorado, tendo em vista o número de matrículas e a complexidade operacional, conforme o caso, das Garantias, e seu sucesso depende de diversos fatores que não estão sob o controle da Securitizadora ou de seus respectivos credores, podendo ainda, o produto da excussão das Garantias, conforme o caso, ser insuficiente para pagar integralmente o saldo devedor dos CRA, pelo fato de cada Garantia ser constituída para garantir apenas um percentual das Obrigações Garantidas.

Nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e nas Escrituras de Hipoteca, na hipótese (i) dos Imóveis objeto não atinjam a Razão da Garantia; e/ou (ii) na ocorrência de sinistro, desapropriação, deterioração, oneração ou qualquer hipótese de perda, parcial ou total, dos Imóveis que resulte no descumprimento da Razão da Garantia e/ou (iii) ocorra a desvalorização dos Imóveis, constatada por meio dos laudos de avaliação emitidos nos termos da cláusula 4.4 dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e cláusula 7.1.2 das Escritura de Hipoteca, a Elah Agrobusiness e/ou Washington e/ou a Devedora, conforme aplicável, obrigam-se a reforçar ou substituir as respectivas garantias. A Razão da Garantia poderá ser recomposta por (i) alienação fiduciária em garantia de outros imóveis rurais de titularidade da Devedora, de Washington ou da Elah Agrobusiness, conforme mecanismo de Reforço de Garantia definido na cláusula 4.5 dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) cessão fiduciária de: (a) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em

títulos públicos federais; e (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco mínima de AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou mínima de Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; ou (iii) fiança bancária, sem qualquer benefício de ordem ou ressalva para a sua execução, válida por todo o prazo de vigência dos CRA, no valor igual ou superior ao valor devido dos CRA, emitida por banco de 1ª (primeira) linha, assim consideradas as 5 (cinco) maiores instituições financeiras brasileiras (considerado o ranking das maiores instituições financeiras por ativo) e desde que mantenham classificação de risco mínima de A- de longo prazo em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou mínima de Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.

Caso a Devedora e os Garantidores não cumpram com o disposto acima e não tenham como recompor a Razão da Garantia, será convocada Assembleia Geral para deliberar sobre a declaração de vencimento antecipado das Debêntures, conforme disposto nas hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado.

Risco relacionados ao pagamento dos Recebíveis devidos nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada: Os Garantidores podem deixar de arcar com suas obrigações de fornecimento de cana-de-açúcar, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada de Washington. Ainda, a Raízen e a Usina São Manoel, na qualidade de compradores no âmbito dos Contratos de Fornecimento de cana-de-açúcar (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada de Washington), podem deixar de cumprir com suas obrigações de pagar pela compra de cana-de-açúcar no âmbito de tais Contratos de Fornecimento, o que poderia comprometer a de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada de Washington que garante o adimplemento das Obrigações Garantidas.

A Emissora correrá o risco de performance dos Recebíveis (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis de Washington), consubstanciado na possibilidade de que os Garantidores deixem de arcar com suas obrigações de (i) fornecimento de cana-de-açúcar nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis de Washington. Ainda, a Raízen e a Usina São Manoel, na qualidade de compradores no âmbito dos Contratos de Fornecimento de cana-de-açúcar (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária), poderiam deixar de cumprir com suas obrigações de pagar pela compra de cana-de-açúcar no âmbito de tais Contratos de Fornecimento, o que comprometeria os fluxos de recebíveis da presente operação, na medida em que tais pagamentos compõem a Cessão Fiduciária de Recebíveis de Washington que garante o adimplemento das Obrigações Garantidas. A Cessão Fiduciária de Recebíveis de Washington estará sujeita ao risco de crédito da Raízen e da Usina São Manoel, consubstanciado na possibilidade de que estas deixem de realizar o pagamento pelo produto recebido dos Garantidores, nos termos do Contrato de Fornecimento. Pelas mesmas razões já indicadas anteriormente, tal inadimplemento poderia comprometer os fluxos de recebíveis da presente operação.

Ainda, as Cessões Fiduciárias de Recebíveis poderão ser invalidadas ou tornadas ineficaz caso haja decisão judicial transitada em julgado determinando que a cessão de créditos foi realizada em (i) fraude contra credores, ou seja, se no momento da cessão os Garantidores, conforme aplicável, estivessem insolventes ou se em razão da cessão de créditos passassem ao estado de insolvência, (ii) fraude à execução, ou seja, se quando da cessão, os Garantidores, conforme aplicável, respondessem passivamente por ação de execução judicial capaz de reduzi-las à insolvência, ou se sobre os Créditos Cedidos (conforme definido nos Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis) pendessem demandas judiciais fundadas em direito real e (iii) fraude à execução fiscal, ou seja, se os Garantidores, conforme aplicável, quando da celebração da cessão, respondessem passivamente por ação de execução fiscal judicial tendo por objeto crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, e não dispusessem de bens para total pagamento da dívida fiscal.

Riscos Relacionados à Razão da Garantia: A Razão da Garantia poderá ser calculada com base em informações incorretas e/ou incompletas, além de possuir o risco da referida Razão da Garantia não perfazer o montante ideal estipulado nos termos dos respectivos contratos, podendo trazer prejuízo aos Titulares de CRA, uma vez que esta garantia poderá ser insuficiente para assegurar o Valor Total da Emissão referente aos CRA.

RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Manutenção do registro de companhia aberta. A atuação da Emissora como securitizadora de créditos do agronegócio por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRA e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRA.

O Objeto da Companhia Securitizadora e o Patrimônio Separado. A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do agronegócio passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio, nos termos da Lei 11.076, Lei 9.514 e Instrução CVM 600, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos do agronegócio e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos do agronegócio por parte dos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRA, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado. A responsabilidade da Emissora se limita ao que dispõe o parágrafo único do artigo 12, da Lei 9.514, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Emissora (e não o Patrimônio Separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os titulares de CRA e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 12, da Lei 9.514.

Não aquisição de créditos do agronegócio. A aquisição de créditos de terceiros para a realização de operações de securitização é fundamental para manutenção e desenvolvimento das atividades da Emissora. A falta de capacidade de investimento na aquisição de novos créditos ou da aquisição em condições favoráveis pode prejudicar sua situação econômico-financeira da Emissora e seus resultados operacionais, podendo causar efeitos adversos na administração e gestão do Patrimônio Separado.

A administração da Emissora. A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio, tendo como objeto social, dentre outros, a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios imobiliários do agronegócio passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, nos termos da Lei 11.076, Lei 9.514 e da Instrução CVM 600, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos do agronegócio e suas garantias.

Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Emissora, dos créditos do agronegócio por parte dos devedores ou coobrigados, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos certificados de recebíveis do agronegócio, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados, de modo que não há qualquer garantia que os investidores nos CRA receberão a totalidade dos valores investidos.

O patrimônio líquido da Emissora, em 31 de dezembro de 2018, era de R$ 3.498.623,00 (três milhões quatrocentos e noventa e oito mil e seiscentos e vinte e três reais) e, portanto, inferior ao Valor Total da Emissão. Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

Crescimento da Emissora e de seu capital. O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

Importância de uma equipe qualificada. A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico destes produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

Originação de novos negócios ou redução de demanda por CRA. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRA de sua emissão. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRA venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Ao longo do prazo de duração dos CRA, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os créditos que compõem o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRA.

Emissão de carta de conforto relativa às demonstrações financeiras publicadas da Emissora. O Código ANBIMA, em seu artigo 9º, inciso X, prevê, entre as obrigações do Coordenador Líder, o envio à ANBIMA de uma cópia da carta conforto e/ou de manifestação
escrita dos auditores independentes da Emissora acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto Definitivo com as demonstrações financeiras e informações
trimestrais publicadas pela Emissora.

Sendo assim, é possível que existam eventuais inconsistências entre tais informações, o que poderia afetar negativamente a análise dos Investidores.

RISCOS RELACIONADOS AO AGRONEGÓCIO

Agronegócio no Brasil. O agronegócio brasileiro poderá apresentar perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, redução de preços de commodities nos mercados nacional e internacional, alterações em políticas de concessão de crédito público ou privado para produtores rurais, o que pode afetar sua capacidade econômico-financeira e a capacidade de produção do setor agrícola em geral, impactando negativamente a capacidade de pagamento da Devedora.

Risco de transporte e logística. Deficiências das malhas ferroviária e rodoviária podem ocasionar altos custos de logística e perda da rentabilidade à Devedora, assim como a falha ou a imperícia no manuseio para transporte pode acarretar perdas de produção, desperdício de quantidades ou danos ao produto ou aos veículos utilizados no transporte dos produtos. Uma deterioração das condições de conservação das malhas rodoviária e ferroviária, poderá afetar a capacidade de adimplemento dos Direitos Creditórios do Agronegócio pela Devedora.

Riscos climáticos. As alterações climáticas extremas podem ocasionar mudanças bruscas nos ciclos produtivos de commodities agrícolas, por vezes gerando choques de oferta, quebras de safra, volatilidade de preços, alteração da qualidade e interrupção no abastecimento dos produtos por elas afetados. Nesse contexto, a capacidade de produção e entrega dos produtos produzidos pela Devedora, por falta de matéria prima pode ser adversamente afetada, gerando dificuldade ou impedimento do cumprimento das obrigações da Devedora, o que pode afetar a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios do Agronegócio.

RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS

Intervenção do Governo Brasileiro na Economia. o Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outras medidas que podem ter um efeito adverso relevante nas atividades da Emissora, da Devedora e das demais participantes da Oferta. A inflação e algumas medidas governamentais destinadas ao combate ou ao controle do processo inflacionário geraram, no passado, significativos efeitos sobre a economia brasileira, inclusive o aumento das taxas de juros, a mudança das políticas fiscais, o controle de preços e salários, a desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações. As atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da Oferta poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças nas políticas ou normas que venham a afetar os fatores acima mencionados ou outros fatores no futuro poderá contribuir para um aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Tal incerteza e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora, o que poderá afetar a capacidade de adimplemento dos Direitos Creditórios do Agronegócio pela Devedora e, consequentemente, os investimentos realizados pelos titulares dos CRA.

Política Monetária Brasileira. o Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos se retraem. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor agrícola e nos negócios da Devedora, da Emissora e dos demais participantes da Oferta, o que pode afetar a capacidade de produção e de fornecimento e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRA. Dentre as possíveis consequências para a Emissora e/ou para a Devedora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem o benefício tributário aos investidores dos CRA, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRA indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem a capacidade de pagamentos das empresas.

Ambiente Macroeconômico Internacional e Efeitos Decorrentes do Mercado Internacional. Os valores de títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais brasileiro são influenciados pela percepção de risco do Brasil, de outras economias emergentes e da conjuntura econômica internacional. A deterioração da boa percepção dos investidores internacionais em relação à conjuntura econômica brasileira poderá ter um efeito adverso sobre a economia nacional e os títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais doméstico. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Diferentes condições econômicas em outros países podem provocar reações dos investidores, reduzindo o interesse pelos investimentos no mercado brasileiro, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro. A restrição do crédito internacional pode causar aumento do custo para empresas que têm receitas atreladas a moedas estrangeiras, reduzindo a qualidade de crédito de potenciais tomadoras de recursos através dos CRA, e causando, por consequência, um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros e no preço de mercado dos CRA. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

A instabilidade política pode ter um impacto adverso sobre a economia brasileira: No passado, o desempenho da economia brasileira sofreu os efeitos da situação política do país. Historicamente, crises e escândalos políticos têm afetado a confiança dos investidores e do público em geral e dificultado o desenvolvimento econômico, prejudicando os preços dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Não se sabe se as políticas a serem adotadas pelo governo brasileiro afetarão negativamente a economia, os negócios e/ou o desempenho financeiro da Devedora. Incertezas, escândalos políticos, instabilidade social e outros acontecimentos políticos ou econômicos podem ter um efeito adverso sobre a Devedora e, consequentemente, sobre o pagamento dos CRA.

Acontecimentos recentes no Brasil: Os investidores devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar, o que pode afetar negativamente a Devedora. A classificação de crédito do Brasil enquanto nação (sovereign credit rating), foi recentemente rebaixada pela Standard & Poor's, pela Fitch e pela Moody's, o que pode contribuir para um enfraquecimento da economia brasileira, bem como pode aumentar o custo da tomada de empréstimos pela Devedora. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e consequentemente sua capacidade de pagamento.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora e da Emissora, seus resultados e operações. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora, seus resultados e operações. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando o desempenho da economia do país. A crise política afetou a confiança dos investidores e a população em geral, o que resultou na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Além disso, as investigações de operações atualmente em curso, tais como "Operação Lava Jato" podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios da Devedora e da Emissora. Os mercados brasileiros vêm registando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações.

O potencial resultado destas investigações é incerto, mas elas já tiveram um impacto negativo sobre a percepção geral de mercado da economia brasileira. Não se pode assegurar que as investigações não resultarão em uma maior instabilidade política e econômica ou que novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas não surgirão no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não se pode prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Emissora e da Devedora e, portanto, em relação a esta, sua capacidade de pagar os Direitos Creditórios do Agronegócio.

A SECURITIZAÇÃO NO AGRONEGÓCIO BRASILEIRO

Dada a intensa necessidade de recursos financeiros para viabilizar a produção e/ou a industrialização de determinado produto agrícola, o agronegócio é um setor demandante de crédito.

Em razão da importância para a economia brasileira, comprovada pela sua ampla participação no nosso PIB, o agronegócio historicamente esteve sempre associado a instrumentos públicos de financiamento. Esse financiamento se dava principalmente por meio do SNCR, o qual representava políticas públicas que insistiam no modelo de grande intervenção governamental, com pequena evolução e operacionalidade dos títulos de financiamento rural instituídos pelo Decreto-Lei nº 167, de 14 de fevereiro de 1967, tais como: (i) a cédula rural pignoratícia; (ii) a cédula rural hipotecária; (iii) a cédula rural pignoratícia e hipotecária; e (iv) a nota de crédito rural.

Porém, em virtude da pouca abrangência desse sistema de crédito rural, se fez necessária a reformulação desta política agrícola, por meio da regulamentação do financiamento do agronegócio pelo setor privado. Assim, em 22 de agosto de 1994, dando início a esta reformulação da política agrícola, com a publicação da Lei 8.929, foi criada a CPR, que pode ser considerada como o instrumento básico de toda a cadeia produtiva e estrutural do financiamento privado agropecuário. A CPR é um título representativo de promessa de entrega de produtos rurais, emitido por produtores rurais, incluindo suas associações e cooperativas. Em 2001, com as alterações trazidas pela Lei Federal nº 10.200, foi permitida a liquidação financeira desse ativo, por meio da denominada CPR-F.

A criação da CPR e da CPR-F possibilitou a construção e concessão do crédito via mercado financeiro e de capitais, voltado para o desenvolvimento de uma agricultura moderna e competitiva, que estimula investimentos privados no setor, especialmente de investidores estrangeiros, trading companies e bancos privados.

Ainda neste contexto e em cumprimento às diretrizes expostas no Plano Agrícola e Pecuário 2004/2005, que anunciava a intenção de criar títulos específicos para incentivos e apoio ao agronegócio, foi publicada a Lei 11.076, pela qual foram criados novos títulos para financiamento privado do agronegócio brasileiro, tais como: o CDA (Certificado de Depósito Agropecuário), o WA (Warrant Agropecuário), o Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio - CDCA, a LCA (Letra de Crédito do Agronegócio) e o Certificado de Recebíveis do Agronegócio - CRA.

Com a criação desses novos títulos do agronegócio, agregados com a CPR e a CPR-F, o agronegócio tornou-se um dos setores com maior e melhor regulamentação no que se refere aos seus instrumentos de crédito.

O CDA é um título de crédito representativo da promessa de entrega de um produto agropecuário depositado em armazéns certificados pelo Governo Federal ou que atendam a requisitos mínimos definidos pelo Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, e o WA é um título de crédito representativo de promessa de pagamento em dinheiro que confere direito de penhor sobre o CDA correspondente, assim como sobre o produto nele descrito. Tais títulos são emitidos mediante solicitação do depositante, sempre em conjunto, ganhando circularidade e autonomia, sendo que ambos podem ser comercializados e utilizados como garantias em operações de financiamento pelos produtores e constituem títulos executivos extrajudiciais.

O Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio - CDCA, por sua vez, é um título de crédito nominativo de livre negociação representativo de promessa de pagamento em dinheiro e constitui título executivo extrajudicial. Sua emissão é exclusiva das cooperativas e de produtores rurais e outras pessoas jurídicas que exerçam a atividade de comercialização, beneficiamento ou industrialização de produtos e insumos agropecuários ou de máquinas e implementos utilizados na produção agropecuária.

O Certificado de Recebíveis do Agronegócio - CRA é o título de crédito nominativo, de livre negociação, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras de direitos creditórios do agronegócio, representativo de promessa de pagamento em dinheiro e constitui título executivo extrajudicial.

REGIME FIDUCIÁRIO

Com a finalidade de lastrear a emissão de CRA, as companhias securitizadoras podem instituir o regime fiduciário sobre direitos creditórios do agronegócio.

O regime fiduciário é instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do termo de securitização de direitos creditórios do agronegócio e submeter-se-á, entre outras, às seguintes condições: (i) a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão; (ii) a constituição de patrimônio separado, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão; (iii) a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos; (iv) a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação.

O principal objetivo do regime fiduciário é determinar que os créditos que sejam alvo desse regime não se confundam com o da companhia securitizadora de modo que só respondam pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados e de modo que a insolvência da companhia securitizadora não afete os patrimônios separados que tenham sido constituídos.

MEDIDA PROVISÓRIA 2.158-35

A Medida Provisória 2.158-35 com a redação trazida em seu artigo 76, acabou por limitar os efeitos do regime fiduciário que pode ser instituído por companhias securitizadoras, ao determinar que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos".

Assim, os Direitos Creditórios do Agronegócio e os recursos deles decorrentes que sejam objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da companhia securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

TRIBUTAÇÃO DOS CRA

Os Titulares de CRA não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRA, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto de renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRA.

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRA auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, ou investidor estrangeiro.

O IRRF, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à compensação quando da apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro tributável que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRA auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não cumulativa do PIS e da COFINS estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRA realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRA por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); pela CSLL, à alíquota geral de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019.

No caso de venda ou transferência do CRA, os eventuais ganhos de capital auferidos na transação serão regularmente tributados pelo IRPJ e pela CSLL pelas pessoas jurídicas não-financeiras, à alíquota combinada de 34%, e pelas instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à alíquota combinada de 40% a partir de 1º de janeiro de 2019.

No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. As carteiras de fundos de investimento estão, em regra, isentas de imposto de renda. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRA estão sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, podendo haver exceções.

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRA estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso IV, da Lei. 11.033. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no parágrafo único do Art. 55 da IN RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido pelos investidores pessoa física na alienação ou cessão dos CRA.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei 8.981, com redação dada pela Lei 9.065.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB n.º 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoa jurídica residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRA no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em jurisdição de tributação favorecida - JTF. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas em jurisdição de tributação favorecida - JTF os lugares listados no artigo 1º da IN RFB 1.037.

IOF

IOF/Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN nº. 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRA, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero tanto no ingresso como no retorno, conforme Decreto nº. 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos: As operações com CRA estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme o Decreto nº. 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA

Este sumário é apenas um resumo das informações da Emissora e não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de investir nos CRA. As informações completas sobre a Emissora estão no seu Formulário de Referência e em suas Demonstrações Financeiras, que integram o presente Prospecto Definitivo por referência, podendo ser acessadas na forma descrita na seção "Documentos Incorporados a este Prospecto Definitivo por Referência". As informações sobre eventuais pendências judiciais da Emissora estão no Formulário de Referência da Emissora. O Investidor deverá ler referidos documentos antes de aceitar ou participar da oferta.

Conforme a faculdade descrita no item 5.1, Anexo III da Instrução CVM 400, para a consulta ao Formulário de Referência, acesse www.cvm.gov.br (neste website, acessar, do lado esquerdo da tela, "Informações de Regulados", clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)", buscar "ISEC Securitizadora S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em " ISEC Securitizadora S.A.". Posteriormente, clicar em "Formulário de Referência" e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência – Ativo).

BREVE HISTÓRICO

A ISEC Securitizadora S.A. foi constituída em 2007, recebendo o código de registro nº 02081-8 da CVM no dia 05 de março daquele ano, permanecendo na fase pré-operacional até outubro de 2012.

No final de 2015, após reestruturação societária, a Emissora assumiu a estratégia de se consolidar no mercado através da aquisição e/ou fusão com outras empresas do ramo de securitização.

Com isso, em 2016 adquiriu duas outras securitizadoras, a Nova Securitização S.A. "NOVASEC" e a SCCI Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A "SCCI" aumentando sua posição no mercado de securitização e elevando a gestão de seus ativos em mais ou menos 150%, finalizando o ano de 2016 com a gestão de 67 séries e volume financeiro total de aproximadamente R$ 3,3 bilhões de reais.

Em setembro de 2017 a SCCI foi incorporada à ISEC e em dezembro de 2017 a ISEC adquiriu a Brasil Plural Securitizadora, que foi incorporada à ISEC em abril de 2018.
Em agosto de 2018, o Grupo ISEC passou por uma nova reestruturação societária, na qual 100% das ações da Isec Securitizadora S.A e da Nova Securitização S.A. foram conferidas ao capital social da Isec Participações Ltda ("Holding"), a qual, além de controladora, passou a ser a única acionista dessas duas companhias.

Com foco na sua estratégia de consolidação de mercado, no mês de janeiro de 2019 o Grupo ISEC adquiriu mais uma securitizadora, desta vez a Beta Securitizadora S.A., empresa antes pertencente ao Grupo Banif.

Em 24 de julho de 2019, a Isec Securitizadora S.A, captou recursos mediante a emissão de debêntures para a aquisição da Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização ("Cibrasec"), passando a Cibrasec a compor o Grupo Isec.

Com a aquisição do controle da Cibrasec, o Grupo Isec passou a deter uma participação ainda mais relevantes no market share de securitização, passando a ter sob sua gestão mais de R$ 27 bilhões de créditos imobiliários e agrícolas em emissões de CRI e CRA.
A ISEC Securitizadora S.A. tem por objeto social: (i) a aquisição e securitização de créditos imobiliários passíveis de securitização; (ii) a emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades; (iii) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários; (iv) a aquisição e securitização de créditos do agronegócio passíveis de securitização; (v) a emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades; (vi) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos do agronegócio e emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio; e (vii) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e do agronegócio.

A Emissora não possui transações com partes relacionadas.
Está autorizada desde setembro de 2016 a emitir Certificado de Recebíveis do Agronegócio "CRA".

A ISEC Securitizadora, foi constituída em 05 de março de 2007, com denominação social Imowel Securitizadora S.A e permaneceu na condição pré-operacional até outubro de 2012.

A companhia obteve o seu registro de companhia aberta na CVM em 02/07/2007. Em novembro de 2012, passou por uma reestruturação societária e de gestão, iniciando suas atividades operacionais na originação e estruturação de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A atividade principal da companhia é a aquisição e securitização de créditos imobiliários passíveis de securitização; a emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades; a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliário.

A ISEC conta atualmente com um capital social integralmente subscrito e integralizado no valor total de R$ 4.860.269,00, representado por 4.860.269ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Em assembleia geral realizada em 20 de setembro de 2016, os acionistas da ISEC autorizaram o início de sua atuação no segmento de securitização do agronegócio, de forma a participar do crescimento expressivo que esse setor começou a observar nos últimos anos.

No final de 2015, após reestruturação societária, a Empresa assumiu a estratégia de consolidar o mercado através da aquisição e/ou fusão com outras empresas com o objetivo de torná-la uma das principais securitizadora do mercado brasileiro, buscando o aprimoramento de suas atividades. Seguindo esta estratégia, em 2.016 a Companhia adquiriu duas outras securitizadoras, a Nova Securitização S. A. –"NOVASEC" e a SCCI – Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A "SCCI".

Em junho de 2017, após nova reestruturação, o controle acionário da Nova Securitização foi transferido para novo acionista.

Em Dezembro de 2017, a Companhia adquiriu mais uma Securitizadora, a Brasil Plural Securitizadora S.A, aumentando sua posição no mercado de securitização e elevando a gestão de seus ativos em mais ou menos 91%, finalizando o ano de 2017 com a gestão de 74 séries e volume financeiro total de aproximadamente R$ 3,5 bilhões de reais.

Durante o terceiro trimestre de 2018 foi aprovado, sem ressalvas, o aumento do capital social da Companhia de R$ 273.205,00 (duzentos e setenta e três mil, duzentos e cinco reais) para R$ 4.860.269,00 (quatro milhões, oitocentos sessenta mil, duzentos e sessenta e nove reais), aumento este, portanto, no valor de R$ 4.587.064,00 (quatro milhões, quinhentos e oitenta e sete mil e sessenta e quatro reais).

O aumento do capital social foi realizado por todos os Acionistas da Companhia que subscrevem 4.587.064 (quatro milhões, quinhentas e oitenta e sete mil e sessenta e quatro) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo preço de R$ 1,00 (um real) cada ação.

A integralização das 4.587.064 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Companhia foi realizada da seguinte forma: (a) 3.362.962 de ações mediante a conversão de créditos de empréstimos (mútuo) detidos contra a Companhia no valor de R$3.362.962; e (b) 1.224.102 de ações mediante a capitalização de lucros da Companhia no valor de R$ 1.224.102.

RELACIONAMENTO COM CLIENTES E FORNECEDORES

Durante o processo de originação, estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações de securitização, a Emissora contrata fornecedores especializados em vários serviços. Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, agentes fiduciários, escrituradores, bancos liquidantes, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, agências de rating, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros. A Emissora tem como clientes empresas dos mais diversos setores da economia, detentores de recebíveis de origem imobiliária e do agronegócio, os quais podem ser objeto de securitização. Adicionalmente, a Emissora também possui como clientes instituições financeiras atuantes como estruturadoras e distribuidoras no mercado de capitais, que a contratam para prestação de serviço de estruturação e gestão fiduciária de valores mobiliários, em operações estruturadas sob sua coordenação.

NEGÓCIOS, PROCESSOS PRODUTIVOS, PRODUTOS E MERCADOS DE ATUAÇÃO DA EMISSORA E SERVIÇOS OFERECIDOS

Para maiores informações sobre negócios, processos produtivos, produtos e mercados de atuação da Emissora e serviços fornecidos, vide item 7 do Formulário de Referência da Emissora.

FATORES MACROECONÔMICOS E EFEITOS DA AÇÃO GOVERNAMENTAL

Para maiores informações sobre:

a. fatores macroeconômicos que exerçam influência significativa sobre os negócios da emissora, vide seção "Fatores de Risco", mais especificamente "Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos", constantes das páginas 167 a 169 deste Prospecto Definitivo; e

b. efeitos da ação governamental no negócio da emissora e regulamentação específica de suas atividades, vide seção "Fatores de Risco", mais especificamente "Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos", nas páginas 167 a 169 deste Prospecto Definitivo.

ATIVIDADES DESENVOLVIDAS E/OU PRODUTOS E/OU SERVIÇOS OFERECIDOS PELA EMISSORA

Para maiores informações relativas à descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento vide item 7 do Formulário de Referência da Emissora.

DESCRIÇÃO DOS PRODUTOS E/OU SERVIÇOS EM DESENVOLVIMENTO PELA EMISSORA

Para maiores informações relativas à descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento vide item 10.8 do Formulário de Referência da Emissora.

RELAÇÃO DE DEPENDÊNCIA DOS MERCADOS NACIONAIS E/OU ESTRANGEIROS

A Emissora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, pois não possui títulos emitidos no exterior, tendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional. Para maiores informações sobre a relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros vide itens 18.6 e 18.7 do Formulário de Referência da Emissora.

PATENTES, MARCAS E LICENÇAS

A Emissora não detém quaisquer patentes ou licenças e está em processo de registro de marca.

NÚMERO DE FUNCIONÁRIOS E POLÍTICA DE RECURSOS HUMANOS

A Emissora não possui funcionários e não possui política de recursos humanos.

CONCORRENTES

A Emissora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre esses se destacam: Octante Securitizadora S.A.; RB Capital Securitizadora S.A.; Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A.; Ápice Securitizadora S.A. e a Gaia Agro Securitizadora S.A.

NEGÓCIOS COM PARTES RELACIONADAS

Para maiores informações sobre os negócios com partes relacionadas vide item 16 do Formulário de Referência.

PERCENTUAL DE OFERTAS PÚBLICAS COM PATRIMÔNIO SEPARADO E PORCENTAGEM DE OFERTAS PÚBLICAS COM COOBRIGAÇÃO

Todas as ofertas públicas foram realizadas com patrimônio separado sem coobrigação da Emissora.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA EMISSORA

O patrimônio líquido da Emissora em 31 de dezembro de 2018 era de R$3.498.623,00 (três milhões quatrocentos e noiventa e oito mil seiscentos e vinte e três reais).

Ao término do 2º trimestre de 2019, o patrimônio líquido da Emissora alcançou R$3.220.859,42 (três milhões duzentos e vinte mil oitocentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e dois centavos)

PENDÊNCIAS JUDICIAIS E TRABALHISTAS

A descrição dos processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a Emissora ou suas controladas sejam parte, e considerados relevantes para os negócios da Emissora ou de suas controladas, constam do item 4.3. do Formulário de Referência da Emissora.

RESUMO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Adicionalmente, as informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016 e as informações trimestrais referentes ao período findo em 31 de março de 2019, 30 de junho de 2019 e 30 de setembro de 2019, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

MANUTENÇÃO DO REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA

A Emissora mantém seu registro de companhia aberta, Código CVM nº 20818

5 (CINCO) PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA

Os principais Fatores de Risco relativos à Emissora estão descritos na Seção "Riscos Relacionados à Emissora" deste Prospecto Definitivo.

DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E PRINCIPAIS ACIONISTAS DA EMISSORA

Capital Social Total (Data base 31 de março de 2019)	O capital social está dividido em 4.860.269 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizado.
Acionistas Com Mais De 5% De Participação no Capital Social	Isec Participações Ltda.: detém 4.860.269 (quatro milhões, oitocentos e sessenta mil, duzentos e sessenta e nove) ações ordinárias, representativas de 100% do capital social.

Para maiores informações relativas ao capital social e principais acionistas da Emissora vide item 15 e 17 do Formulário de Referência da Emissora.

INFORMAÇÕES SOBRE O COORDENADOR LÍDER

Este sumário é apenas um resumo das informações do Coordenador Líder e não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de investir nos CRA.

O Banco do Brasil está presente no mercado de capitais brasileiro por meio de sua subsidiária integral, o BB-BI. No mercado de capitais internacional, o conglomerado BB atua por meio de suas subsidiárias integrais: o BB Securites Ltd., em Londres, o Banco do Brasil Securities LLC., em Nova Iorque e Miamio e BB Securities Asia Pte Ltd., em Cingapura.

O portfólio do BB-BI contém serviços que envolvem pesquisa de mercado, estruturação e distribuição de operações, liquidação e custódia de ativos, bem como produtos e serviços para pessoas físicas e jurídicas.

Os principais produtos e serviços são destacados a seguir:

I. Fusões e aquisições: O BB-BI presta assessoria financeira em operações de alienações, reorganizações societárias (fusões, cisões e incorporações) e colocações privadas para empresas.

II. Ouro: O BB-BI oferece serviços de compra e venda de ouro em forma escritural ou de lingotes pelos clientes, além da custódia desses ativos.

III. Private Equity: O BB-BI é cotista de 13 (treze) fundos de investimento e atua como assessor em sete deles, com 41 (quarenta e uma) empresas localizadas em diversas regiões do país, em segmentos diversos (tais como energia, infraestrutura, logística, consumo, educação, TI, serviços, agroindústria, e etc.) e opera em diferentes estágios de desenvolvimento (empresas consolidadas, emergentes e empresas com tecnologia inovadora).

IV. Renda Fixa: (i) No mercado doméstico, por meio do BB-BI são ofertados os serviços de coordenação, estruturação e distribuição de debêntures, notas promissórias comerciais e letras financeiras; (ii) No mercado internacional atua na coordenação, estruturação e distribuição de novos papéis e processos de gestão de dívida de empresas, bancos e governos, por meio das corretoras localizadas em Londres, Nova Iorque e Cingapura.

V. Renda Variável: O BB-BI oferece os serviços de assessoria em todas as etapas de ofertas públicas de ações. Atua também na estruturação e distribuição de fundos de investimento imobiliários (FII). Para os investidores individuais, o portfólio em renda variável abrange os serviços de compra e venda de ações e, para os investidores do segmento *private*, abrange também o serviço de aluguel de ações.

VI. Securitização: O BB-BI atua na coordenação, estruturação e distribuição de operações de securitização, processo pelo qual um grupo relativamente homogêneo de ativos é convertido em títulos negociáveis, por intermédio dos seguintes produtos: fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e certificados de recebíveis do agronegócio (CRA).

DESEMPENHO EM MERCADO DE CAPITAIS

Renda Fixa – Mercado Doméstico

No 3T19 o BB-BI atuou na coordenação e estruturação de 17 operações no mercado doméstico de renda fixa, com volume originado de R$ 21,6 bilhões. No Ranking Anbima de Originação de Renda Fixa Consolidado, o BB-BI está na 4º colocação.

Renda Fixa – Mercado Externo

No 3T19, o mercado internacional de capitais (bonds) foi acessado por 7 emissores brasileiros, emitindo um total de US$ 4,6 bilhões. O BB foi mandatado para atuar como Lead-Manager em 5 transações. Isto representa uma participação de mercado de 78,0% em volume e 75,0% no total das emissões no período. Segundo o Ranking Anbima de Emissões Externas, de Set/19, o BB aparece como 3º colocado no ranking de emissões totais.

No que se refere a grupos estrangeiros, o BB atuou como Co-Manager em outras 5 emissões de bonds, no montante total de US$ 3,9 bilhões.

O BB também manteve a participação nas transações de Liability Management (Gestão de Passivos). Atuou em 2 operações no montante total de US$ 4,2 bilhões.

Renda Fixa Varejo – Mercado Secundário

Em 2019 o BB migrou a custódia dos ativos de renda fixa da B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão para a Cetip. No 9M19, o volume movimentado na câmara Cetip foi de R$ 614 milhões, representando um incremento de 55% sobre o mesmo período de 2018.

Para os investidores de Varejo, o BB-BI oferece a negociação dos ativos de renda fixa por meio da rede de agências e escritórios do BB, internet (Site Investimentos, disponível em https://investimentos.bb.com.br) e mobile (App Investimentos BB).

Renda Variável Atacado

No 3T19, o BB-BI atuou como Lead Coordinator e Joint Bookrunner em três transações de Follow-on, cuja captação foi de R$ 10,7 bilhões. O BB-BI permanece na 1º posição do Ranking Anbima de Renda Variável (Ofertas Iniciais) de Setembro/2019.

Renda Variável Varejo – Mercado Secundário

No 3T19, o volume movimentado no BB foi de R$ 18,8 bilhões e, no mesmo período, a B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão ("B3") movimentou R$ 408 bilhões. A participação de mercado do BB no período foi de 4,6%.

Private Equity

Na indústria de private equity, o BB-BI é cotista de 13 fundos e atua como assessor em 7 deles. Possui participações societárias em 40 empresas localizadas em várias regiões do país. O total de capital comprometido pelo BB-BI na indústria de private equity é de R$ 1,1 bilhão e o capital integralizado até o final de Set/19 é de R$ 752,1 milhões.

INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA

Esta seção contém um sumário das informações da Devedora, fornecidas pela Devedora, bem como obtidas e compiladas a partir de fontes públicas consideradas seguras pela Emissora e pelo Coordenador Líder, tais como certidões emitidas por autoridades administrativas e judiciais, ofícios de registros públicos, relatórios anuais, website da Devedora, jornais, entre outras.

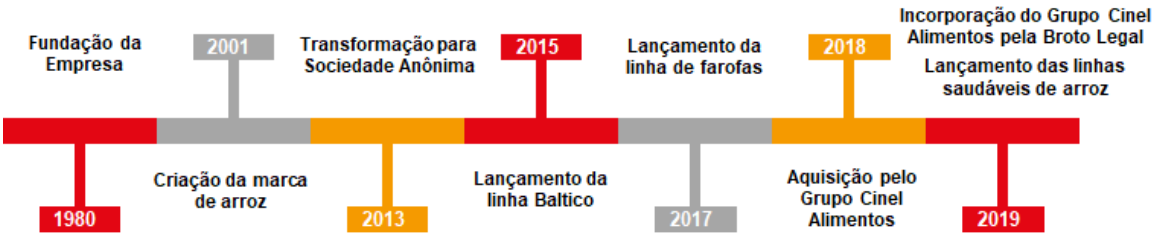
HISTÓRICO E DESENVOLVIMENTO DA BROTO LEGAL

A Broto Legal foi constituída em Campinas em 1980, sob a denominação "Cereais Corcovado" e possuía foco na comercialização de "feijão".

Em 1992, a Broto Legal trocou sua denominação para "Broto Legal" e lançou a marca de feijão Broto Legal e, em 2001, lançou sua marca de arroz passando, posteriormente, a diversificar seu portfólio com a criação da linha comercial "Serrazul".

Em 2013, a Broto Legal realizou sua transformação para a forma de Sociedade Anônima e, em 2015, introduziu mais uma marca no mercado, a Báltico, por meio da qual comercializa azeites e atum enlatado. Por fim, a empresa lançou, em 2017, sua linha de farofas.

No ano de 2018, a Broto Legal foi adquirida pelo Grupo Cinel1, visando ao crescimento e maior rentabilidade e, em 2019, reformulou as embalagens e as marcas de seus produtos e lançou as linhas de arrozes saudáveis. O gráfico abaixo apresenta os eventos acima descritos numa linha do tempo.



[1] https://www.valor.com.br/agro/5367537/dono-da-gocil-compra-broto-legal

A incorporação do Grupo Cinel pela Broto Legal gerou sinergias, como as abaixo exploradas:

Sinergias

Duas novas unidades produtivas no Rio Grande do Sul (RS)

Maior poder competitivo da Broto Legal em função de sinergias logísticas:

i) Economias com frete de transporte de matéria-prima e produto acabado

Pré Incorporação: Arroz *in natura* comprado no RS era transportado até unidades produtivas de beneficiamento em São Paulo (SP), para então voltar beneficiado para os estados do Sul, Paraná (PR), Santa Catarina (SC) e RS.

Pós Incorporação: Arroz *in natura* é beneficiado nas unidades do RS. Em seguida é distribuído diretamente para os clientes dos estados do Sul.

ii) Aumento da produção das unidades do RS

Pós Incorporação: Unidades incorporadas se beneficiam do aumento da demanda por produto acabado gerado pela Broto Legal e, passa a aproveitar melhor o fato do RS ser o maior produtor de arroz irrigado do Brasil. Aumento da capacidade de industrialização da Companhia para 600mil fardos.

iii) Aumento do poder competitivo nas exportações

Pós Incorporação: Broto Legal passa a ser mais competitiva em termos de exportação, pois o arroz beneficiado sai das unidades do RS para o porto do RS.

iv) Abertura de novos mercados no Brasil

Pós Incorporação: abertura de novos mercados, como norte e nordeste através de transporte via cabotagem, com saída do porto do RS.

v) Aumento do portfólio de produtos produzidos internamente

Pré Incorporação: Broto Legal comprava produtos parboilizados dos concorrentes para atender demanda dos seus clientes.

Pós Incorporação: unidades do RS possuem maquinário para industrialização de produtos parboilizados.

Unidades produtivas no RS

Localização das unidades produtivas no RS

Fonte: Broto Legal

Hoje, a empresa comercializa os produtos arroz, feijão, atum enlatado, azeite de oliva e farofa, participando no mercado através das seguintes linhas de produtos:

Broto Legal

Grãos Premium, cuidadosamente selecionados, dentro dos padrões de qualidade Broto Legal e com índice praticamente zero de impurezas.

SERRAZUL

Linha comercial, com grãos selecionados dentro do padrão de qualidade Broto Legal, com praticamente zero impurezas. Propiciam uma boa alimentação com economia.

Grãos de qualidade, selecionados dentro do padrão de qualidade Broto Legal, com praticamente zero impurezas. Os produtos grão de campo oferecem uma combinação entre alimentação saudável e preço.

Lançada em 2019, a marca Kangai possui grãos Premium, cuidadosamente selecionados dentro do padrão de qualidade Broto Legal, ideais para as receitas da culinária e tradição oriental.

Os produtos Báltico oferecem azeites e atuns superior dentro dos padrões de qualidade Broto Legal.

Atualmente, a Broto Legal comercializa arroz das marcas Serrazul, Broto Legal, Kangai e Grão de Campo, feijão das marcas Grão de Campo, Broto Legal e Milionário, e azeites e atum enlatado da marca Báltico, contando com um portfólio diversificado de marcas.

Cada lote de produto da marca Broto Legal é enviado ao Instituto Biológico de São Paulo e só é liberado para comercialização após atestado que o produto não apresenta nenhum risco ao consumidor, sendo possível encontrar todas as análises realizadas no endereço eletrônico da Broto Legal[2].

[2] http://www.brotolegal.com.br/alimento-seguro

A Broto Legal possui a matriz localizada em Campinas, no Estado de São Paulo, e conta com quatro fábricas, situadas em Campinas, Porto Ferreira e Uruguaiana, que contam com modernos equipamentos para seleção, beneficiamento, envase e armazenamento de alimentos.

Uma das unidades fabris fica em Porto Ferreira, localizada a 3,5 km (três vírgula cinco quilômetros) da Rodovia Anhanguera, o que representa um ganho logístico importante no que se refere à distribuição de produtos. Ela possui área de 39.000 m2 (trinta e nove mil metros quadrados), com capacidade para armazenar até 26.000 (vinte e seis mil) toneladas de arroz (bruto, com casca). Sua capacidade de produção anual é de 108.000 (cento e oito mil) toneladas de arroz e sua capacidade de armazenamento é de 137 mil fardos de produto acabado e, atualmente, ela é a principal estrutura de beneficiamento de arroz da empresa[3].

A unidade de Uruguaiana possui capacidade de produção anual de 28.800 (vinte e oito mil e oitocentas) toneladas de arroz branco e capacidade de armazenamento de 52.000 (cinquenta e dois mil) fardos de produto acabado e fica localizada na BR 472, a 632 km (seiscentos e trinta e dois quilômetros) de Porto Alegre[4].

[3] Fonte: Devedora
[4] Fonte: Devedora

Nessa unidade e na unidade de Porto Ferreira, a empresa conta com estrutura própria para beneficiamento de arroz, permitindo a produção de três tipos diferentes, o arroz comum, o arroz parboilizado e o arroz integral.

A operação em Uruguaiana é estratégica, tendo em vista que boa parte do arroz utilizado pela Broto Legal advém da região. Além disso, tal unidade permitirá que a empresa chegue aos Estados do sul do país, Minas Gerais, amplie a distribuição em São Paulo e Rio de Janeiro, utilize o porto de Rio Grande como plataforma de escoamento de arroz para o Nordeste e o Norte do país e aumente sua competitividade na exportação de arroz.[5]

A unidade de Campinas, por sua vez, onde se localiza a sede da Broto Legal, se encontra a aproximadamente 3km da Rodovia Dom Pedro I, possui 9.000 m^2 (nove mil metros quadrados), com capacidade para armazenar até 1.500 (mil e quinhentas) toneladas de feijão (matéria-prima) e capacidade para produzir anualmente até 50.000 (cinquenta mil) toneladas de feijão e conta com uma estrutura própria para beneficiamento de feijão.

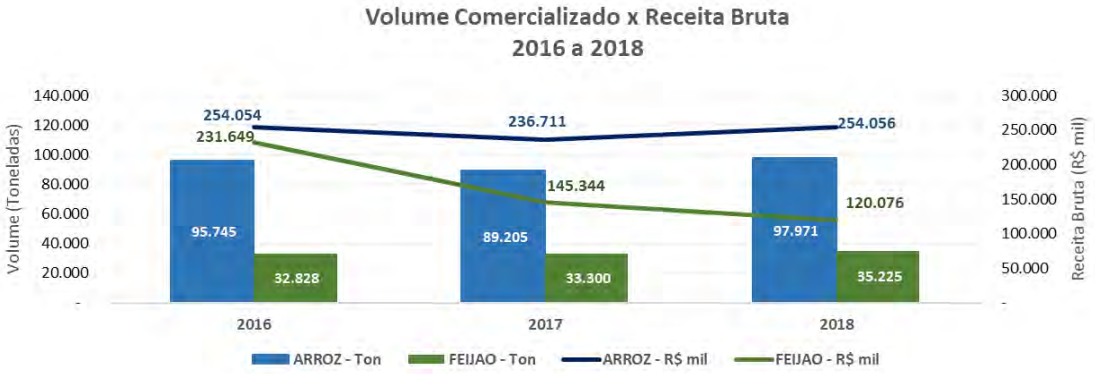
Abaixo, gráfico representando a produção de arroz e feijão em cada uma das unidades da Broto Legal:

Estado	Cidade	Produto	Capacidade produção anual (Toneladas)
SP	Campinas	Feijão	50.400
SP	Porto Ferreira	Arroz	108.000
RS	Uruguaiana	Arroz	28.800

Fonte: Broto Legal

[5] https://www.valor.com.br/agro/5786179/broto-legal-amplia-producao-e-portfolio

O gráfico abaixo apresenta o volume e o faturamento bruto de arroz e feijão da Broto Legal:



Fonte: Broto Legal

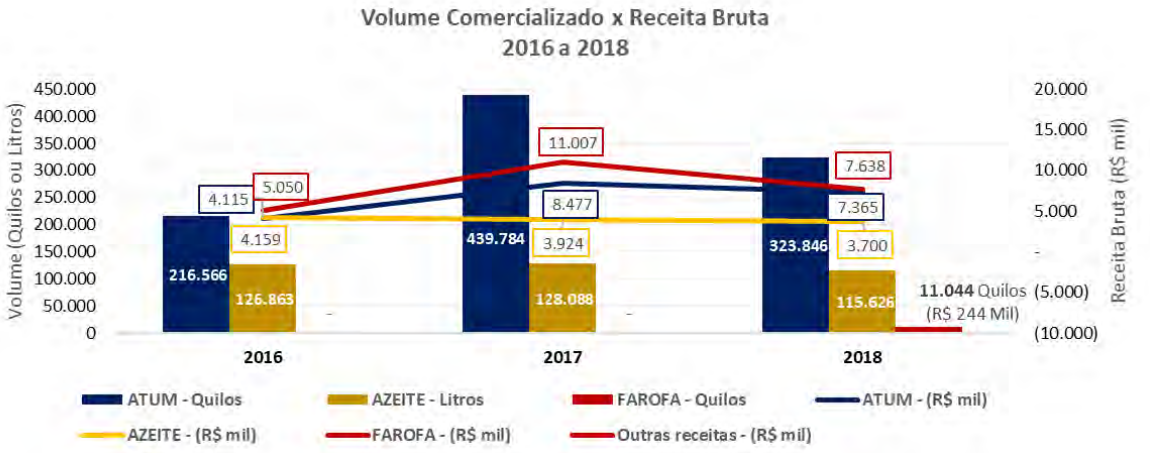
Além dos negócios de arroz e feijão, a Broto Legal, comercializa farofas prontas, atum enlatado e azeites. Tais produtos são comprados de produtores selecionados, sujeitos a padrões rígidos de análise de qualidade de produção.

A farofa pronta é comprada de produtores parceiros da Broto Legal situados no entorno do município de Campinas, Estado de São Paulo, que seguem os seus padrões de qualidade e sujeitos a um rígido processo de acompanhamento, e produzem a farofa a partir de uma receita desenvolvida pela Broto Legal.

O azeite de oliva, comercializado pela Broto Legal desde 2010, é importado pela Broto Legal de fornecedores selecionados na Espanha, que produzem um *blend* desenvolvido pela Broto Legal.

O atum enlatado, comercializado pela Broto legal desde 2015, é importado do Equador, sendo produzido por empresas selecionadas pela Broto Legal e a partir de processos aprovados pela empresa.

Os gráficos abaixo apresentam o volume e faturamento bruto da Broto Legal de atum, azeite e farofa:



Fonte: Broto Legal

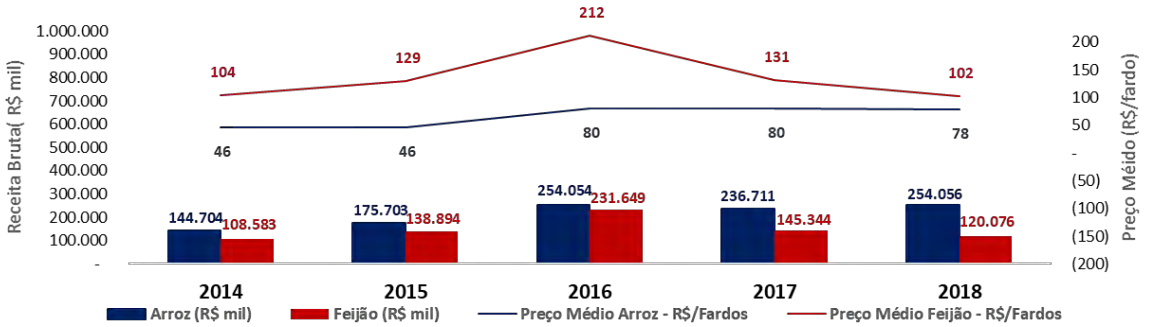
RESULTADOS ESTRATÉGICOS E OPERACIONAIS

A Broto Legal possui quatro unidades industriais no Brasil que atendem os segmentos de grãos, azeites, farofas e atum enlatado. Sua capacidade de produção anual é de 140 (cento e quarenta) mil toneladas de grãos, 60 (sessenta) mil litros de azeite e 110 (cento e dez) toneladas de pescado.

Atualmente, a empresa atende, aproximadamente, 2.500 (dois mil e quinhentos) clientes por meio de sua força de vendas e plataformas de distribuição, que também permite que seus produtos estejam presentes em, aproximadamente, 5.000 (cinco mil) pontos de venda.

Além disso, a Broto Legal tem por estratégia desenvolver a sua participação no mercado internacional.

A Broto Legal possui um histórico consistente de crescimento e ampliação de sua participação de mercado no setor de alimentos no Brasil, tanto com o crescimento orgânico, quanto por meio de aquisições estratégicas e diversificação de suas categorias de produtos. O gráfico abaixo apresenta o faturamento da Broto Legal, em arroz e feijão, os seus principais produtos, desde 2014 até 2018:



Fonte: Broto Legal

A empresa ganhou o prêmio de maior destaque no setor de algodão e grãos nos anos de 2016[6] e 2017[7], da Revista Exame.

ORDEM 2016	PONTOS	EMPRESA/SEDE	VENDAS LÍQUIDAS (em milhões de reais)	VENDAS LÍQUIDAS (em US$ milhões)	ORDEM 400 MAIORES	LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO (em US$ milhões)	PATRIMÔNIO LÍQUIDO AJUSTADO (em US$ milhões)	MARGEM DE VENDAS (em %)	RIQUEZA CRIADA POR EMPREGADO (em US$ mil)	AÇÕES NA BOLSA	CONTROLE ACIONÁRIO
1	760	**Broto Legal**[3,6,T], SP	436,7	134,0	297	10,2	26,7	7,6	141,8	Não	Brasileiro
2	580	**Kicaldo**[3,6,T], SP	355,6	109,1	323	5,4	19,3	4,9	NI	Não	Brasileiro
3	500	**Arroz Cristal**[3,6,T], GO	640,7	196,6	226	13,6	34,6	6,9	45,9	Não	Brasileiro
4	455	**Brasília Alimentos**[3,6,T], SP	495,4	152,0	278	3,5	37,4	2,3	92,6	Não	Brasileiro
5	395	**Comigo**[3,6,T], GO	3 682,8	1 130,0	40	34,8	434,6	3,1	68,1	Não	Brasileiro
6	360	**Amaggi Commodities**[3,6,B,T], MT	10 692,8	3 280,9	10	86,1	722,5	2,6	134,1	Não	Brasileiro
7	330	**3 Tentos**[3,6,T], RS	1 164,8	357,4	131	9,7	39,2	2,7	93,2	Não	Brasileiro
8	330	**Marubeni**[3,6,T], SP	480,1	147,3	282	5,1	39,8	3,5	NI	Não	Japonês
9	245	**Cooperativa Agrária**[3,6,T], PR	2 658,1	815,6	61	38,7	359,4	4,7	139,4	Não	Brasileiro
10	230	**AFG Brasil**[3,6,T], MT	851,9	261,4	180	17,9	62,7	6,8	NI	Não	Brasileiro

1. Vendas estimadas pela revista **2.** Vendas informadas por meio de questionário **3.** Vendas extraídas da demonstração contábil **4.** Vendas em moeda constante **5.** Controle acionário em maio de 2017 **6.** Informações ajustadas/calculadas pela revista **7.** Data do balanço diferente de 31/12/2016 **B.** Bônus: *Guia Exame de Sustentabilidade/Guia VOCÊ S/A — As Melhores Empresas para Você Trabalhar* **NA -** Não aplicável **NI -** Não informado **T -** Transparência
Veja os detalhes dos indicadores na escolha das melhores empresas em www.exame.com.br

Fonte: Revista Exame – Edição Especial Melhores & Maiores - 2017

[6] Fonte: https://exame.abril.com.br/revista-exame/as-campeas-em-11-setores/
[7] Fonte: https://exame.abril.com.br/revista-exame/as-campeas-em-11-setores-2/

A combinação de (i) liderança da marca em diversas categorias de produtos; (ii) extensa plataforma de distribuição; e (iii) comprovado aumento de resultado operacional com rentabilidade, colocam a Broto Legal em posição privilegiada para capturar o potencial de crescimento do setor de alimentos no Brasil e na América do Sul, tanto organicamente, como por meio de aquisições.

ASPECTOS SOCIETÁRIOS[8]:

ESTRUTURA ADMINISTRATIVA

A estrutura administrativa da Broto Legal é composta pela Diretoria, conforme previsto no artigo 13 de seu Estatuto Social. O Conselho Fiscal da Broto Legal não tem caráter permanente e pode ser instalado a pedido dos acionistas da Broto Legal.

DIRETORIA

Nos termos do artigo 14 do Estatuto Social da Broto Legal, a Diretoria será composta por no mínimo 02 (dois) e no máximo 05 (cinco) membros, acionistas ou não, residentes no País, sem designação específica. A Diretoria é eleita pela Assembleia Geral para mandatos de até 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição. Atualmente a Diretoria da Broto Legal é composta por 02 (dois) diretores.

Na hipótese de ausência de qualquer Diretor, por período superior a 60 (sessenta) dias, outro Diretor deverá convocar a Assembleia Geral para eleger o substituto do Diretor ausente, que completará o prazo do mandato do referido Diretor ausente.

O artigo 15 do Estatuto Social da Broto Legal determina que compete à Diretoria, como órgão de administração executiva e de representação da Broto Legal, os seguintes atos:

(a) Realizar todas as operações e praticar todos os atos de administração necessários à consecução do objetivo social, sendo que para os resultantes, isolada ou cumulativamente, em responsabilidade para a Broto Legal, em valores acima de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) dependerá de autorização dos acionistas representando a maioria do capital social da Broto Legal, a qual deverá ser devidamente formalizada em Ata de Assembleia;

(b) As aquisições de Matérias-primas, Materiais Secundários e Material de Embalagem, bem como, de Mercadorias para Revenda, e tudo o mais que constituam o objeto social da Broto Legal, ainda que representem responsabilidade para a mesma, não estão sujeiras a qualquer limite de valor;

[8] As informações desta seção foram extraídas do Estatuto Social da Devedora

(c) Zelar pelo cumprimento das deliberações tomadas nas Assembleias Gerais e em suas próprias reuniões, executando a política administrativa, técnica, financeira e de produção da Broto Legal;

(d) Admitir e demitir empregados e contratar representantes, fixando-lhes a remuneração sempre dentro dos limites fixados no Plano Anual de Negócios, no Orçamento de Operações e no Orçamento de Despesas de Capital da Broto Legal;

(e) Elaborar normas básicas de estruturas administrativas;

(f) Resolver sobre a aplicação de fundos sociais, transigir, renunciar, ceder direitos, confessar dívidas, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, celebrar contratos, adquirir, alienar e onerar bens móveis e imóveis, prestar caução, avais e fianças, emitir, endossar, caucionar, descontar, sacar e avalizar títulos em geral, assim como abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos de crédito;

(g) Elaborar o relatório anual para os Acionistas, levantar o balanço patrimonial, as contas da Diretoria e as demais demonstrações financeiras e preparar proposta de distribuição e aplicação de lucros, submetendo tais documentos à Assembleia Geral dos Acionistas;

(h) Propor à Assembleia Geral de Acionistas reformas estatutárias;

(i) Celebrar contratos de empréstimo ou financiamento, ou contratos semelhantes a eles, para suprir o capital de giro da Broto Legal, sendo necessária autorização prévia da Assembleia Geral de Acionistas apenas para aqueles contratos dos quais resulte dívida para a Broto Legal no valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);

(j) Adquirir, alienar, onerar bens móveis e imóveis da Broto Legal, incluindo-se aqueles que se encontram registrados no ativo permanente ou no estoque, podendo constituir garantias e gravames de qualquer natureza, incluindo-se ônus reais em geral, penhor, aval e fiança, sendo necessária autorização prévia da Assembleia Geral de Acionistas apenas para aqueles de valores que representem responsabilidade para a Broto Legal no valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), exceto quando já previsto no orçamento anual da Broto Legal;

(k) Comprar, prometer comprar ou adquirir ou prometer adquirir, em nome da Broto Legal, bens imóveis e móveis, sendo necessária autorização prévia da Assembleia Geral de Acionistas apenas para aqueles de valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); e

(l) Comprar, prometer comprar ou adquirir ou prometer adquirir, em nome da Broto Legal, bens imóveis, de qualquer valor, sendo necessária autorização prévia da Assembleia Geral de Acionistas.

Conforme o disposto no artigo 16 do Estatuto Social da Broto Legal, a representação ativa e passiva da Broto Legal, em juízo ou fora dele, compete a qualquer dos Diretores, isoladamente, ou a qualquer procurador, desde que devidamente constituído mediante instrumento de mandato assinado por 02 (dois) Diretores em conjunto.

CONSELHO FISCAL

De acordo com a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), o Conselho Fiscal é um órgão societário independente da administração da Broto Legal e dos auditores independentes. O Conselho Fiscal pode funcionar tanto de forma permanente quanto de forma não permanente, caso em que atuará somente no exercício social em que sua instalação for solicitada pelos acionistas, nos termos do artigo 161 da Lei das Sociedades por Ações. O Estatuto Social da Broto Legal, em seu artigo 21, determina que seu Conselho Fiscal não terá caráter permanente e somente será instalado a pedido de acionistas, observado o disposto na legislação e regulamentações aplicáveis e, quando instalado será composto por 04 (quatro) membros efetivos, todos residentes no país, legalmente qualificados, eleitos pela Assembleia Geral que deliberar a instalação do órgão, com mandato até a primeira Assembleia Geral Ordinária que se realizar após a eleição.

As responsabilidades atribuídas ao Conselho Fiscal, quando instalado, são aquelas previstas no artigo 163 da Lei das Sociedades por Ações, quais sejam:

(a) Fiscalizar, por qualquer de seus membros, os atos dos administradores e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e estatutários;

(b) Opinar sobre o relatório anual da administração, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral;

(c) Opinar sobre as propostas dos órgãos da administração, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à modificação do capital social, emissão de debêntures ou bônus de subscrição, planos de investimento ou orçamentos de capital, distribuição de dividendos, transformação, incorporação, fusão ou cisão;

(d) Denunciar, por qualquer de seus membros, aos órgãos de administração e, se estes não tomarem as providências necessárias para a proteção dos interesses da companhia, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis à companhia;

(e) Convocar a Assembleia Geral Ordinária, se os órgãos da administração retardarem por mais de 1 (um) mês essa convocação, e a extraordinária, sempre que ocorrerem motivos graves ou urgentes, incluindo na agenda das assembleias as matérias que considerarem necessárias;

(f) Analisar, ao menos trimestralmente, o balancete e demais demonstrações financeiras elaboradas periodicamente pela Devedora;

(g) Examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar; e,

(h) Exercer essas atribuições, durante a liquidação, tendo em vista as disposições especiais que a regulam.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Conselho Fiscal não poderá ser composto por: (i) membros de Conselho de Administração da Broto Legal; (ii) membros da Diretoria da Broto Legal; (iii) empregados da Broto Legal; (iv) acionistas da Broto Legal; (v) empregados de sociedade controlada pela Broto Legal ou de sociedade do mesmo grupo; (vi) cônjuges ou parentes até o terceiro grau de qualquer membro do Conselho de Administração ou da Diretoria da Broto Legal; ou (vii) cônjuges ou parentes até o terceiro grau de qualquer técnico ou fiscal de sociedade concorrente, de acionista controlador de sociedade concorrente ou de sociedades controladas por sociedade concorrente.

Atualmente, a Broto Legal não possui conselho fiscal de funcionamento permanente.

INFORMAÇÕES SOBRE A DIRETORIA

Segue abaixo a composição e experiência profissional da Diretoria da Broto Legal, com mandato até 01 de março de 2020, abrangendo as experiências profissionais:

- Washington Umberto Cinel – 710.159.308-91

  O Sr. Washington Umberto Cinel possui 64 (sessenta e quatro) anos, é bacharel em direito e é proprietário da Broto Legal. Nascido em Reginópolis, no Estado de São Paulo, o Sr. Washington dedicou-se, em sua juventude, à carreira militar, tendo atuado como Oficial da Polícia Militar do 4º Batalhão de Polícia Militar em Bauru, instrutor na Escola de Formação de Soldados e da Tropa Pronta, integrante da Equipe Especial de Tiro da Polícia Militar do Estado de São Paulo, Oficial Regimental de Tiro e de Educação Física do 4º Batalhão da Polícia Militar do Estado de São Paulo e Comandante de Policiamento de Trânsito da 1ª Companhia da Polícia Militar de Bauru. Em 1981, tornou-se bacharel em ciências sociais e jurídicas pela Faculdade de Direito de Bauru, no Estado de São Paulo e, em 1985, fundou o Grupo Gocil.

  Em 2014, foi homenageado, entre 11 executivos da categoria Master como Empreendedor do Ano, no Prêmio Empreendedor do Ano, realizado pela Ernst Young[9].

  Apoiado da Gocil e com experiência de gestão já consolidada, passou a investir em outros segmentos, explorando oportunidades empresariais que passaram a fazer parte do Grupo. Adquiriu e constituiu, nesta trajetória, empresas do ramo agropecuário, alimentício, de controle patrimonial, de assessoria empresarial, de empreendimentos imobiliários e uma rede de academias de ginástica, dentre as quais destacamos aqui seus nomes: Gocil Segurança Eletrônica Ltda., Villa Tabatinga Imóveis e Empreendimentos Ltda., Villa Sul Imóveis e Empreendimentos Ltda., Brangus Brasil Agropecuária Ltda., Mana Imóveis e Empreendimentos Ltda., Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., W/Realty Assessoria e Serviços Empresariais e Just Fit Participações em Empreendimentos Ltda. e em fevereiro de 2018, efetivou a aquisição da Broto Legal Alimentos S.A., tornando-se seu atual proprietário.

[9] Fonte: https://exame.abril.com.br/pme/o-empreendedor-relutante/

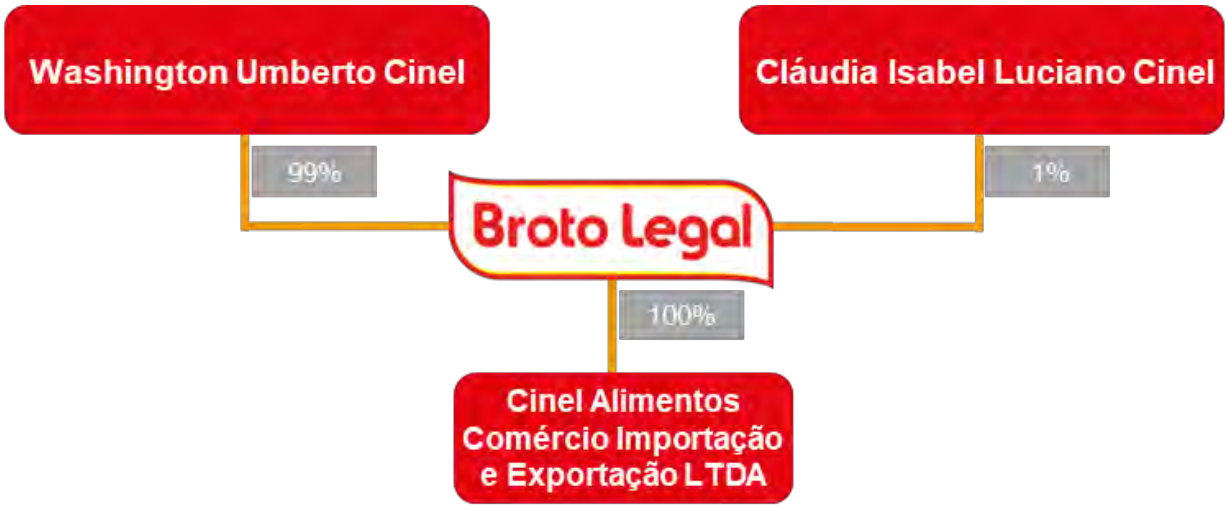
- Lázaro Aparecido Moreto – 016.220.298-95

O Sr. Lázaro Aparecido Moreto possui 58 anos, é administrador de empresas e acadêmico em psicologia, e atualmente é *Chief Executive Officer* (CEO) da empresa Broto Legal Alimentos S. A. Iniciou sua carreira profissional em 1975, em um dos maiores bancos do país, e em 1983 uniu-se a seu pai no desenvolvimento de atividades empresariais através da "Arrozeira Santa Amélia Ltda." e da "Cerâmica Artística Paraíso Ltda.". Referida empresa arrozeira lançou no mercado o arroz de marca Serrazul, que é comercializado até hoje. Tendo em vista o abrangente conhecimento adquirido no segmento arrozeiro em todas suas fases, desde o plantio até a comercialização e estabelecimento varejista, foi procurado por empresários de Campinas que trabalhavam exclusivamente no segmento de feijão para, juntos, iniciarem uma empresa, a qual viria a se chamar Broto Legal Alimentos S.A., cujos principais produtos seriam o arroz e o feijão, alimentos básicos na culinária nacional.

REMUNERAÇÃO DA DIRETORIA

DESCRIÇÃO	EXERCÍCIO			
	2019	2018	2017	2016
a. órgão - DIRETORIA				
b. número total de membros - 2 (Dois) - Washington Umberto Cinel e Lázaro Aparecido Moreto				
c. número de membros remunerados - 1 (Um) - Lázaro Aparecido Moreto				
d. remuneração segregada em:				
i. remuneração fixa anual, segregada em:				
- salário ou pró-labore;	483.992,00	187.067,00		
- benefícios diretos e indiretos;	24.462,00	11.044,00		
- remuneração por participação em comitês;				
- outros;				
ii. remuneração variável, segregada em:				
- bônus;				
- participação nos resultados;	1.640.000,00	1.015.000,00		
- remuneração por participação em reuniões;				
- comissões;				
- outros;				
iii. benefícios pós-emprego;				
iv. benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo;				
v. remuneração baseada em ações, incluindo opções (esse campo deve ser preenchido de acordo com a definição de remuneração baseada em ações, paga em ações ou dinheiro, conforme normas contábeis que tratam do assunto);				
e. valor, por órgão, da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária (para evitar duplicidade, os valores computados como remuneração dos membros do conselho de administração devem ser descontados da remuneração dos diretores que também façam parte daquele órgão) e do conselho fiscal;	2.148.454,00	1.213.111,00	-	-
f. total da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal (para evitar duplicidade, os valores computados como remuneração dos membros do conselho de administração devem ser descontados da remuneração dos diretores que também façam parte daquele órgão).	2.148.454,00	1.213.111,00	-	-

Organograma Societário da Broto Legal



Informações sobre as Transações com Partes Relacionadas

Parte Relacionada	Contrato	Objeto do Contrato	Data da Transação	Prazo	Montante envolvido (Reais)	Relação com a Devedora	Garantias	Posição Contratual da Devedora	Taxa de juros	Saldo remanescente (Reais)
Washington Umberto Cinel	Mútuo	Pagamento a fornecedores, impostos e ativo imobilizado	04.07.2016	30.12.2020	13.253.000,00	Sócio	n/a	Devedora	0	10.043.000,00

Capital Social da Devedora

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias – Classe A (Unidades)	Quantidade de ações ordinárias – Classe B (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital	**Capital Subscrito**				
30/01/2019	77.818.380,00	N/A	38.909.190	38.909.190	77.818.380
Tipo de capital	**Capital Integralizado**				
30/01/2019	77.818.380,00	N/A	38.909.190	38.909.190	77.818.380

De acordo com o parágrafo segundo do art. 5° do Estatuto Social da Devedora, as Ações Ordinárias Classe A, conferem a seus titulares o direito de eleger, por maioria, em votação em separado: (i) metade dos membros do Conselho Fiscal, na hipótese de sua constituição, sendo que caso o Conselho possua 03 (três) membros, o terceiro será definido de comum acordo entre os dois blocos de ações (titulares das Ações Ordinárias Classe "A" e titulares das Ações Ordinárias Classe "B"); ou, (ii) caso o Conselho possua 05 (cinco) membros, o quinto membro será definido de comum acordo entre os dois blocos de ações (titulares das Ações Ordinárias Classe "A" e titulares das Ações Ordinárias Classe "B"); e (iii) metade dos membros da Diretoria, sendo que caso a Diretoria possua 03 (três) membros, o terceiro membro será definido de comum acordo entre ou dois blocos de ações (titulares das Ações Ordinárias Classe "A" e titulares das Ações Ordinárias Classe "B"); ou caso a Diretoria possua 05 (cinco) membros, o quinto membro será definido de comum acordo entre os dois blocos de ações (titulares das Ações Ordinárias Classe "A" e titulares das Ações Ordinárias Classe "B").

Ainda, conforme parágrafo segundo do art. 5° do Estatuto Social da Devedora, as Ações Ordinárias Classe B, conferem a seus titulares o direito de eleger, por maioria, em votação em separado: (i) metade dos membros do Conselho Fiscal, na hipótese de sua constituição, sendo que caso o Conselho possua 03 (três) membros, o terceiro será definido de comum acordo entre os dois blocos de ações (titulares das Ações Ordinárias Classe "A" e titulares das Ações Ordinárias Classe "B"); ou, (ii) caso o Conselho possua 05 (cinco) membros, o quinto membro será definido de comum acordo entre os dois

blocos de ações (titulares das Ações Ordinárias Classe "A" e titulares das Ações Ordinárias Classe "B"); e (iii) metade dos membros da Diretoria, sendo que caso a Diretoria possua 03 (três) membros, o terceiro membro será definido de comum acordo entre ou dois blocos de ações (titulares das Ações Ordinárias Classe "A" e titulares das Ações Ordinárias Classe "B"); ou caso a Diretoria possua 05 (cinco) membros, o quinto membro será definido de comum acordo entre os dois blocos de ações (titulares das Ações Ordinárias Classe "A" e titulares das Ações Ordinárias Classe "B").

Outros Valores Mobiliários emitidos no Brasil pela Devedora

Em 02 de fevereiro de 2018, a Broto Legal, na qualidade de incorporadora e sucessora da integralidade dos direitos e obrigações da Cinel Alimentos Comércio, Importação e Exportação S.A., a Planner Trustee DTVM Ltda., na qualidade de Agente Fiduciário, o Sr. Washington Umberto Cinel, Gocil Serviços de Vigilância e Segurança Ltda. e Gocil Serviços Gerais Ltda., na qualidade de garantidores, celebraram o "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Cinel Alimentos Comércio, Importação e Exportação S.A.*", por meio do qual foram emitidas 180 (cento e oitenta) debêntures simples, não conversíveis em ações, com valor nominal unitário de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), perfazendo o montante total de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais).

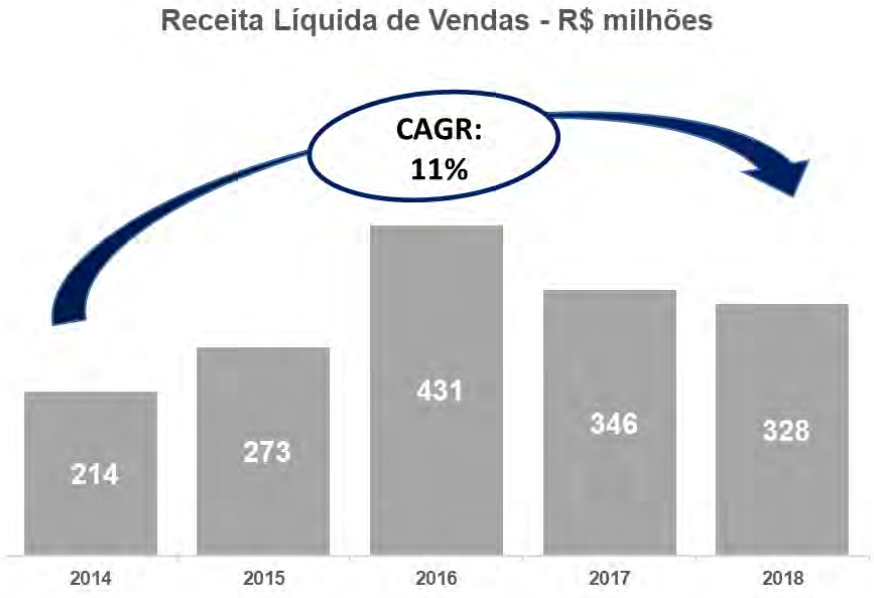
As debêntures foram subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, em 27 de fevereiro de 2018 e possuem prazo de vencimento de 06 (seis) anos contados da data de emissão, qual seja 15 de fevereiro de 2018, vencendo-se, portanto, em 15 de fevereiro de 2024.

Sobre o saldo devedor do valor nominal unitário de cada uma das debêntures incide juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a primeira data de integralização ou a data de pagamento de remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

Resultados Financeiros

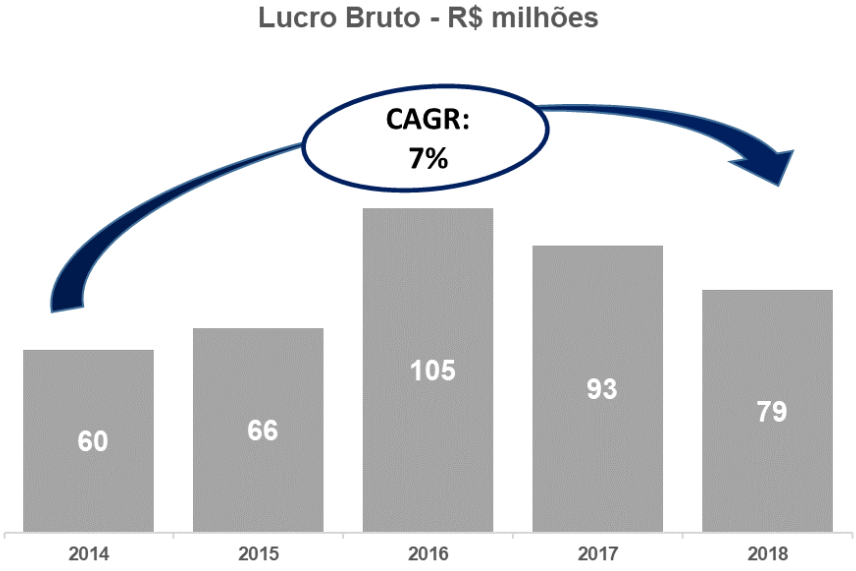
A receita líquida de vendas e serviços da Broto Legal nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2014, 31 de dezembro de 2015, 31 de dezembro de 2016, 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2018 apresentou um crescimento médio anual de 11% (onze por cento), conforme demonstrado no gráfico abaixo. No mesmo período, a receita líquida de vendas atingiu R$ 214 milhões (duzentos e catorze milhões de reais), R$273 milhões (duzentos e setenta e três milhões de reais), R$431 milhões

(quatrocentos e trinta e um milhões de reais), R$346 milhões (trezentos e quarenta e seis milhões de reais) e R$328 milhões (trezentos e vinte e oito milhões de reais), respectivamente.



Fonte: Elaborado pela Devedora com base nas Demonstrações Financeiras Auditadas

O lucro bruto nos exercícios sociais supramencionados acompanhou esse crescimento e apresentou CAGR (*Compound Annual Growth Rate*), também conhecida como taxa composta de crescimento anual, de 7% (sete por cento). Conforme demonstrado no gráfico abaixo, nos mesmos períodos, o lucro bruto atingiu R$60 milhões (sessenta milhões de reais), R$66 milhões (sessenta e seis milhões de reais), R$105 milhões (cento e cinco milhões de reais), R$93 milhões (noventa e três milhões de reais) e R$79 milhões (setenta e nove milhões de reais).



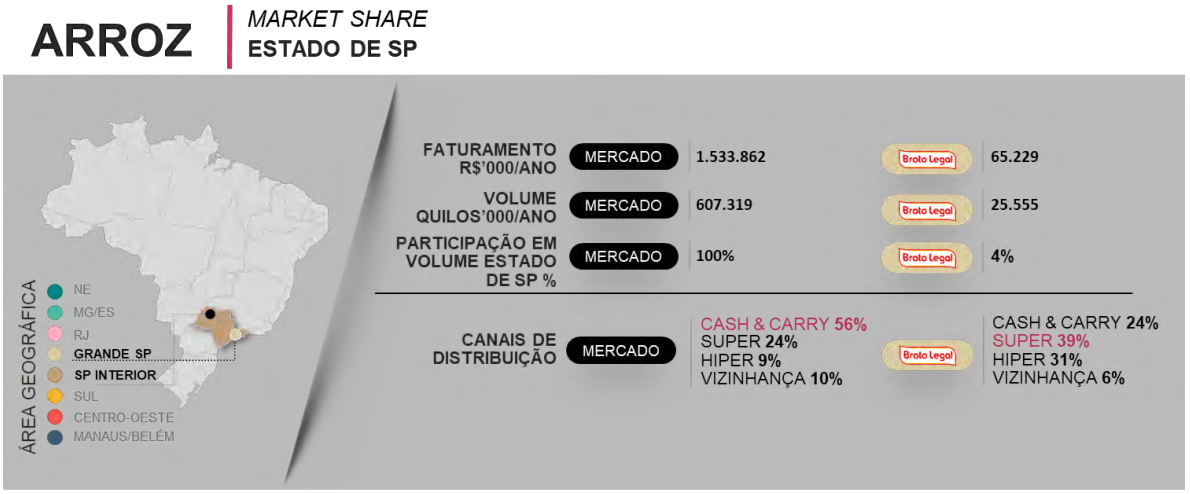
Fonte: Elaborado pela Devedora com base nas Demonstrações Financeiras Auditadas

O EBITDA, da Broto Legal nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2014, 31 de dezembro de 2015, 31 de dezembro de 2016, 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2018, atingiu R$21 milhões (vinte e um milhões de reais), R$29 milhões (vinte e nove milhões de reais), R$57 milhões (cinquenta e sete milhões de reais)**,** R$38 milhões (trinta e oito milhões de reais, e R$27 milhões (vinte e sete milhões de reais), respectivamente. Ainda, representou 10% (dez por cento), 10% (dez por cento), 13% (treze por cento), 11% (onze por cento) e 8% (oito por cento) da receita líquida, respectivamente.

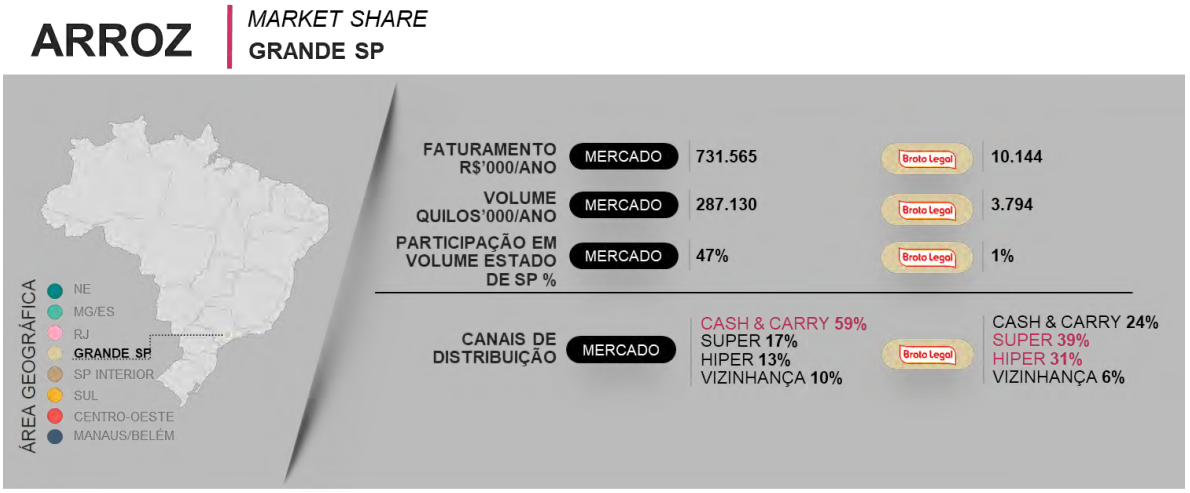
O resultado líquido da Broto Legal nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2014, 31 de dezembro de 2015, 31 de dezembro de 2016, 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2018, representou R$13 milhões (treze milhões de reais), R$19 milhões (dezenove milhões de reais), R$36 milhões (trinta e seis milhões de reais), R$26 milhões (vinte e seis milhões de reais) e R$9 milhões (nove milhões de reais), respectivamente.

Principais Concorrentes

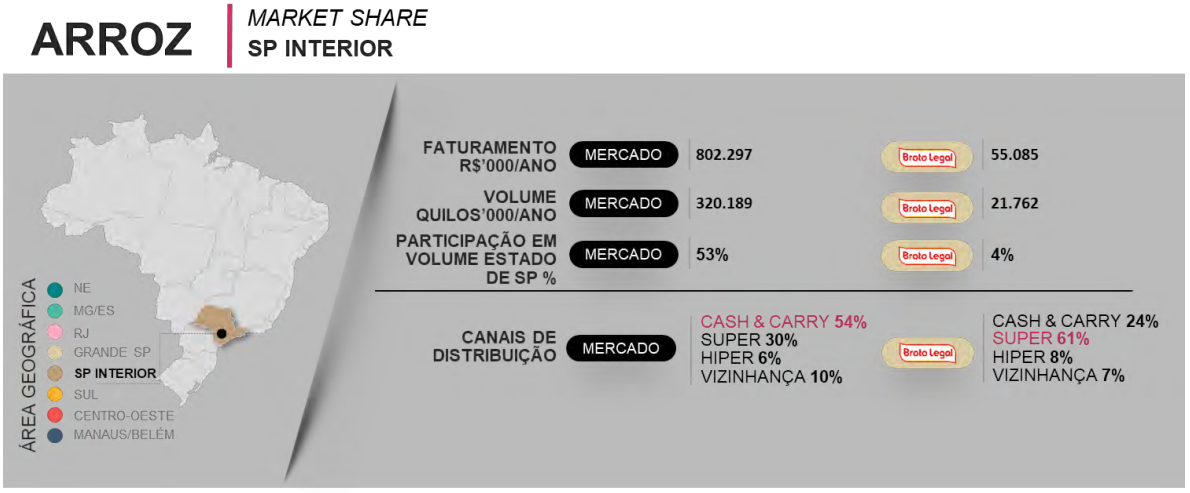
No mercado de arroz do Estado de São Paulo, os principais números de mercado e da Broto Legal, são:



Fonte: Nielsen (Scantrack) - Mov ano móvel de 2019 considerando a soma da semana 05 de Agosto de 2018 a 28 de Julho de 2019

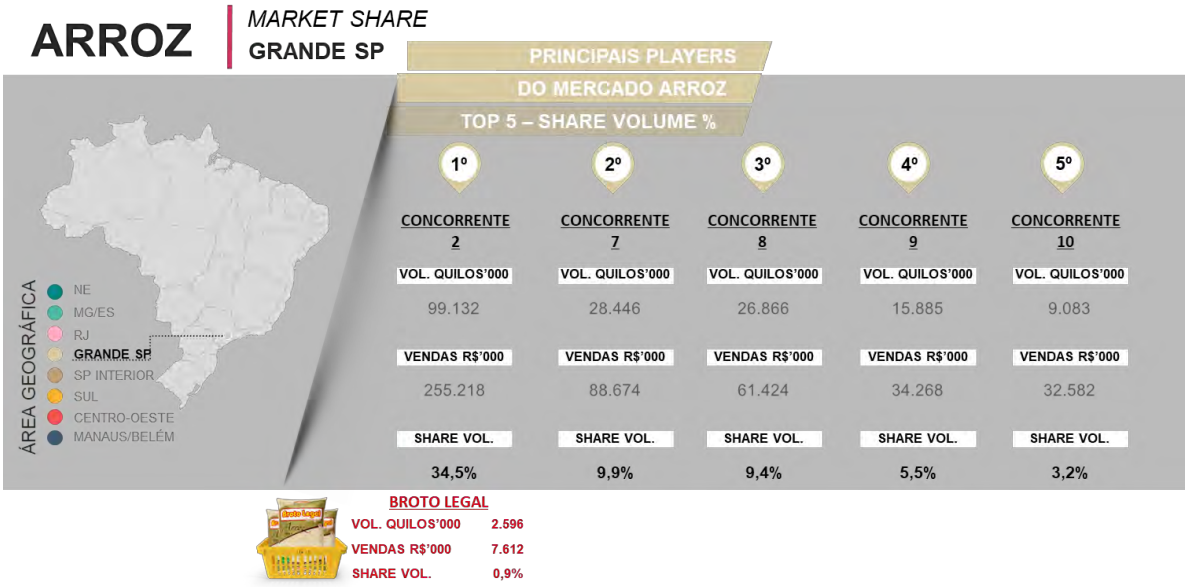


Fonte: Nielsen (Scantrack) - Mov ano móvel de 2019 considerando a soma da semana 05 de Agosto de 2018 a 28 de Julho de 2019

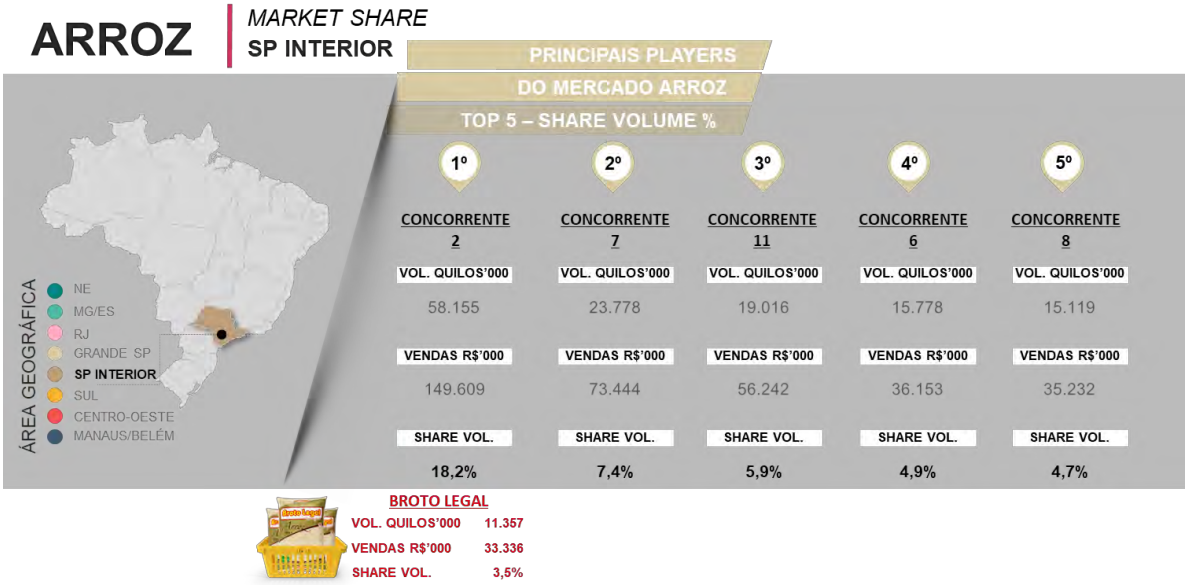


Fonte: Nielsen (Scantrack) - Mov ano móvel de 2019 considerando a soma da semana 05 de Agosto de 2018 a 28 de Julho de 2019

No mercado de Arroz do Estado de São Paulo, os principais players são:

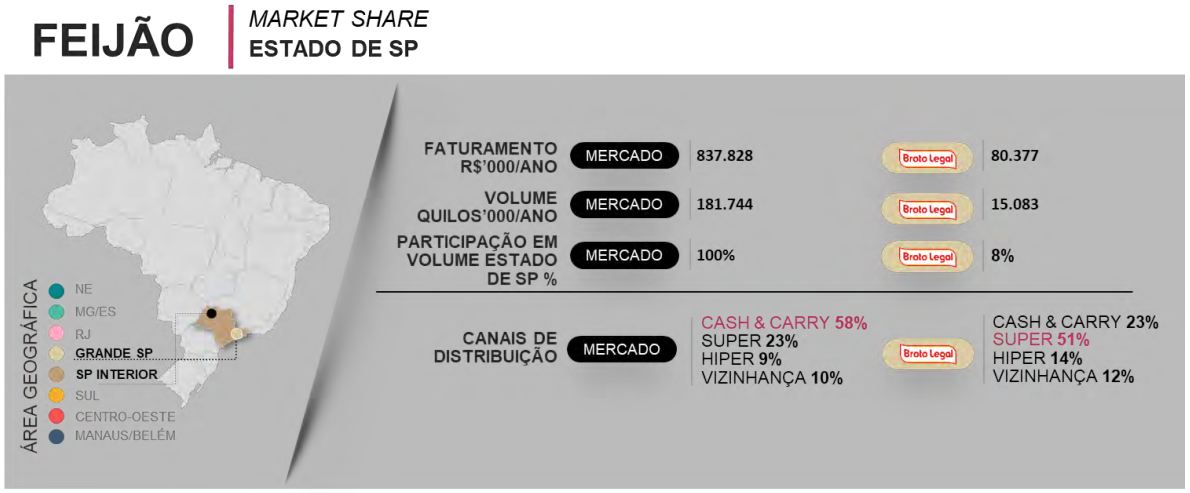


Fonte: Nielsen (Scantrack) - Mov ano móvel de 2019 considerando a soma da semana 05 de Agosto de 2018 a 28 de Julho de 2019



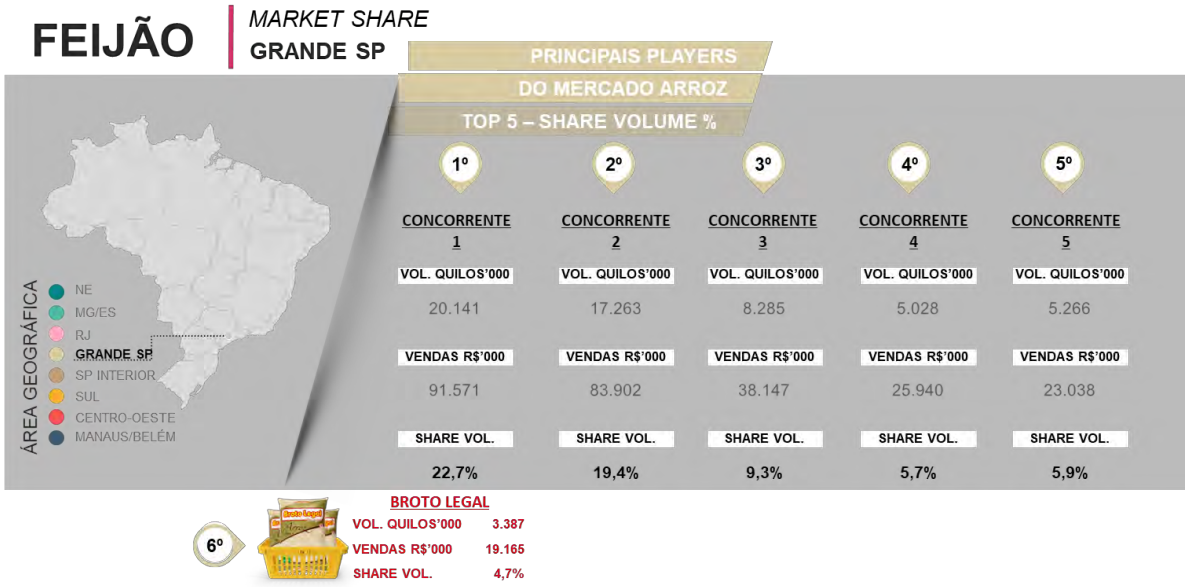
Fonte: Nielsen (Scantrack) - Mov ano móvel de 2019 considerando a soma da semana 05 de Agosto de 2018 a 28 de Julho de 2019

No mercado de Feijão do Estado de São Paulo, os principais números de mercado e da Broto Legal, são:

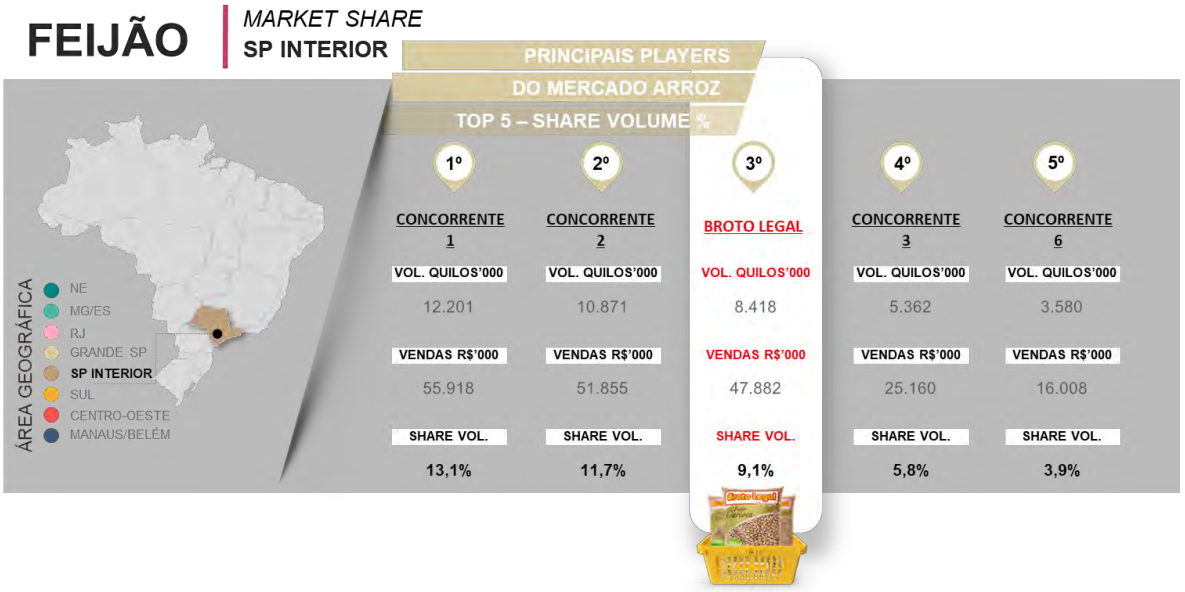


Fonte: Nielsen (Scantrack) - Mov ano móvel de 2019 considerando a soma da semana 05 de Agosto de 2018 a 28 de Julho de 2019

No mercado de Feijão do Estado de São Paulo, os principais players são:



Fonte: Nielsen (Scantrack) - Mov ano móvel de 2019 considerando a soma da semana 05 de Agosto de 2018 a 28 de Julho de 2019



Fonte: Nielsen (Scantrack) - Mov ano móvel de 2019 considerando a soma da semana 05 de Agosto de 2018 a 28 de Julho de 2019

INFORMAÇÕES SOBRE OS SETORES DE ATUAÇÃO DA BROTO LEGAL

A Broto Legal atua em importantes mercados de alimentos no Brasil, sendo eles (i) arroz, (ii) feijão, (iii) pescados enlatados, (iv) farofas; e (v) azeites de oliva. A Broto Legal acredita que existe uma perspectiva positiva para esses produtos, suportada pela retomada do crescimento econômico, aumento da população e fortalecimento de tendências favoráveis nos hábitos de consumo.

No Brasil, a indústria de arroz tem apresentado volumes de produção estáveis, ao redor de 12 (doze) milhões de toneladas/ano, considerando as últimas 5 (cinco) safras, posicionando o país como o 9º (nono) maior produtor mundial, segundo a Companhia Nacional de Abastecimento ("CONAB"). Em termos de consumo, o Brasil aparece na 10ª (décima) posição, com um consumo *per capita* de aproximadamente 40 kg/ano (quarenta quilos ao ano), movimentando cerca de R$21,1 bilhões (vinte e um bilhões e cem milhões de reais) em faturamento em 2016. Esta indústria possui elevado grau de fragmentação e caracteriza-se por uma demanda altamente resiliente e taxas de crescimento estáveis, pautada pela identidade cultural brasileira.

A indústria de feijão no Brasil, por sua vez, movimentou 3,4 milhões (três milhões e quatrocentos mil) de toneladas e cerca de R$21,3 bilhões (vinte e um bilhões e trezentos milhões de reais) em faturamento em 2016. Assim como o arroz, a indústria também se caracteriza por uma combinação de demanda resiliente pautada pela identidade cultural brasileira e estabilidade de oferta. Ambos os mercados (arroz e feijão) possuem alto grau de fragmentação com a participação de pequenos, médios e grandes players, sendo que as 5 (cinco) maiores empresas beneficiadoras de arroz representavam 40,5% (quarenta inteiros e cinco centésimos por cento) do mercado, enquanto as 5 (cinco) maiores empresas beneficiadoras de feijão representavam 29,2% (vinte e nove inteiros e vinte centésimos por cento) do mercado, em maio de 2017.

Em referência à indústria de pescados em conserva no Brasil, esta vem apresentando crescimento forte e consistente nos últimos anos, com as vendas nacionais de sardinha e atum em conserva movimentando 117 (cento e dezessete) mil toneladas e totalizando R$2,8 bilhões (dois bilhões e oitocentos milhões de reais) em faturamento em 2016. Apesar do consumo de pescados ter apresentado o maior crescimento dentre as principais fontes de proteína animal no país (CAGR entre 2009 e 2013 de 4,0% (quatro por cento) ante 2,1% (dois inteiros e um centésimo por cento), 1,8% (um inteiro e oito centésimo por cento) e 1,4% (um inteiro e quatro centésimos por cento) para carne de frango, bovina e suína, respectivamente), o consumo *per capita* no Brasil (9,7 kg (nove quilos e setecentos gramas) em 2013) ainda está abaixo do consumo recomendado pela Organização Mundial da Saúde de 12,0 kg (doze quilos), o que indica relevante espaço para crescimento.

Neste contexto, a indústria possui importantes vetores de desenvolvimento, com a demanda sendo impulsionada principalmente pelo aumento dos níveis de renda e mudanças nos hábitos alimentares dos brasileiros, como a crescente busca por alimentos mais saudáveis e com maior valor nutricional, além da diversificação das fontes de proteína. Essa indústria caracteriza-se pela concentração das vendas no varejo no segmento de pescados enlatados, com as duas principais empresas do setor detendo, juntas, 89,4% (oitenta e nove inteiros e quatro centésimos por cento) de participação das vendas no varejo (em volume).

INFORMAÇÕES SOBRE A INDÚSTRIA DE ALIMENTOS NO BRASIL

O setor de alimentos brasileiro teve oscilações na última década, principalmente em razão de fundamentos macroeconômicos e de mudanças culturais. Há indícios de que o crescimento previsto para o ciclo 2018/2019 deva continuar ocorrendo para os próximos anos, induzido pela recuperação gradual da economia brasileira, dada a manutenção dos fundamentos que a amparam, tais como: (i) melhorias na taxa de desemprego e (ii) maior disponibilidade de renda da população.

Após 2 (dois) anos de retração impulsionada pela recessão econômica, que amargou queda de 7,5% (sete inteiros e cinco centésimos por cento) do Produto Interno Bruto ("PIB") em 2 (dois) anos consecutivos e quedas igualmente consecutivas na produção da indústria de alimentos de 2,9% (dois inteiros e nove centésimos por cento) em 2015 e 0,98% (noventa e oito centésimos por cento) em 2016, o mercado de alimentos e bebidas no Brasil voltou a avançar em 2017, com crescimento de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento), sinalizando perspectivas positivas para os anos vindouros, conforme divulgado pela Associação Brasileira das Indústrias de Alimentação (ABIA)[10].

De acordo com último Relatório Anual divulgado pela ABIA[11], o faturamento da indústria de alimentos e bebidas cresceu 4,6% (quatro inteiros e seis centésimos por cento) em 2017, com ganho real de 1,01% (um inteiro e um décimo por cento), atingindo um montante de R$ 642 bilhões (seiscentos e quarenta e dois bilhões de reais), que representou 9,8% (nove inteiros e oito centésimos por cento) do PIB.

Ainda segundo a Associação, do montante apurado de R$ 642 bilhões (seiscentos e quarenta e dois bilhões de reais), 81% (oitenta e um por cento) corresponde ao setor de alimentos, que teve variação positiva de 4,7% (quatro inteiros e sete centésimos por cento) em 2017, e 19% (dezenove por cento) correspondente ao setor de bebidas, que apresentou aumento de 4,2% (quatro inteiros e dois centésimos por cento) no mesmo período.

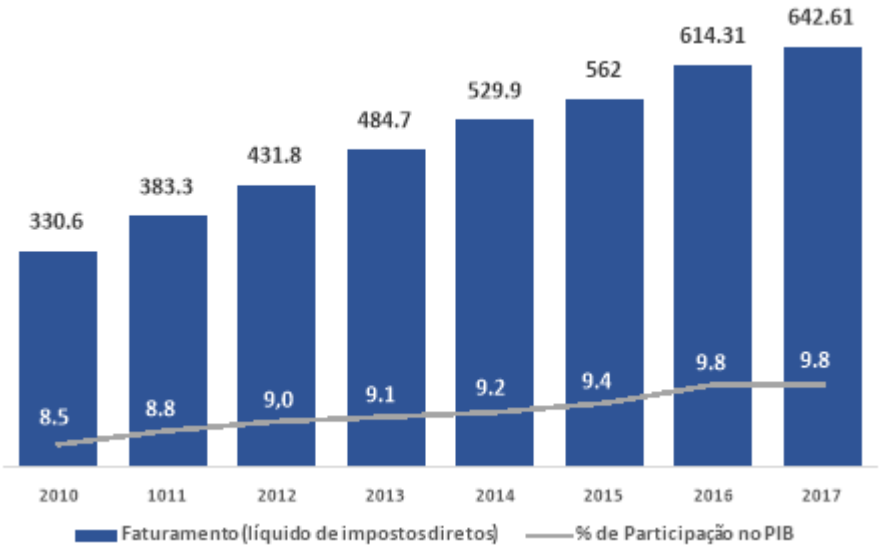
O consumo brasileiro também reagiu positivamente em 2017, com crescimento de 4,6% (quatro inteiros e seis centésimos por cento). Segundo o relatório da ABIA, o varejo alimentar aumentou 3,8% (três inteiros e oito centésimos por cento) e as vendas de alimentação fora do lar 6,2% (seis inteiros e dois centésimos por cento). A previsão da instituição é que os números anuais de 2018 expressem avanços na ordem de 2,7% (dois inteiros e sete centésimos por cento) a 2,9% (dois inteiros e nove centésimos por cento) nas vendas do mercado de alimentos.

---

[10] Fonte:
(1) https://www.abia.org.br/vsn/tmp_6.aspx?id=16
(2) https://exame.abril.com.br/negocios/dino/setor-de-alimentos-estima-crescimento-vigoroso-em-2018/
(3) https://www.duasrodas.com/blog/tendencias/o-panorama-do-mercado-de-alimentos-no-brasil-em-2018/.
[11] Fonte: Relatório Anual 2017. ABIA. https://www.abia.org.br/vsn/temp/z201843relatorioABIA2017.pdf

O setor de alimentos e bebidas auferiu crescimento de 15,3% (quinze inteiros e três centésimos por cento) em sua participação no PIB brasileiro, durante o período de 2010 (8,5% (oito inteiros e cinco centésimos por cento)) a 2017 (9,8% (nove inteiros e oito centésimos por cento)), conforme demonstrado no gráfico abaixo:

Faturamento Líquido da Indústria de Alimentos e Bebidas no Brasil (R$ milhões)



Fonte: Números do Setor. ABIA.
https://www.abia.org.br/vsn/anexos/faturamento2017.pdf

O setor brasileiro de alimentos registrou um crescimento de 2,08% (dois inteiros e oito décimos por cento) em faturamento no ano de 2018, atingindo R$ 656 bilhões (seiscentos e cinquenta e seis bilhões de reais), somadas exportação e vendas para o mercado interno, o que representa 9,6% (nove inteiros e seis centésimos por cento) do PIB, segundo a pesquisa conjuntural da ABIA – Associação Brasileira da Indústria de Alimentos[12].

A indústria de alimentos gerou 13 (treze) mil novos postos de trabalho no período. O total de investimentos em ativos e fusões e aquisições alcançou R$ 21,4 bilhões (vinte e um bilhões e quatrocentos mil reais), registrando um aumento de 13,4% (treze inteiros e quatro centésimos por cento), contra R$ 18,9 bilhões (dezoito bilhões e novecentos milhões de reais) registrados em 2017.

O bom desempenho do consumo no mercado interno se manteve e absorve cerca de 80% (oitenta por cento) das vendas da indústria. O crescimento foi de 4,3% (quatro inteiros e três centésimos por cento), somando-se o crescimento das vendas no varejo e no segmento de alimentação fora do lar (*food service*).

[12] Fonte: Indústria de Alimentos Fecha 2018 com Aumento de 2,08% em Faturamento.
(1) https://www.abia.org.br/vsn/tmp_2.aspx?id=393

DESEMPENHO SETORIAL

- **Vendas Reais**

Os setores que mais se destacaram em vendas reais foram óleos e gorduras (óleos vegetais, azeite, margarina e farelo de soja), com aumento de 12% (doze por cento); conservas de vegetais/frutas e sucos (extrato de tomate, milho, goiabada e sucos de laranja), 11,2% (onze inteiros e vinte centésimos por cento); desidratados e supergelados (pratos prontos e semiprontos congelados), 5,3% (cinco inteiros e três centésimos por cento); bebidas (águas, refrigerantes etc), 4,3% (quatro inteiros e três centésimos por cento) e proteína animal, 4,1% (quatro inteiros e um inteiro por cento).

- **Faturamento**

Já em faturamento, o crescimento de óleos e gorduras foi 13,5% (treze inteiros e cinco centésimos por cento); conservas de vegetais/frutas e sucos, 12,8% (doze inteiros e oito centésimos por cento); bebidas 5,8% (cinco inteiros e oito centésimos por cento); proteína animal, 5,6% (cinco inteiros e seis centésimos por cento) e desidratados e supergelados 6,8% (seis inteiros e oito centésimos por cento).

Em relação à participação dos principais setores em faturamento, a categoria de proteína animal correspondeu a 22,1% (vinte e dois inteiros e um centésimo por cento), bebidas 19,7% (dezenove inteiros e sete centésimos por cento), laticínios 10,5% (dez inteiros e cinco centésimos por cento), café, chás e cereais 10,2% (dez inteiros e dois centésimos por cento), óleos e gorduras 9% (nove por cento) e derivados de trigo 5,7% (cinco inteiros e sete centésimos por cento).

IMPORTÂNCIA DA INDÚSTRIA PARA O AGRONEGÓCIO BRASILEIRO

A indústria de alimentos processa 58% (cinquenta e oito por cento) de toda a produção agropecuária brasileira. A participação das aquisições de matérias-primas pela indústria de alimentos se mantém nos mesmos patamares, sendo Proteínas Animais 100% (cem por cento), seguido da Cadeia de Trigo e Cadeia do Arroz que representam 95% (noventa e cinco por cento).

Produção da Agropecuária	Participação % das Aquisições de Matérias Primas pela Indústria da Alimentação
Proteínas Animais (bovinos, suínos , aves e leite)	99%
Cadeia do Trigo	95%
Cadeia do Arroz	95%
Cadeia do Milho	67%
Cadeia da Soja	41%
Total da Produção Agropecuária	58%

"Alguns fatores condicionaram positivamente o desempenho do setor de alimentos nesse ano, como o saldo de emprego que ficou positivo em 0,5% (cinco centésimos por cento), gerando novos postos de trabalho e indicando que as indústrias de alimentos estavam alinhadas com a expectativa de um novo ciclo de expansão. Importante também destacar a força do setor, que registrou uma contribuição significativa na balança comercial brasileira, respondendo por 50,3% (cinquenta inteiros e três centésimos por cento) do saldo total", declara João Dornellas, presidente executivo da ABIA.

"Estamos otimistas em relação ao aquecimento do mercado esperado em 2019 e acreditamos que a indústria de alimentos terá um desempenho positivo com aumento de produção, vendas ao mercado interno e exportações", completa Wilson Mello, presidente do Conselho Diretor da ABIA.

EXPORTAÇÕES DE ALIMENTOS INDUSTRIALIZADOS

O Brasil é o segundo maior exportador de alimentos industrializados do mundo. O setor exportou para mais de 180 (cento e oitenta) países, o que representou 19,3% (dezenove inteiro e três centésimos por cento) do volume total de vendas.

Destaque significativo ficou para a China, que além de ser o principal importador do Brasil, registrou um aumento de 37,6% (trinta e sete inteiros e seis centésimos por cento) em relação a 2017. A Holanda apresentou crescimento de 4% (quatro por cento), seguido dos Estados Unidos que apresentou crescimento de 3% (três por cento).

No ano, as exportações apresentaram uma queda na ordem de 9,8% (nove inteiros e oito centésimos por cento), fechando 2018 em US$ 35,1 bilhões (trinta e cinco bilhões e cem milhões de dólares) de alimentos industrializados contra US$ 38,9 bilhões (trinta e oito bilhões e novecentos milhões de dólares) registrados em 2017.

Dentre os principais destinos das exportações destacam-se a China, com US$ 3,30 bilhões (três bilhões e trezentos milhões de dólares); Holanda, com US$ 2,47 bilhões (dois bilhões e quatrocentos e setenta milhões de dólares); Hong Kong, US$ 2,03 bilhões (dois bilhões e trinta milhões de dólares); EUA, US$ 1,57 bilhão (um bilhão e quinhentos e setenta milhões de dólares); Emirados Árabes, US$ 1,19 bilhão (um bilhão e cento e noventa milhões de dólares); Japão US$ 1,10 bilhão (um bilhão e cem milhões de dólares); Índia US$ 1,09 bilhão (um bilhão e noventa milhões de dólares).

Os Emirados Árabes registraram a maior queda no volume importado (-22,7%), seguido da Índia (-16,8%) e do Japão (-11,4).

EXPORTAÇÃO POR REGIÕES – US$ MILHÕES

Regiões	2017	2018	Var %	Part % 2018
Ásia	12,35	12,58	1,9%	35,9%
União Europeia	6,27	6,73	7,3%	19,2%
Oriente Médio	6,56	4,91	-25,2%	14,0%
África	5,91	4,15	-29,8%	11,8%
Outros	2,95	3,05	3,4%	8,7%
América do Norte	2,26	2,23	-1,3%	6,4%
Mercosul	0,99	1,1	11,1%	3,1%
Rússia	1,61	0,32	-79,9%	0,9%
Total Geral	38,89	35,07	-9,8%	100,0%

INDÚSTRIA DE ARROZ

VISÃO GERAL

O arroz compõe a base da alimentação de mais da metade da população mundial. Quase 510 (quinhentos e dez) milhões de toneladas de arroz em casca são produzidas anualmente no mundo, principalmente na Indonésia, China, Índia, Brasil e Estados Unidos, que são, em conjunto, responsáveis por, aproximadamente, 60% (sessenta por cento) do consumo total mundial (de acordo com a OECD - Organization for Economic Co-operation and Development "OECD") e 61,7% (sessenta e um vírgula sete por cento) da produção total mundial (de acordo com as estimativas do departamento de Agricultura dos Estados Unidos - USDA)[13].

Segundo a Agrolink[14], o arroz é alimento básico para cerca de 2,4 bilhões (dois bilhões e quatrocentos milhões) de pessoas e, segundo estimativas, até 2050, haverá uma demanda para atender ao dobro desta população.

Atualmente, o arroz é cultivado praticamente em todo o mundo, em cerca de 163,4 milhões (cento e sessenta e três milhões e quatrocentos mil) de hectares, sendo a segunda maior colheita de cereais do mundo, atrás somente da colheita do milho, conforme dados divulgados pelo USDA[15].

A Ásia responde por aproximadamente 90,15% (noventa vírgula quinze por cento) do cultivo e 87,14% (oitenta e sete vírgula catorze por cento) do consumo do grão no mundo. A América Latina ocupa o segundo lugar em produção e o terceiro em consumo. Assim como na Ásia, o arroz é um produto importante na economia de muitos dos países latino-americanos pelo fato de ser item básico na dieta da população, como nos casos do Brasil, Colômbia e Peru, ou por ser um produto importante no comércio internacional, como no do Uruguai, Argentina e Guiana, como exportadores, e do Brasil, México e Cuba, entre outros, como importadores.

[13] Fonte: OECD-FAO Agricultural Outlook 2016-2025. https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=HIGH_AGLINK_2016#
[14] Fonte: "A Importância Econômica do Arroz". Agrolink. https://www.agrolink.com.br/culturas/arroz/informacoes/importancia_361560.html
[15] Fonte: OECD-FAO Agricultural Outlook 2016-2025. https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=HIGH_AGLINK_2016#

A produção mundial de arroz não vem acompanhando o crescimento do consumo. De acordo com o USDA, o consumo mundial está estimado em 487,9 milhões (quatrocentos e oitenta e sete milhões e novecentos mil) de toneladas, o que representa crescimento de 6,4 milhões (seis milhões e quatrocentos mil) de toneladas (1,33% (um vírgula trinta e três por cento)), com destaque para o fato de que é a primeira vez nos últimos anos que o consumo mundial será superior a produção mundial.

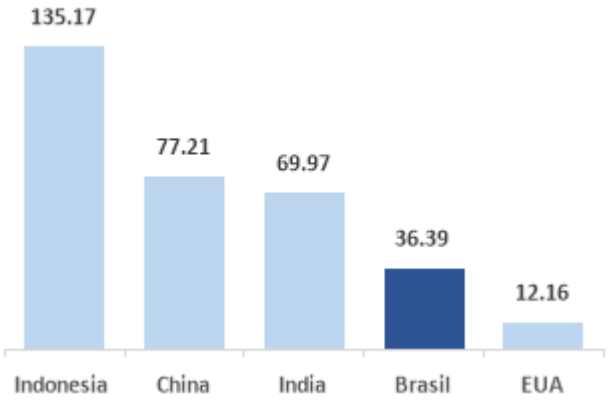
Segundo a USDA[16], o Brasil está entre os dez principais produtores mundiais de arroz, com cerca de 7,73 milhões (sete milhões e setenta e três mil) de toneladas frente a um consumo de 7,67 milhões (sete milhões e sessenta e sete mil) de toneladas base casca, destacando-se como o maior produtor de fora do continente Asiático. Em 2018, a produção Brasileira representou 1,53% (um vírgula cinquenta e três por cento) do total mundial, e cerca de 41% (quarenta e um por cento) da América Latina.

O arroz é um dos alimentos com melhor balanceamento nutricional, fornecendo 20% (vinte por cento) da energia e 15% (quinze por cento) da proteína *per capita* necessária ao homem e, sendo uma cultura extremamente versátil que se adapta a diferentes condições de solo e clima, é considerado a espécie que apresenta maior potencial para o combate a fome no mundo, de acordo com a Agrolink[17].

O arroz é um dos principais elementos da dieta dos brasileiros e, consequentemente, um dos principais produtos de consumo em seu varejo. Segundo a OECD[18], o consumo médio *per capita* de arroz em casca no Brasil é de, aproximadamente, 36,39 kg, um dos mais altos da América Latina, em comparação com 12,16 kg (doze vírgula dezesseis quilogramas) nos EUA e 77,21 kg (setenta e sete vírgula vinte e um quilogramas) na China – o maior consumidor mundial do grão. Atualmente, acredita-se que o crescimento do consumo no Brasil esteja relacionado à substituição de outras fontes de carboidratos nas regiões Norte e Nordeste e à tendência de busca de mais qualidade e marcas determinadas pela maior disponibilidade de renda na economia.

[16] Fonte:
(1) OECD-FAO Agricultural Outlook 2016-2025.
https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=HIGH_AGLINK_2016#
(2) "A Importância Econômica do Arroz". Agrolink.
https://www.agrolink.com.br/culturas/arroz/informacoes/importancia_361560.html
[17] Fonte: "A Importância Econômica do Arroz". Agrolink.
https://www.agrolink.com.br/culturas/arroz/informacoes/importancia_361560.html
[18] Fonte: OECD-FAO Agricultural Outlook 2016-2025.
https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=HIGH_AGLINK_2016#

Consumo *per capita* de Arroz (2018 – kg *per capita*)



Fonte: OECD

O arroz é tão importante na alimentação dos brasileiros que, historicamente, observa-se que o consumo não apresenta oscilações relevantes, de forma que os processadores e comercializadores possuem grande capacidade de repassar oscilações de preços da matéria-prima aos consumidores finais, conforme o gráfico abaixo:

EVOLUÇÃO DO PREÇO DO ARROZ NO BRASIL (ARROZ IRRIGADO EM CASCA EM R$/SACA DE 50KG)

Fonte: Fonte: https://www.agrolink.com.br/cotacoes/historico/rs/arroz-irrigado-em-casca-sc-50kg

O desenvolvimento tecnológico na indústria tem permitido a evolução dos produtos de arroz, que cada vez mais apresentam diversidade de qualidade, tipos de embalagens e de produtos pré-preparados, atendendo melhor ao consumidor final. Como resultado da importância que o consumidor tem colocado sobre o arroz de primeira qualidade, os processadores de arroz adotam certas práticas pelas quais pagam um prêmio aos produtores de arroz para cultivarem determinadas variedades de arroz de maior qualidade.

A produção agrícola do arroz é fragmentada. Por exemplo, de acordo com a CONAB, o estado do Rio Grande do Sul, que respondeu, na safra 2017/2018, por aproximadamente 70,9% (setenta vírgula nove por cento) da produção nacional, possui mais de 25 (vinte e cinco) mil orizicultores (de acordo com a Brazilian Rice[19]). Esse grau de fragmentação resultou em uma cadeia de produção que exige uma estreita coordenação entre os produtores de arroz, processadores de arroz, corretores e outros agentes envolvidos.

O Brasil apresenta vantagens competitivas no setor agrícola, que fortalecem a indústria processadora de alimentos como um todo, como a indústria de alimentos derivados da carne, lácteos, arroz e outros cereais, etc. Uma evidência dessas vantagens competitivas é a taxa de crescimento do setor agrícola, maior que a maioria dos setores industriais e de serviços da economia brasileira durante o período de 1996 a 2018.

De acordo com o Cepea (Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada)[20], o setor agropecuário representou 22% (vinte e dois por cento) do produto interno bruto do Brasil em 2017 e, em termos de produção, as projeções para 2018 do PIB-volume do agronegócio seguem apontando crescimento, em todos os segmentos do agronegócio, devendo se elevar em 2,36% (dois vírgula trinta e seis por cento) em 2018, com altas de 4,43% (quatro vírgula quarenta e três por cento) para insumos, de 1,18% (um vírgula dezoito por cento) para o segmento primário, de 2,58% (dois vírgula cinquenta e oito por cento) para a agroindústria e de 2,70% (dois vírgula setenta por cento) para os agroserviços.

PRODUÇÃO DE ARROZ NO BRASIL

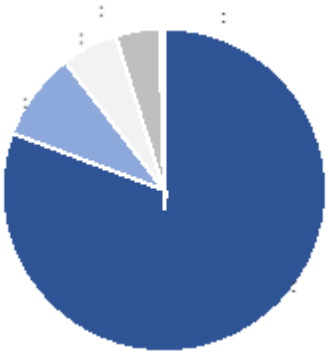
Na produção de arroz, a região Sul apresenta as mais altas produtividades do Brasil responsável por 82% (oitenta e dois por cento) da produção total brasileira, com alta utilização de tecnologia agrícola e genética diminuindo perdas e melhorando a qualidade, seguido das regiões Norte, Centro-Oeste e Nordeste, segundo divulgado pela CONAB[21].

[19] Fonte: "Perfil da Produção". Brazilian Rice. http://brazilianrice.com.br/br/sobre-o-brasil/

[20] Fonte: "PIB-Agro/CEPEA: PIB-agro recua 0,22% em set/18, pressionado pelo ramo pecuário". Cepea. https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&ved=2ahUKEwjw2KvjpbngAhXIFLkGHbSCA5wQFjACegQIBxAC&url=http%3A%2F%2Fwww.cepea.esalq.usp.br%2Fupload%2Fkceditor%2Ffiles%2FCepea_PIB_Dezembro2_18.doc&usg=AOvVaw3PJDn-rFBRJkRVERfgS1qu

[21] Fonte: Portal de Informações Agropecuárias https://portaldeinformacoes.conab.gov.br/index.php/oferta/oferta-dashboard

PRODUÇÃO BRASILEIRA DE ARROZ POR REGIÃO – SAFRA 2018/2019



Fonte: CONAB.

Acredita-se que o Brasil ainda possui capacidade de expandir a produção de arroz, tanto nos estados tradicionais quanto em novas fronteiras como Maranhão, Piauí e Tocantins. A produção de arroz no Brasil está concentrada nos estados do Rio Grande do Sul (representando 70,09% (setenta vírgula zero nove por cento) da produção total brasileira em 2017/2018 e devendo chegar a 70,66% (setenta vírgula sessenta e seis por cento) em 2018/2019) e Santa Catarina (representando aproximadamente 9,54% da produção total brasileira em 2017/2018, ficando em 9,64% (nove vírgula sessenta e quatro por cento) em 2018/2019), segundo a CONAB[22]. As condições climáticas favoráveis nestes estados permitem que eles alcancem a produtividade de 7,85 (sete vírgula oitenta e cinco) toneladas de arroz em casca por hectare e 7,84 (sete vírgula oitenta e quatro) toneladas de arroz em casca por hectare, respectivamente, similares aos índices de produtividade dos países produtores de arroz mais produtivos do mundo referente à safra de 2017/2018.

[22] Fonte: Portal de Informações Agropecuárias https://portaldeinformacoes.conab.gov.br/index.php/oferta/oferta-dashboard *(Selecionar como produto "Feijão")*

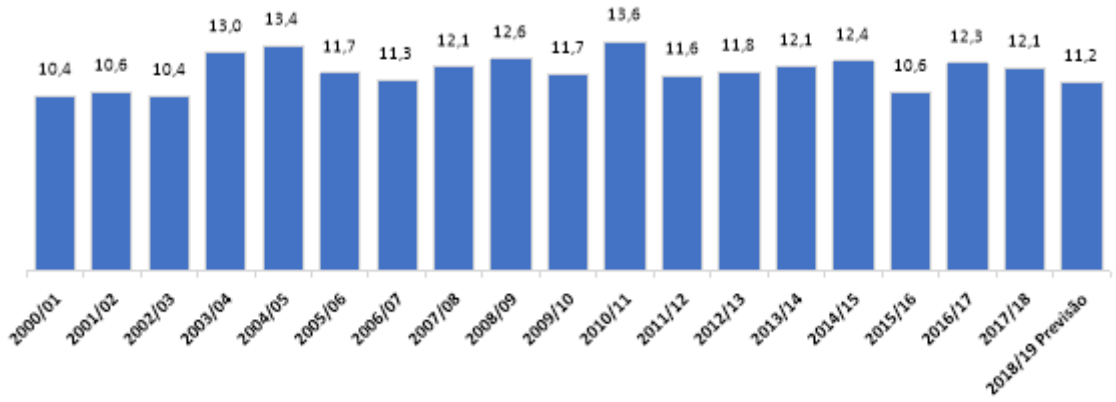
A tabela abaixo apresenta toneladas de arroz produzidas, número de hectares em cultivo e produtividade apurada dos cinco principais estados produtores de arroz no Brasil para a safra 2017/2018:

Estado	Produção de Arroz (mil ton.)	Área Plantada (mil ha)	Produtividade (kg-ha)
RS	8.460	1.078	7.848
SC	1.152	147	7.837
TO	635	132	4.811
MT	490	149	3.289
MA	321	167	1.922

Fonte: CONAB

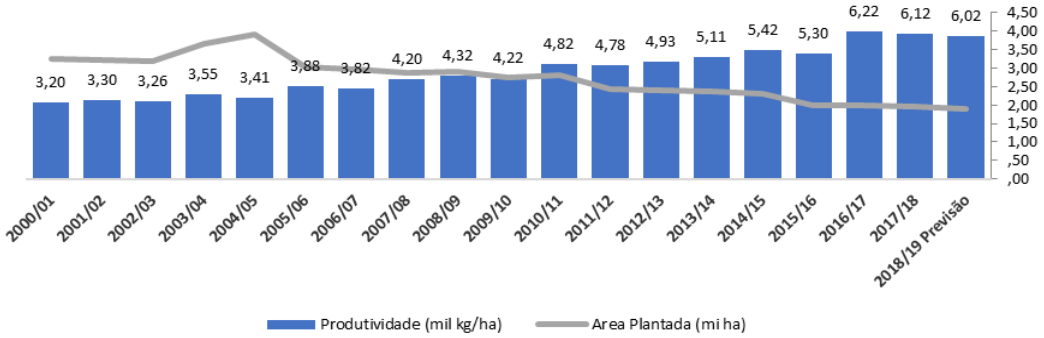
A produção de arroz no Brasil tem aumentado nos últimos anos, principalmente como resultado do aumento da produtividade e não do cultivo de área maior de terras. Os gráficos abaixo apresentam a produção total de arroz em casca no Brasil, a área cultivada e a produtividade no período de 2000/2001 a 2018/2019:

PRODUÇÃO BRASILEIRA DE ARROZ (EM MILHÕES DE TONELADAS)



Fonte: CONAB

PRODUTIVIDADE MÉDIA NO BRASIL (EM MIL KG POR HECTARE) E ÁREA DE CULTIVO DE ARROZ NO BRASIL (EM MILHÕES DE HECTARES)



Fonte: CONAB

TENDÊNCIAS PARA O MERCADO BRASILEIRO DE ARROZ

O Brasil destaca-se como maior mercado consumidor do Mercosul, com uma demanda estimada de 11,8 (onze vírgula oito) milhões de toneladas, dado que os outros integrantes do bloco não possuem forte cultura de consumo do grão produto, sendo grande parte de suas produções destinadas ao mercado internacional. Para o Brasil, estima-se exportações na ordem de 1,3 (um vírgula três) milhão de toneladas para a Safras 2017/18 e 2018/19, tendo como principal destino países não pertencentes ao grupo, em especial destinadas às nações africanas e latino-americanas.

Seguindo uma tendência do setor de alimentos no Brasil, a CONAB divulgou que é esperado um crescimento no consumo de arroz nas regiões Norte e Nordeste, substituindo outros alimentos fontes de carboidratos. Nas demais regiões brasileiras observa-se uma crescente procura por produtos de maior qualidade, com marcas reconhecidas, além de produtos que oferecem mais praticidade, como as linhas de produtos prontos para o consumo[23].

Na demanda da população brasileira por alimentos, o arroz apresenta-se como o principal produto da base nutricional dos indivíduos, presente na mesa de todas as camadas sociais, e é considerado de elasticidade-renda negativa, ou seja, as elevações no nível de renda influenciam na redução do consumo de arroz, que é transferido para outros alimentos[24].

---

[23] Fonte: "Arroz - Análise Mensal - Novembro/2018". Conab. https://www.conab.gov.br/info-agro/analises-do-mercado-agropecuario-e-extrativista/analises-do-mercado/historico-mensal-de-arroz/item/download/23631_3cd77b324b44ae30ed23ea901e811d9f

[24] Fonte: "Perspectivas para a Agropecuária – Safra 2018/2019". Conab. https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwil78jHorngAhUJI7

Segundo levantamento mensal do grão divulgado pela CONAB, espera-se que a demanda interna do arroz para a Safra 2018/19 se mantenha no mesmo patamar auferido no período anterior, de 11,7 (onze vírgula sete) milhões de toneladas, dado sua elasticidade negativa, em reflexo do crescimento moderado previsto para o país, conforme Boletim Focus do Banco Central do Brasil (BACEN) de 25/01/2019[25], com expansão do Produto Interno Bruto (PIB) de 2,50% (dois vírgula cinquenta por cento) para 2019 e mesmo percentual para 2020.

De acordo com divulgados pelo USDA[26], os países integrantes do Mercosul deverão produzir, na safra 2018/19, o total de 15,5 (quinze vírgula cinco) milhões toneladas de arroz em casca (retração de 1,68% (um vírgula sessenta e oito por cento) em relação à safra anterior), sendo o Brasil responsável por 77,45% (setenta e sete vírgula quarenta e cinco por cento) da produção do bloco, seguidos por Argentina e Uruguai, que juntos produzirão 1,3 (um vírgula três) milhão de toneladas.

No Brasil, segundo o último levantamento de safras da CONAB, a safra 2017/18 fechou em torno de 12,0 (doze) milhões de toneladas, dentro da média histórica produtiva de 12,0 (doze) milhões de toneladas, o que corrobora o cenário de aperto em virtude do alto volume exportado e dos reduzidos estoques de passagem.

Para a Safra 2018/19, em virtude de uma retração de área e produtividade nos principais estados produtores, a estimativa de produção é de 11,4 (onze vírgula quatro) milhões de toneladas.

Acredita-se que haverá um movimento de consolidação na indústria de arroz no Brasil, envolvendo companhias maiores, médias, e no limite, as pequenas, que devem ser consolidadas ou podem perder muita competitividade em um mercado com escala cada vez maior.

Acredita-se que o Brasil tem potencial de aumentar sua participação no mercado mundial de arroz, devido à disponibilidade de recursos naturais, à alta produtividade e à abertura de mercados – tanto dentro da América Latina como no âmbito mundial – principalmente devido ao processo de urbanização e de desgaste de áreas agrícolas em países populosos e consumidores de arroz, como China e Índia, além de fatores climáticos negativos em produtores tradicionais e devido ao aumento do consumo dos países do continente africano.

Para realizar tal crescimento, os processadores brasileiros de arroz devem continuar a reduzir os custos de produção em suas operações e aperfeiçoar suas redes de distribuição, pois a produtividade normalmente varia entre diferentes regiões do país e os altos custos de transporte acabaram limitando a quantidade de arroz exportado pelos processadores brasileiros no passado. Além disso, acredita-se que o setor deve se beneficiar do desenvolvimento da infraestrutura de transporte e logística no Brasil, previsto para os próximos anos[27].

---

kGHQv-AMQQFjABegQIARAC&url=https%3A%2F%2Fwww.conab.gov.br%2Fperspectivas-para-a-agropecuaria%2Fitem%2Fdownload%2F22780_ee707c6e6d44f06fe7b6a86ce6141652&usg=AOvVaw0vSVC7hm2Q6H6TZ4XrD2M_

[25] Fonte: "Focus - Relatório de Mercado". BACEN. https://www.bcb.gov.br/pec/GCI/PORT/readout/R20190125.pdf

[26] Fonte: OECD-FAO Agricultural Outlook 2016-2025. https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=HIGH_AGLINK_2016#

[27] Fonte: "Arroz - Análise Mensal - Novembro/2018". Conab. https://www.conab.gov.br/info-agro/analises-do-mercado-agropecuario-e-extrativista/analises-do-mercado/historico-mensal-de-arroz/item/download/23631_3cd77b324b44ae30ed23ea901e811d9f

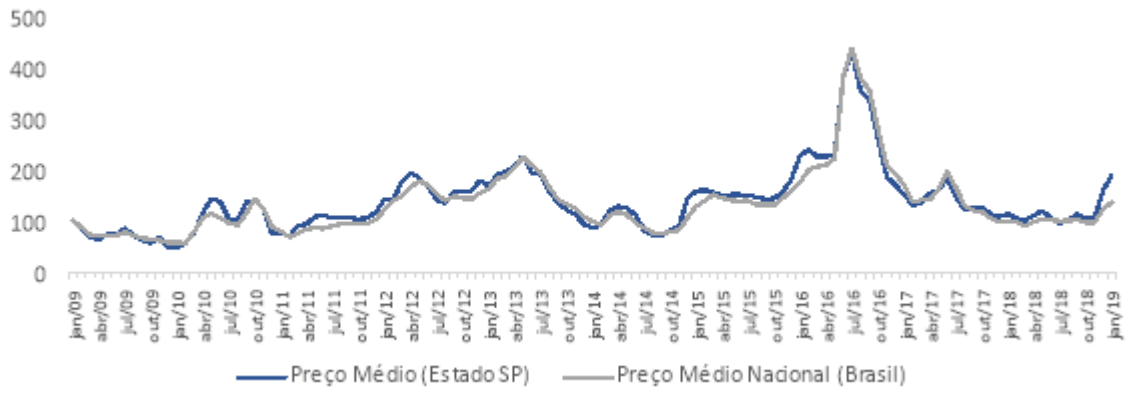
INDÚSTRIA DE FEIJÃO

VISÃO GERAL

O feijão é também um alimento básico presente na alimentação de grande parte da população brasileira e de outros países da América Latina, principalmente entre as classes de renda média e baixa. Assim como para o arroz, esta característica permite que não haja variações significativas de consumo e que as oscilações de preço possam ser repassadas para o consumidor final. Além disso, como o estoque médio é menor para os fornecedores de feijão, os processadores podem transferir o aumento dos custos para os consumidores de forma mais rápida que no caso do arroz.

O ciclo do feijão é de 90 (noventa) dias e há três safras de feijão por ano, que são colhidas em março, agosto e novembro. Como feijão é mais vulnerável a mudanças das condições climáticas, bem como possui menor duração da vida em estoque, o preço médio pago por feijão normalmente oscila em relação a essas colheitas, conforme gráfico abaixo:

EVOLUÇÃO DO PREÇO DO FEIJÃO NO BRASIL (FEIJÃO CARIOCA EM R$/SACA DE 60KG)



Fonte: Fonte: Cotações – Grãos – Feijão. Agrolink.
https://www.agrolink.com.br/cotacoes/historico/sp/feijao-carioca-sc-60kg

As relações entre os produtores e os processadores de feijão são tipicamente informais, com os pequenos produtores de feijão mais interessados em assegurar o preço mais alto possível do que em criar relacionamentos de longo prazo.

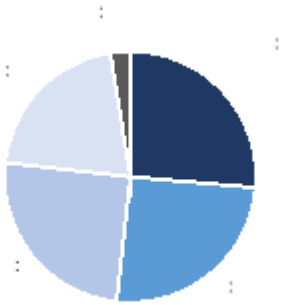
O mercado de processadores de feijão é bastante fragmentado, assim como a produção que se desenvolve de forma regionalizada, em praticamente todas as regiões do país de acordo com a época do ano. As regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste apresentam maior produtividade, mas as do Norte e Nordeste estão cada vez mais investindo em tecnologia e mecanização tanto no processamento quanto no plantio.

O desenvolvimento de melhores condições de armazenagem, processamento e embalagem permitiram o alongamento dos prazos de validade do feijão, que tem vida útil curta.

PRODUÇÃO DE FEIJÃO NO BRASIL

Segundo a CONAB, as regiões brasileiras que concentram a maior produção do grão são: (i) Sul (30,7% (trinta vírgula sete por cento)), (ii) sudeste (25,3% (vinte e cinco vírgula três por cento)), (iii) Centro-Oeste (22,6% (vinte e dois vírgula seis por cento)) e (iv) Nordeste (19,2% (dezenove vírgula dois por cento)), sendo, aproximadamente, 66,46% (sessenta e seis vírgula quarenta e seis por cento) da produção de feijão concentrada nos estados do Paraná, Minas Gerais, Goiás, Mato Grosso e São Paulo. Ainda, segundo a Companhia Nacional de Abastecimento, a produção total de feijão do Brasil foi de 3.116 (três mil cento e dezesseis) toneladas em 2017/18 e, para a safra 2018/19, a CONAB prevê que a produção total de feijão foi de 3.145 (três mil cento e quarenta e cinco) toneladas[28].

PRODUÇÃO DE FEIJÃO POR REGIÃO – SAFRA 2017/18



Fonte: CONAB.

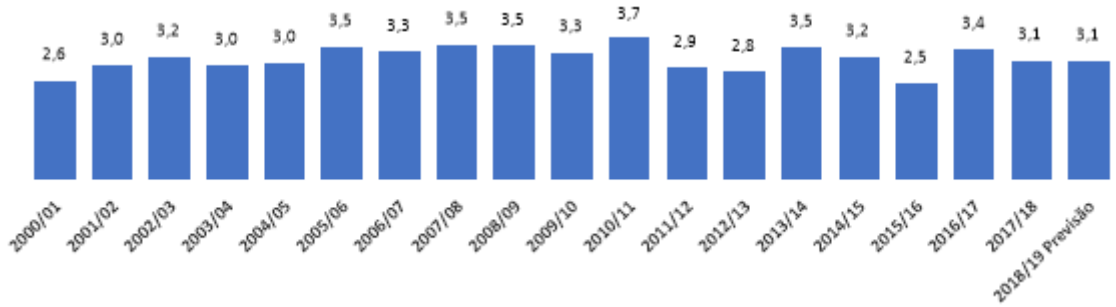
A tabela abaixo apresenta toneladas de feijão produzidas, número de hectares em cultivo e produtividade estimada dos cinco principais estados produtores de feijão no Brasil para a safra 2017/2018:

Estado	Produção de Arroz (mil ton.)	Área Plantada (mil ha)	Produtividade (kg-ha)
PR	587	399	1.471
MG	513	339	1.513
GO	367	156	2.353
MT	351	284	1.236
SP	253	105	2.410

Fonte: Portal de Informações Agropecuárias
https://portaldeinformacoes.conab.gov.br/index.php/oferta/oferta-dashboard
(Selecionar como produto "Feijão")

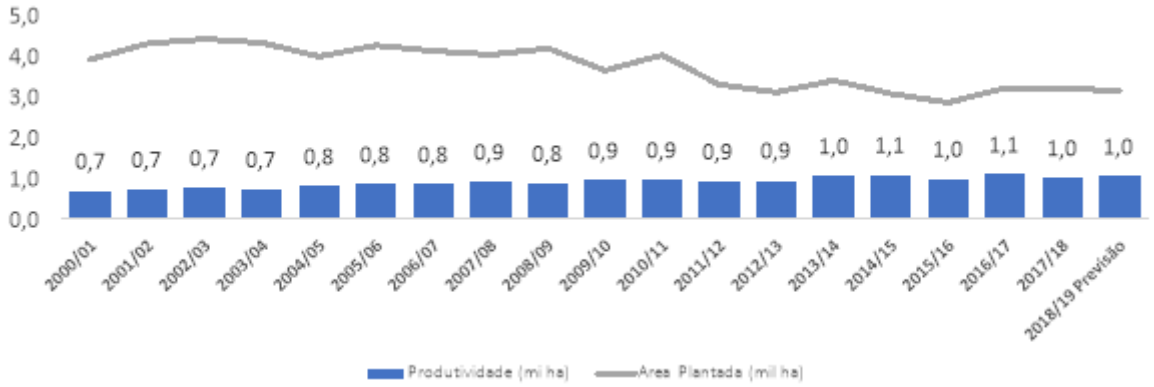
[28] Fonte: Portal de Informações Agropecuárias https://portaldeinformacoes.conab.gov.br/index.php/oferta/oferta-dashboard *(Selecionar como produto "Feijão")*

PRODUÇÃO BRASILEIRA DE FEIJÃO (EM MILHÕES DE TONELADAS)



Fonte: CONAB

PRODUTIVIDADE MÉDIA NO BRASIL (EM MIL KG POR HECTARE) E ÁREA DE CULTIVO DE FEIJÃO NO BRASIL
(EM MILHÕES DE HECTARES)



Fonte: CONAB

TENDÊNCIAS NO MERCADO BRASILEIRO DE FEIJÃO

A safra de 2017/2018 caracterizou-se pela baixa disponibilidade de mercadoria para venda e demanda bastante ativa, no mercado brasileiro, o que favoreceu o escoamento da produção a preços atrativos, favoráveis ao produtor do grão, abastecido praticamente pelo estado de São Paulo, concentrado na região sudoeste.

Ainda de acordo com o informe mensal, o fato da colheita para 2018 estar praticamente concluída deixa o mercado com perspectiva de falta de produto novo até a intensificação da nova safra, no Sul do país, prevista para meados de janeiro. Desta forma, sob previsão de oferta moderada, o CONAB prevê que os preços devam continuar atrativos para os produtores.

Diante da situação favorável de mercado a partir de meados de novembro de 2018, é possível que se tenha um plantio maior na 2ª (segunda) safra, que começa a ser semeado a partir da primeira semana de janeiro, no Sul do País, estendendo-se até março nas demais regiões.

Com a confirmação do baixo estoque de passagem e menor produção a ser colhida, a expectativa é de boa demanda no começo de 2019 (industrias com estoques baixos), e mercado firme, com possibilidade de valorizações nos preços[29].

Para a temporada de 2018/2019, a apuração do trabalho de campo de técnicos da CONAB, realizado em outubro, prevê volume médio de produção 0,6% (zero vírgula seis por cento) inferior a colheita anterior, na ordem de 3,1 (três vírgula um) milhões de toneladas, número este igualmente previsto pelo IBGE. O montante produzido somado ao estoque de passagem e às importações projetadas em 130 mil toneladas, resultarão em um suprimento total de 3.371,5 (três mil trezentos e setenta e um vírgula cinco) de toneladas.

Acredita-se que o mercado brasileiro de processamento de feijão deva crescer em razão de um processo de consolidação, ganhos de escala e profissionalização e criação de marcas nacionais, pois o mercado ainda é muito regionalizado e com baixa escala.

De acordo com relatório mensal divulgado pela CONAB, o consumo nacional tem variado nos anos de 2010 a 2015, entre 3,3 (três vírgula três) e 3,6 (três vírgula seis), recuando para 2,8 (dois vírgula oito) em 2016, o menor registrado na história, em função do elevado aumento dos preços provocado pela retração da área plantada e principalmente pelas condições climáticas não favoráveis.

Em 2017, houve uma leve recuperação do consumo, passando de 2,8 (dois vírgula oito) para 3,3 (três vírgula três) milhões de toneladas, conforme o Terceiro Levantamento de Monitoramento Agrícola Safra 2018/19, divulgado pela CONAB em dezembro de 2018. No entanto, para a safra de 2018/2019, a significativa queda dos preços no varejo, em relação ao ano anterior, não se apresentou suficiente para manter o atual consumo que deve recuar em torno de 200.000 (duzentas mil) toneladas.

De acordo com a Agrolink, assim como o arroz, o feijão apresenta baixa elasticidade renda-demanda, ou seja, dado maior renda e mudanças de classe social da população brasileira, o consumo tende a migrar outros itens, sobretudo carnes, lácteos e massas, tendência esta que pode ser acentuada em virtude dos preços elevados do grão.

Ainda que em menor escala se comparado ao mercado de arroz, observam-se fatores semelhantes de aumento do consumo entre as classes de renda média e baixa e de crescimento da procura por produtos de maior qualidade e praticidade, com a evolução de produtos pré-preparados[30].

Para 2019, a Companhia Nacional de Abastecimento (CONAB)[31] estima manutenção do consumo que, considerando exportações estimadas em 120,0 (cento e vinte) mil toneladas, resultará em um estoque de passagem da ordem de 262,5 (duzentos e sessenta e dois vírgula cinco) mil toneladas, cerca de 1 (um) mês de consumo[32].

---

[29] Fonte: "Feijão - Análise Mensal - Dezembro/2018". Conab. https://www.conab.gov.br/info-agro/analises-do-mercado-agropecuario-e-extrativista/analises-do-mercado/historico-mensal-de-feijao/item/download/24050_00989192632970409df5f2d9c254ed93

[30] Fonte: "Produção e suprimento mundial de feijão" https://www.agrolink.com.br/colunistas/coluna/producao-e-suprimento-mundial-de-feijao_386836.html

[31] Fonte: "Feijão - Análise Mensal - Dezembro/2018". Conab. https://www.conab.gov.br/info-agro/analises-do-mercado-agropecuario-e-extrativista/analises-do-mercado/historico-mensal-de-feijao/item/download/24050_00989192632970409df5f2d9c254ed93

[32] Fonte: "Feijão - Análise Mensal - Dezembro/2018". Conab.

INDÚSTRIA DE PEIXE ENLATADO

O Pescado é, de longe, a proteína de origem animal mais produzida no planeta. De acordo com estudo da OCDE (Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico) e a FAO (Organização da Alimentação e Agricultura da ONU)[33], em 2017 foram produzidos 172 (cento e setenta e dois) milhões de toneladas de Pescado (peixes de cultivo e peixes de captura), bem acima da carne suína (2ª colocada), responsável por 120 (cento e vinte) milhões de toneladas.

Do total da produção de Pescado, 80 (oitenta) milhões de toneladas referem-se aos peixes de cultivo e 92 (noventa e dois) milhões de toneladas aos peixes de captura, informa a OCDE/FAO. Pelas estimativas das instituições, entre 2020 e 2021 a produção global de peixes de cultivo ultrapassará a produção de peixes de captura.

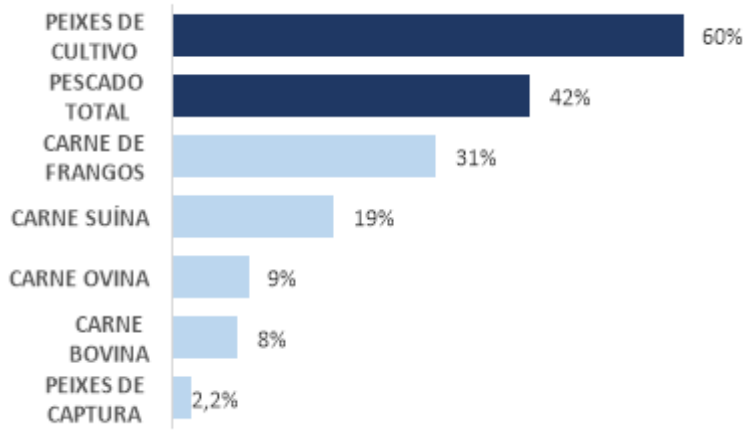
O estudo mostra, também, que a produção de peixes de cultivo cresceu 60% (sessenta por cento) entre 2007 e 2017, saindo de 50 (cinquenta) milhões/t/ano para os atuais 80 (oitenta) milhões de toneladas. No mesmo período, a produção de peixes de captura manteve-se estável, na faixa dos 90/92 milhões de toneladas por ano.

A 3ª (terceira) proteína animal mais produzida no mundo, segundo a OCDE/FAO, é a carne de frangos, com 118 (cento e dezoito) milhões/t/ano. A carne bovina – 4ª carne mais produzida – saltou de 65 (sessenta e cinco) milhões/t para 70 (setenta) milhões/t, entre 2007 e 2017.

https://www.conab.gov.br/info-agro/analises-do-mercado-agropecuario-e-extrativista/analises-do-mercado/historico-mensal-de-feijao/item/download/24050_00989192632970409df5f2d9c254ed93

[33] Fonte: "Fish Consumption" (p. 67). State of World Fisheries and Aquaculture (SOFIA) 2018". FAO. www.fao.org/3/i9540en/I9540EN.pdf

CRESCIMENTO PERCENTUAL DA PRODUÇÃO MUNDIAL DE PROTEÍNAS ANIMAIS (2017)



Fonte: "Anuário PeixeBr da Piscicultura 2018" [34]

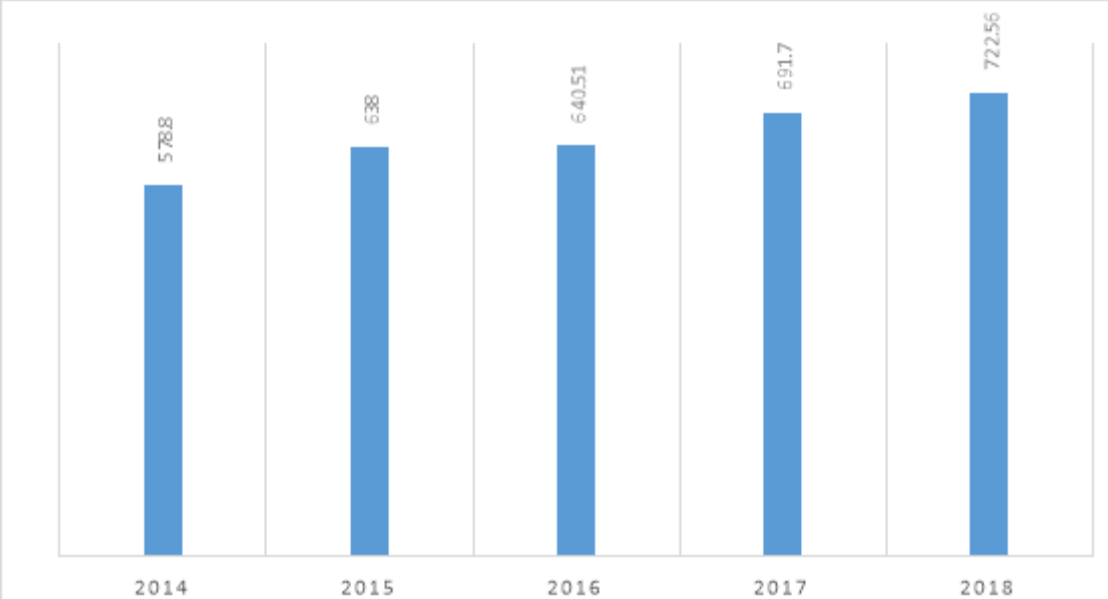
De acordo com a Associação Brasileira da Piscicultura (PeixeBr)[35], a cadeia da produção de peixes cultivados no Brasil, atingiu, em 2018, 722.560 (setecentos e vinte e dois mil quinhentos e sessenta) toneladas e o país exportou cerca de 32.417 (trinta e dois mil quatrocentos e dezessete) toneladas de peixes congelados, frescos e refrigerados, gerando uma receita de US$ 136 (cento e trinta e seis) milhões.

O Brasil enquadra-se entre os 15 (quinze) maiores produtores de peixe do mundo, de acordo com a Organização das Nações Unidas para Agricultura e Alimentação (FAO, na sigla em inglês), sendo sua produção a atividade zootécnica que mais vem crescendo no país. Seu crescimento anual de 2014 a 2018, segue destacado no gráfico abaixo:

Fonte: Aquicultura ultrapassará peixes de captura em 2020, diz FAO" (p. 19). "Anuário PeixeBr da Piscicultura 2018". https://www.peixebr.com.br/Anuario2018/AnuarioPeixeBR2018.pdf?

[35] Fonte: "Produção de Peixes de Cultivo Atinge 722.560 Toneladas em 2018" (p. 12). Anuário PeixeBr da Piscicultura 2019" https://www.peixebr.com.br/Anuario2019/AnuarioPeixeBR2019.pdf?

EVOLUÇÃO DA PRODUÇÃO DE PEIXES CULTIVADOS NO BRASIL



Fonte: PeixeBr

O último Anuário da Piscicultura divulgado pela Associação PeixeBr[36] destaca o Brasil entre os quatro maiores produtores de Tilápia do mundo, atrás da China, Indonésia e Egito, com uma produção de 400.280 (quatrocentos mil duzentos e oitenta) toneladas de tilápia em 2018, com crescimento de 11,9% (onze vírgula nove por cento) em relação ao ano anterior. Tal espécie representa 55,4% (cinquenta e cinco vírgula quatro por cento) da produção do país.

Ainda de acordo com a Associação, os fatores que contribuem para que a Tilápia seja um dos peixes mais produzidos do mundo são: perspectivas de crescimento de consumo de importantes mercados como o EUA, que importou cerca de 700 (setecentas) toneladas, gerando uma receita de R$ 5,5 (cinco vírgula cinco) milhões.

[36] Fonte: "Anuário PeixeBr da Piscicultura 2019" https://www.peixebr.com.br/Anuario2019/AnuarioPeixeBR2019.pdf?

Além da produção da tilápia, o Brasil tem presença, porém considerada insignificante, na produção de outras duas espécies: Salmão e Panga, espécie cuja criação foi autorizada recentemente em alguns estados, sobretudo das regiões Sudeste e Nordeste.

A produção mundial do Salmão atingiu 2,4 (dois vírgula quatro) milhões de toneladas em 2018, segundo a FAO, sendo a Noruega responsável por 50% (cinquenta por cento) da produção global, seguida pelo Chile, Escócia e Estados Unidos.

Em relação ao Panga, a produção mundial chegou a 2,56 (dois vírgula cinquenta e seis) milhões de toneladas em 2018, conforme aponta a FAO, estando concentrada na Ásia. O Vietnã lidera, com mais de 1,3 (um vírgula três) milhão de toneladas/ano, seguido por Índia, Bangladesh e Indonésia.

De acordo com o mais recente relatório "O Estado Mundial da Pesca e Aquicultura 2018" (SOFIA, na sigla em inglês)[37] divulgado pela Organização das Nações Unidas para Alimentação e Agricultura (Food and Agriculture Organization of the United Nations – FAO), no que se refere a peixes em conserva, segmento em que a Companhia atua, a União Europeia e EUA destacam-se como os maiores consumidores mundiais de atum em conserva, que são fornecidos por um conjunto de exportadores da América Latina, Sudeste da Ásia e África, sendo a Tailândia o maior dentre os processadores de conserva de atum.

Ainda de acordo com a Organização, o atum enlatado é comercializado e vendido cada vez mais nas cadeias de supermercados como um item alimentício barato e acessível, enquanto sashimi e sushi – consumidos em grande escala pelo Japão - são orientados para a moderna consciência de saúde dos consumidores ao passo que ocorre o aumento da popularidade da culinária japonesa no mundo.

PERSPECTIVAS PARA O MERCADO BRASILEIRO DE PESCADOS

Segundo o mais recente relatório "O Estado Mundial da Pesca e Aquicultura 2018" (SOFIA, na sigla em inglês) divulgado pela Organização das Nações Unidas para Alimentação e Agricultura (Food and Agriculture Organization of the United Nations – FAO)[1], estima-se que o Brasil deve registrar um crescimento de 89% (oitenta e nove por cento) na produção da pesca e aquicultura em 2030, sendo o segundo maior registrado na região, seguido de México (42,6% (quarenta e dois vírgula seis por cento) e Chile (26,4% (vinte e seis vírgula quatro por cento), perdendo apenas para o Peru, com 120,9% (cento e vinte vírgula nove por cento), para a próxima década. O crescimento nacional se fundamenta nas políticas públicas específicas investimentos realizados no setor nos últimos anos, que destacam potencial do Brasil.

[37] Fonte: "State of World Fisheries and Aquaculture (SOFIA) 2018" (p. 65). FAO. www.fao.org/3/i9540en/I9540EN.pdf
[1] Fonte: "State of World Fisheries and Aquaculture (SOFIA) 2018" (p. 185). FAO. www.fao.org/3/i9540en/I9540EN.pdf

A América Latina e Caribe, de acordo com o relatório, deve apresentar importante expansão na produção aquícola que pode chegar as 4 (quatro) milhões de toneladas em 2030, um crescimento de 49,2% (quarenta e nove vírgula dois por cento) em relação a 2016, período em que foram produzidas em média 2,7 (dois vírgula sete) milhões de toneladas.

Segundo a Organização, a perspectiva é que a pesca não deve crescer muito e produção total de peixes da região (aquicultura + capturas) deve registrar 16 (dezesseis) milhões de toneladas em 2030, 24,2% (vinte e quatro vírgula dois por cento) a mais que o nível do período de comparação. No mundo, a produção deve apresentar crescimento até alcançar 200,9 (duzentos vírgula nove) milhões de toneladas em 2030, 17,6% (dezessete vírgula seis por cento) superior a produção de 2016, de 170,9 (cento e sessenta vírgula nove) milhões.

Em suma, o relatório prevê que, no ano 2030, o mundo vai produzir 30 (trinta) milhões de toneladas a mais de peixe, se comparado a 2016, aumento este ocorrendo, em sua maioria, em países em desenvolvimento por meio da aquicultura.

Segundo o SOFIA[2], as exportações regionais de produtos de pesca estão crescendo de forma mais acelerada que as importações.

Dentre os gargalos para realizar o crescimento para o Brasil, segundo a PeixeBr[3], está a falta de legislações eficientes, o excesso de burocracia no passo a passo e a questão de outorga de águas da União, sendo de extrema importância incrementar a demanda de peixes de cultivo no Brasil, uma vez que a capacidade de produção é muito maior do que o consumo.

[2] Fonte: "Import and Export Values of Fish Products for Different Regions, Indicating Net Deficit or Surplus" (p. 60). "State of World Fisheries and Aquaculture (SOFIA) 2018". FAO. www.fao.org/3/i9540en/I9540EN.pdf
[3] Fonte: "Editorial" (p. 4). "Anuário PeixeBr da Piscicultura 2019" https://www.peixebr.com.br/Anuario2019/AnuarioPeixeBR2019.pdf?

INDÚSTRIA DE AZEITE

VISÃO GERAL DA INDÚSTRIA DE AZEITE NO BRASIL

Tem-se no Brasil algumas contradições com relação a consumo e importação de azeites: apesar de o País se o 2º (segundo) maior importador de azeite de oliva do mundo para países não-produtores, o consumo *per capita* é baixo. O brasileiro consumiu, em média, cerca de 0,320 kg (zero vírgula trezentos e vinte quilogramas) de azeite por ano nas últimas 05 (cinco) campanhas de elaboração de azeite, enquanto que alguns países produtores da Europa têm consumos que variam de 5 kg (cinco quilogramas) até 12/13 kg por ano *per capita* (nesta lista estão Grécia, Espanha, Itália e Portugal, dentre outros).

A significância disso tudo é dizer que há muito espaço para o crescimento do consumo de azeites no país. Apenas triplicando o consumo atual nacional, o setor olivicola mundial teria que trabalhar muito para suprir o mercado brasileiro sem deixar de atender o fluxo normal de importações aos demais países não-produtores, pois seriam necessárias quase 200 (duzentos) mil toneladas de azeite/ano para resolver o problema do mercado consumidor do Brasil. Na última década o país importou praticamente 605 (seiscentos e cinco) mil toneladas de azeite, cerca de 341 (trezentos e quarenta e um) mil toneladas, e 56% (cinquenta e seis por cento) dessas importações vieram de Portugal, o maior e principal fornecedor de azeites de oliva do Brasil (dados COI). São números importantes para um produto tão específico e diferenciado como é o azeite de oliva.[41]

Em 2018, os setores que mais se destacaram em vendas reais foram óleos e gorduras (óleos vegetais, azeite, margarina e farelo de soja), com aumento de 12% (doze por cento); conservas de vegetais/frutas e sucos (extrato de tomate, milho, goiabada e sucos de laranja), 11,2% (onze vírgula dois por cento); desidratados e supergelados (pratos prontos e semiprontos congelados), 5,3% (cinco vírgula três por cento); bebidas (águas, refrigerantes etc), 4,3% (quatro vírgula três por cento) e proteína animal, 4,1% (quatro vírgula um por cento).

Isso dá uma boa ideia da grandiosidade do mercado brasileiro de azeites e de seu potencial de crescimento a curto e a médio prazo. Há um espaço interessante de produção e de consumo que deverá ser atendido ao longo dos próximos anos se houver conscientização e capacidade dos países produtores de enxergar isso.

Existe uma tradição e uma ligação forte dos brasileiros com o azeite de oliva, em função de sua origem da miscigenação da população e sua influência europeia. A questão que se impõe é a qualidade do que se consome desse alimento.

Ao mesmo tempo que existe esse potencial de crescimento, o conhecimento de como reconhecer a qualidade e suas técnicas têm que acompanhar essa evolução. Hoje, no Brasil, o que é consumido é de baixíssima qualidade e os preços são muito elevados.

---

[41] https://blogs.canalrural.uol.com.br/blogdoazeite/2017/11/23/consumo-per-capita-de-azeite-pelos-brasileiros-e-suas-projecoes

INDÚSTRIA DA FÉCULA E FARINHA

VISÃO GERAL

A farofa, derivada tanto da farinha de mandioca, quanto de milho, é também um alimento básico presente na alimentação de grande parte da população brasileira e de outros países da América Latina, principalmente entre as classes de renda média e baixa. Justamente por seu consumo típico em nosso País ser feito em conjunto com pratos de arroz e feijão, esse produto apresenta grande sinergia com esses mercados.

O mercado nacional de farofa tradicional, pronta para o consumo é concentrada em apenas uma empresa, que possui 51,7% (cinquenta e um vírgula sete por cento) de *market share* no mercado nacional, no entanto, o mercado de farofas *premium* é extremamente pulverizado entre as empresas locais e de pouca representatividade, com 91,9% (noventa e um vírgula nove por cento) de *market share*, o que representa grande oportunidade de crescimento a curto e a médio prazo.

CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA

(1) A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos, financiamentos e debêntures circulante e não circulante e patrimônio líquido, e indicam a posição do período findo em 30 de junho de 2019 ("**Efetivo**"); (ii) ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora espera receber com a presente Oferta, ou seja, o total de o total de R$ 154.359.240,53 (cento e cinquenta e quatro milhões, trezentos e cinquenta e nove mil duzentos e quarenta reais e cinquenta e três centavos) após a dedução das comissões e despesas estimadas na Oferta, desconsiderando a colocação parcial ou total da Opção de Lote Adicional, conforme previstas na Seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" ("**Ajustado Pós-Oferta**").

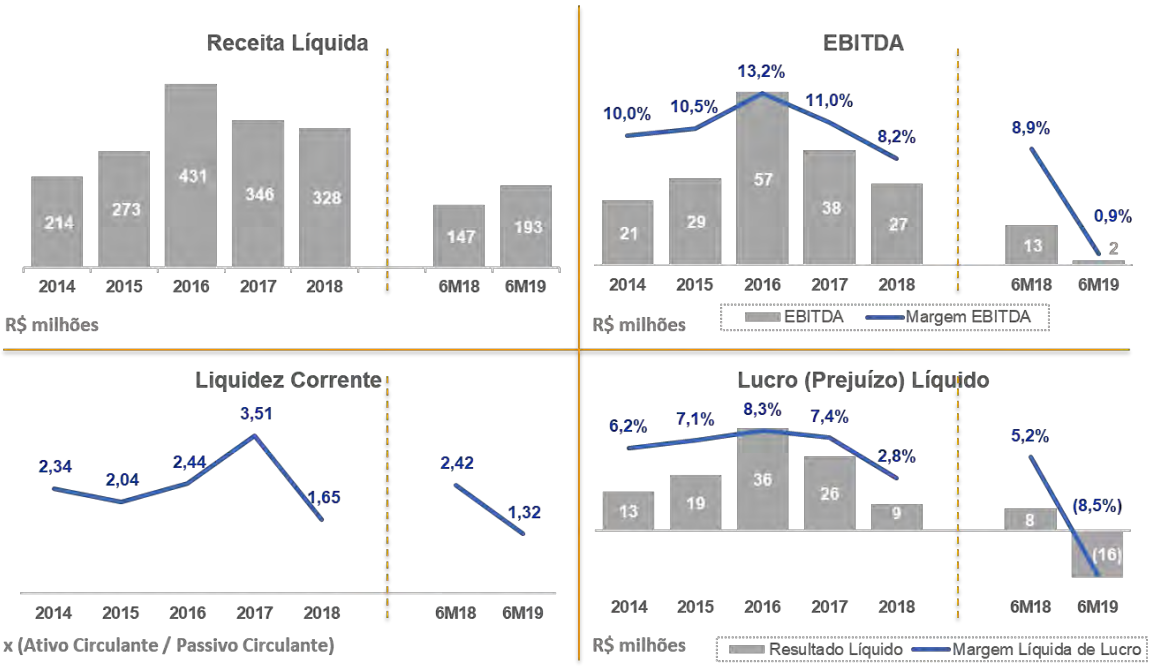
As informações abaixo referentes à coluna "Efetivo" foram extraídas das informações financeiras intermediárias da Devedora, relativas ao período iniciado no início do exercício social da Devedora e encerrado em 30 de junho de 2019 (o exercício social da Devedora tem início no 01 de janeiro do ano civil), elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, anexas a este Prospecto Definitivo e devem ser lidas em conjunto com as mesmas.

	EM 30 DE JUNHO DE 2019	
	EFETIVO	**AJUSTADO PÓS-OFERTA (2)**
	(EM MILHARES DE REAIS)	
Passivo Circulante		
Empréstimos e financiamentos e Debêntures	65.070	65.070
Passivo Não Circulante		
Empréstimos, e financiamentos e Debêntures	138.502	292.861
Patrimônio Líquido	62.470	62.470
Capitalização Total (1)	**266.042**	**420.401**

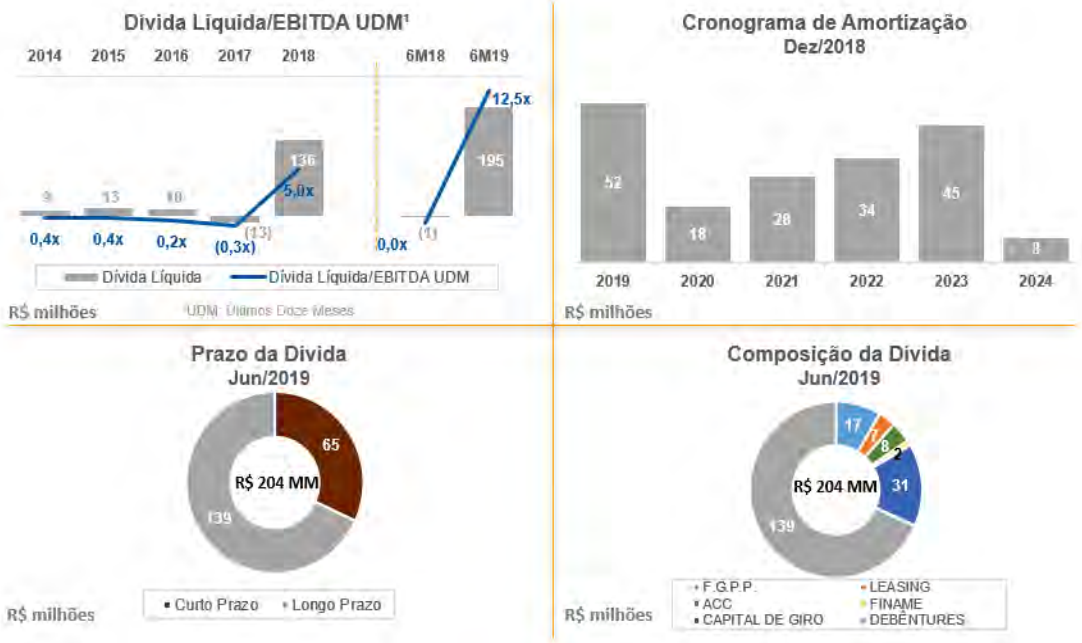
(1)A capitalização total é a soma dos empréstimos, financiamentos e debêntures– circulante e não circulante com o patrimônio líquido da Devedora.

(2)Os saldos ajustados para refletir recursos líquidos que a Devedora estima receber na oferta, no montante de R$ 154.359.240,53 (cento e cinquenta e quatro milhões, trezentos e cinquenta e nove mil duzentos e quarenta reais e cinquenta e três centavos) após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta".

Os gráficos abaixo apresentam o mapeamento dos dados financeiros e do endividamento da Companhia:



Fontes: (i) Demonstrações Financeiras da Companhia, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017, 2016 e 2015; e (ii) Informações Contábeis Intermediárias da Companhia, referentes aos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2019 e 2018.



Fontes: (i) Demonstrações Financeiras da Companhia, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017, 2016 e 2015; e (ii) Informações Contábeis Intermediárias da Companhia, referentes aos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2019 e 2018.

ÍNDICES FINANCEIROS

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto (i) nos índices de atividade de prazo médio de estocagem, prazo médio de recebimento e prazo médio de pagamento; (ii) no índice de lucratividade de retorno sobre o patrimônio líquido, margem bruta, margem operacional, margem líquida e lucro por ação.

Por outro lado, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação, de forma individualizada, impactarão (i) os índices de atividade de giro do ativo total e giro do ativo médio total; (ii) os índices de liquidez de capital circulante líquido, corrente, seca e imediata; (iii) os índices de endividamento geral, grau de endividamento e composição do endividamento; e (iv) o índice de lucratividade de retorno sobre o ativo.

As tabelas abaixo apresentam, na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos calculados com base nas Demonstrações Financeiras, relativas aos últimos doze meses (UDM) findos em 30 de junho de 2019, anexas a este Prospecto Definitivo e, na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na oferta, no montante de R$ 154.359.240,53 (cento e cinquenta e quatro milhões, trezentos e cinquenta e nove mil duzentos e quarenta reais e cinquenta e três centavos) após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta":

ÍNDICE DE ATIVIDADE	ÍNDICE EFETIVO	ÍNDICE AJUSTADO
Giro do Ativo Total **(1)**	1,14	0,89
Giro do Ativo Médio Total(2)	1,15	0,93
Prazo médio de Estocagem – dias **(3)**	52	52
Prazo Médio de Recebimento – dias **(4)**	29	29
Prazo Médio de Pagamento – dias **(5)**	18	18

(1) O **índice de atividade de giro do ativo total** corresponde ao quociente da divisão da receita líquida de vendas dos últimos doze meses (UDM) findos em 30 de junho de 2019 pelo ativo total em 30 de junho de 2019.

(2) O **índice de atividade de giro do ativo médio total** corresponde ao quociente da divisão da receita líquida de vendas e serviços dos últimos doze meses (UDM) findos em 30 de junho de 2019 pelo resultado da soma do ativo total em 31 de janeiro de 2019 e do ativo total em 30 de junho de 2018 dividido por dois.

(3) O **índice de prazo médio de estocagem** corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de estoques, circulante e não circulante, (saldo de estoques em 31 de janeiro de 2019 acrescido do saldo de estoques em 30 de junho de 2019 dividido por dois) pelo (ii) custo das vendas e serviços dos últimos doze meses (UDM) findos em 30 de junho de 2019 da Devedora; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias nos últimos doze meses (UDM) findos em 30 de junho de 2019 (360 dias).

(4) O **índice do prazo médio de recebimento** corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de contas a receber, circulante e não circulante, (saldo de contas a receber de clientes em 31 de janeiro de 2019 acrescido do saldo de contas a receber de clientes em 30 de junho de 2019 dividido por dois) pela (ii) receita líquida de vendas e serviços dos últimos doze meses (UDM) findos em 30 de junho de 2019 da Devedora; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias dos últimos doze meses (UDM) findos em 30 de junho de 2019 (360 dias).

(5) O **índice do prazo médio de pagamento** corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de fornecedores (saldo de fornecedores em 31 de janeiro de 2019 acrescido do saldo de fornecedores em 30 de junho de 2019 dividido por dois) pelo (ii) custo das vendas e serviços dos últimos doze meses (UDM) findos em 30 de junho de 2019; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias dos últimos doze meses (UDM) findos em 30 de junho de 2019 (360 dias).

ÍNDICE DE LIQUIDEZ	**ÍNDICE EFETIVO**	**ÍNDICE AJUSTADO**
Capital Circulante Líquido (R$ mil)**(1)**	30.885	185.244
Corrente **(2)**	1,32	2,94
Seca **(3)**	0,84	2,46
Imediata **(4)**	0,09	1,71

(1) O **capital circulante líquido** corresponde ao ativo circulante em 30 de junho de 2019 da Devedora subtraído do passivo circulante em 30 de junho de 2019 da Devedora.

(2) O **índice de liquidez corrente** corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante em 30 de junho de 2019 da Devedora pelo passivo circulante em 30 de junho de 2019 da Devedora.

(3) O **índice de liquidez seca** corresponde ao quociente da divisão do (i) resultado do ativo circulante em 30 de junho de 2019 da Devedora subtraído do saldo de estoques em 30 de junho de 2019 da Devedora pelo (ii) passivo circulante em 30 de junho de 2019 da Devedora.

(4) O **índice de liquidez imediata** corresponde ao quociente da divisão do (i) resultado da soma do caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2019 da Devedora pelo (ii) passivo circulante em 30 de junho de 2019 da Devedora.

ÍNDICE DE ENDIVIDAMENTO	**ÍNDICE EFETIVO**	**ÍNDICE AJUSTADO**
Geral**(1)**	0,81	0,89
Grau de Endividamento **(2)**	4,25	6,72
Composição de Endividamento **(3)**	35,91%	22,71%
Índice de Cobertura e Juros **(4)**	(0,34)	(0,34)

(1) O **índice de endividamento geral** corresponde ao quociente da divisão do (i) resultado da soma do passivo circulante e do passivo não circulante em 30 de junho de 2019 da Devedora pelo (ii) ativo total em 30 de junho de 2019 da Devedora.

(2) O **índice de grau de endividamento** corresponde ao quociente da divisão do (i) resultado da soma do passivo circulante e do passivo não circulante em 30 de junho de 2019 da Devedora pelo (ii) patrimônio líquido em 30 de junho de 2019 da Devedora.

(3) O **índice de composição do endividamento** corresponde ao quociente da divisão do (i) passivo circulante em 30 de junho de 2019 da Devedora pelo (ii) resultado da soma do passivo circulante e do passivo não circulante em 30 de junho de 2019 da Devedora.

(4) O **índice de cobertura de juros** corresponde ao quociente da divisão (i) do lucro antes das receitas e despesas financeiras dos últimos doze meses (UDM) findos em 30 de junho de 2019; e (ii) pelas despesas com juros sobre empréstimos e financiamentos dos últimos doze meses (UDM) findos em 30 de junho de 2019 da Devedora.

A tabela abaixo apresenta, na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos calculados com base nas Demonstrações Financeiras, relativas ao semestre findo em 30 de junho de 2019, anexas a este Prospecto Definitivo e, na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na oferta, no montante de R$ 154.359.240,53 (cento e cinquenta e quatro milhões, trezentos e cinquenta e nove mil duzentos e quarenta reais e cinquenta e três centavos) após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta:

ÍNDICE DE LUCRATIVIDADE	**ÍNDICE EFETIVO**	**ÍNDICE AJUSTADO**
Retorno sobre Ativo[(1)]	(4,52%)	(3,07%)
Retorno sobre Patrimônio Líquido [(2)]	(23,75%)	(23,75%)
Margem Bruta [(3)]	17,92%	17,92%
Margem Operacional [(4)]	(3,95%)	(3,95%)
Margem Líquida [(5)]	(8,51%)	(8,51%)
Lucro por ação [(6)]	(0,21)	(0,21)

(1) O **índice de retorno sobre o ativo** corresponde ao quociente da divisão (i) do lucro líquido dos últimos doze meses (UDM) findos em 30 de junho de 2019 da Devedora, pelo; (ii) ativo total da Devedora em 30 de junho de 2019 pela Devedora.

(2) O **índice de retorno sobre o patrimônio líquido** corresponde ao quociente da divisão (i) do lucro líquido dos últimos doze mezes (UDM) findos em 30 de junho de 2019 da Devedora, pelo (ii) patrimônio líquido em 30 de junho de 2019 da Devedora.

(3) A **margem bruta** corresponde ao quociente da divisão do lucro bruto do semestre findo em 30 de junho de 2019 da Devedora pela receita líquida de vendas e serviços do semestre findo em 30 de junho de 2019 da Devedora.

(4) A **margem operacional** corresponde ao quociente da divisão do resultado antes do resultado financeiro e dos tributos do semestre findo em 30 de junho de 2019 da Devedora pela receita líquida de vendas e serviços do semestre findo em 30 de junho de 2019 da Devedora.

(5) A **margem líquida** corresponde ao quociente da divisão do lucro líquido do semestre findo em 30 de junho de 2019 da Devedora pela receita líquida de vendas e serviços do semestre findo em 30 de junho de 2019 da Devedora.

(6) O **lucro por ação** corresponde ao quociente da divisão do lucro atribuível aos acionistas da sociedade do semestre findo em 30 de junho de 2019 da Devedora pela quantidade média ponderada de ações em 30 de junho de 2019.

EBITDA

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil elaborada pela Devedora em consonância com a Instrução da CVM nº 527, de 04 de outubro de 2012, conciliada com suas demonstrações financeiras consolidadas e consiste no lucro líquido do exercício ajustado pelas despesas e receitas financeiras, pelas despesas com imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelas despesas e custos de depreciação e amortização.

A Margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pela receita líquida de vendas e serviços.

O EBITDA e a Margem EBITDA não são medidas reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB). O EBTIDA e a Margem EBITDA também não representam o fluxo de caixa da Devedora para os períodos apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido, como indicadores do desempenho operacional ou como substitutos do fluxo de caixa, ou, ainda, como indicador de liquidez da Devedora, ou base para distribuição de dividendos.

O EBITDA e a Margem EBITDA não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecida por outras companhias, cabendo observar que a Devedora utiliza como base para o cálculo a Instrução CVM 527, que versa sobre essa medida em seu artigo 3º, inciso I.

O EBITDA e a Margem EBITDA são indicadores financeiros utilizados para avaliar o resultado de empresas sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários, outros impactos contábeis sem reflexo direto no fluxo de caixa da empresa, e outros itens considerados pela Devedora como não usuais ou que não são decorrentes de suas operações principais. Por esse motivo, entende-se que tais medições são mais apropriadas para a correta compreensão da condição financeira e do resultado das operações da Devedora.

Seguem abaixo os valores do EBITDA e da Margem EBITDA da Devedora para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016:

	PERÍODO DE SEIS MESES FINDOS EM 30 DE JUNHO		**EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM**		
	2019	**2018**	**2018**	**2017**	**2016**
	(em milhares de R$, exceto %)				
EBITDA	1.680	13.124	27.011	38.042	56.992
Margem EBITDA	0,87%	8,94%	8,23%	10,99%	13,22%

RECONCILIAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO PARA O EBITDA:

	Período de seis meses findos em 30 de junho		**Exercício Social findo em**		
	2019	**2018**	**2018**	**2017**	**2016**
	(em milhares de R$)				
Lucro (Prejuízo) líquido	**(16.397)**	**7.619**	**9.179**	**25.664**	**35.635**
(+) Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	(3.275)	3.820	(3.830)	8.553	17.023
(+) Depreciação e amortização	9.293	1.083	14.408	2.287	2.183
(+/-) Resultado Financeiro líquido (+) despesas financeiras (-) receitas financeiras	12.059	602	7.254	1.538	2.151
EBITDA	**1.680**	**13.124**	**27.011**	**38.042**	**56.992**
Receita Líquida	**192.732**	**146.766**	**328.098**	**346.224**	**431.093**
Margem EBITDA	0,87%	8,94%	8,23%	10,99%	13,22%

A Devedora utiliza o EBITDA e a Margem EBITDA como indicadores gerenciais (não contábeis), pois acredita serem medidas práticas para aferir seu desempenho operacional, facilitando a comparabilidade ao longo dos anos.

Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, as despesas e receitas financeiras, o Imposto de Renda - Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), a depreciação e a amortização, o EBITDA funciona como indicador do desempenho econômico geral da Devedora, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações de carga tributária do IRPJ e da CSLL ou alterações nos níveis de depreciação e amortização.
Consequentemente, a Devedora entende que o EBITDA permite uma melhor compreensão não só do desempenho operacional da Devedora, como também da sua capacidade de cumprir com suas obrigações passivas e obter recursos para suas atividades.

DÍVIDA BRUTA E DÍVIDA LÍQUIDA
A tabela abaixo demonstra a reconciliação dos saldos de Dívida Bruta e Dívida Líquida em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016.

	Em 30 de junho de 2019	**Em 31 de dezembro de 2018**	**Em 31 de dezembro de 2017**	**Em 31 de dezembro de 2016**
		(em milhares de R$)		
Dívida Circulante- Empréstimos e financiamentos e Debêntures	65.070	52.198	12.413	28.686
Dívida Não Circulante- Empréstimos e financiamentos e Debêntures	138.502	133.667	-	1.689
Dívida Bruta	**203.572**	**185.865**	**12.413**	**30.375**
(-) Caixa e equivalentes de caixa	8.463	49.670	25.673	20.402
Dívida Líquida (Caixa Líquido)(1)	**195.109**	**136.195**	**(13.260)**	**9.973**

(1) Para fins de cálculo dos saldos inseridos na tabela acima e exclusivamente para essa Seção do Prospecto Definitivo, a dívida líquida (caixa líquido) corresponde a somatória da rubrica de empréstimos, financiamentos e debêntures no passivo circulante e não circulante, mais a rubrica de instrumentos financeiros do passivo circulante, bem como qualquer outra rubrica que se refira à dívida onerosa da Devedora que venha a ser criada, menos a soma das rubricas caixa e equivalentes à caixa, com base em valores extraídos do balanço patrimonial da Devedora. A dívida líquida não é uma medida de

desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB) e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular a dívida líquida de maneira diferente da Devedora. A Administração da Devedora entende que a medição da Dívida Líquida é útil tanto para a Devedora quanto para os investidores e analistas financeiros, na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.

Cronograma de pagamento de debêntures

Em 15 de fevereiro de 2018, a Devedora realizou sua primeira Emissão de Debêntures, no valor de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais). Em 15 de setembro de 2019, o saldo não amortizado das Debêntures era de R$ 907.780,00 (novecentos e sete mil setecentos e oitenta reais). A tabela abaixo demonstra o cronograma de pagamento da emissão de debêntures realizada pela Devedora, não totalmente saldada, sem considerar a Debênture lastro dos CRA objeto da presente Oferta. A Devedora entende que a geração de seu caixa permite que os compromissos assumidos com a emissão das referidas debêntures, são suficientes e não comprometam o fluxo de caixa da Devedora.

Cronograma de Pagamento de Debêntures			
1ª (Primeira) Emissão – Série Única			
Data de Vencimento	**Juros Projetados a serem pagos**	**Amortização de Principal a ser pago**	**TOTAL**
15/10/2019	1.098.695	833.400	1.932.095
15/11/2019	1.196.425	833.400	2.029.825
15/12/2019	1.033.369	833.400	1.866.769
15/01/2020	1.026.966	833.400	1.860.366
15/02/2020	1.174.322	833.400	2.007.722
15/03/2020	912.395	1.666.650	2.579.045
15/04/2020	1.051.624	1.666.650	2.718.274
15/05/2020	988.550	1.666.650	2.655.200
15/06/2020	975.745	1.666.650	2.642.395
15/07/2020	1.059.640	1.666.650	2.726.290
15/08/2020	1.093.284	1.666.650	2.759.934
15/09/2020	937.330	1.666.650	2.603.980
15/10/2020	970.938	1.666.650	2.637.588
15/11/2020	957.490	1.666.650	2.624.140
15/12/2020	944.043	1.666.650	2.610.693
15/01/2021	930.595	1.666.650	2.597.245
15/02/2021	917.147	1.666.650	2.583.797
15/03/2021	774.155	2.500.050	3.274.205
15/04/2021	925.776	2.500.050	3.425.826

15/05/2021	863.355	2.500.050	3.363.405
15/06/2021	802.877	2.500.050	3.302.927
15/07/2021	862.366	2.500.050	3.362.416
15/08/2021	841.229	2.500.050	3.341.279
15/09/2021	782.666	2.500.050	3.282.716
15/10/2021	762.494	2.500.050	3.262.544
15/11/2021	706.837	2.500.050	3.206.887
15/12/2021	722.149	2.500.050	3.222.199
15/01/2022	769.126	2.500.050	3.269.176
15/02/2022	681.805	2.500.050	3.181.855
15/03/2022	566.788	2.916.600	3.483.388
15/04/2022	699.138	2.916.600	3.615.738
15/05/2022	555.823	2.916.600	3.472.423
15/06/2022	619.295	2.916.600	3.535.895
15/07/2022	567.500	2.916.600	3.484.100
15/08/2022	543.966	2.916.600	3.460.566
15/09/2022	545.320	2.916.600	3.461.920
15/10/2022	496.900	2.916.600	3.413.500
15/11/2022	450.739	2.916.600	3.367.339
15/12/2022	449.833	2.916.600	3.366.433
15/01/2023	446.685	2.916.600	3.363.285
15/02/2023	422.027	2.916.600	3.338.627
15/03/2023	324.871	3.916.650	4.241.521
15/04/2023	364.254	3.916.650	4.280.904
15/05/2023	270.726	3.916.650	4.187.376
15/06/2023	298.027	3.916.650	4.214.677
15/07/2023	264.914	3.916.650	4.181.564
15/08/2023	221.222	3.916.650	4.137.872
15/09/2023	198.687	3.916.650	4.115.337
15/10/2023	150.463	3.916.650	4.067.113
15/11/2023	126.414	3.916.650	4.043.064
15/12/2023	94.812	3.916.650	4.011.462
15/01/2024	57.168	3.916.650	3.973.818
15/02/2024	31.607	3.917.250	3.948.857
Total	40.152.562	139.500.600	179.653.162

RELACIONAMENTOS

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Na data deste Prospecto Definitivo, além do relacionamento referente à Oferta, o Coordenador Líder, e/ou sociedades de seu grupo econômico, não mantêm relacionamento comercial relevante com a Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico, nem vínculo de qualquer natureza, inclusive societária. Desta forma, na presente data, não há qualquer relacionamento comercial entre o Coordenador Líder, e/ou sociedades de seu grupo econômico, e a Emissora, e/ou sociedades de seu grupo econômico, que possa configurar conflito de interesses ou que seja relevante no âmbito da Oferta.

A Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico para a prestação de serviços ou a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, coordenação de operações no mercado de capitais brasileiro ou internacional, operações de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, serviços de formador de mercado, celebração de contratos derivativos ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 122 deste Prospecto Definitivo, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Emissora ao Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico.

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Devedora tem contratos celebrados com o Banco do Brasil S.A., instituição financeira do conglomerado do Coordenador Líder, nos seguintes tipos de operações econômicas:

Linha de Crédito	**Vencimento**	**Garantias**	**Taxa**	**Saldo (R$ milhões)**
ACC	31/01/2020	NP com aval e cessão de recebíveis	4,31% a.a.	6,0
Crédito Agroindustrial	18/02/2020	Hipoteca e aval	135% do CDI	10,4
Crédito Agroindustrial	20/03/2020	Hipoteca e aval	135% do CDI	10,3
Crédito Agroindustrial	15/05/2020	Estoque de arroz e aval	8,50% a.a.	7,1
Crédito Agroindustrial	10/07/2020	Estoque de arroz e aval	130% do CDI	5,0
Crédito Agroindustrial	05/09/2020	Estoque de arroz e aval	130% do CDI	10,0
Crédito Agroindustrial	16/09/2020	Estoque de arroz e aval	130% do CDI	2,0
Crédito Agroindustrial	10/01/2022	Hipoteca e aval	139% do CDI	8,6
Leasing	15/06/2024	Aval	CDI + 0,35% a.a.	6,8

Exceto pelo exposto acima e por eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto Definitivo, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Devedora.

O Coordenador Líder e a Devedora não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Entre o Coordenador Líder e os Garantidores

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, Washington tem contratos celebrados com o Banco do Brasil S.A., instituição financeira do conglomerado do Coordenador Líder, (i) para manutenção de contas de depósitos, (ii) aplicações financeiras e previdência; e (iii) nos seguintes tipos de operações econômicas:

Finalidade	Data de Contratação	Vencimento do Contrato	Taxa % a.a.	TOTAL R$	Garantia
Custeio	04/12/2018	28/10/2019	8,5%	1.399.787	Imóvel
Custeio	08/05/2019	02/11/2019	8,5%	2.050.000	Aval Broto Legal
Custeio	02/03/2018	31/12/2019	11,0%	1.955.354	Imóvel
Custeio	12/07/2019	07/01/2020	8,0%	1.200.000	Aval Broto Legal
Custeio	31/01/2018	11/01/2020	11,0%	3.435.655	Imóvel
Custeio	02/03/2018	11/01/2020	11,0%	2.389.751	Imóvel
Custeio	21/12/2018	28/01/2020	8,5%	796.174	Aval Broto Legal
Custeio	21/12/2018	28/01/2020	8,5%	984.308	Aval Broto Legal
Custeio	26/02/2019	28/01/2020	9,8%	1.946.998	Aval Broto Legal
Custeio	25/02/2019	01/02/2020	9,8%	1.489.444	Aval Broto Legal
Investimento	27/12/2012	15/12/2020	5,5%	229.129	Penhor
Investimento	24/12/2012	15/12/2020	5,5%	139.053	Penhor
Custeio	28/02/2019	11/01/2021	11,2%	3.850.506	Imóvel
Custeio	27/02/2019	28/01/2021	11,2%	2.227.594	N/A
Investimento	08/04/2014	15/02/2022	6,0%	40.500	Penhor
Investimento	21/12/2012	15/05/2022	5,5%	77.067	Penhor
Investimento	27/03/2014	15/08/2022	5,5%	26.400	Penhor
Investimento	08/10/2012	15/11/2022	2,5%	76.000	Penhor

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; (iii) ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios; e (iv) aos contratos mencionados acima, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto Definitivo, não mantém qualquer outro relacionamento, comercial ou societário, com os Garantidores.

Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

Entre a Emissora e a Devedora

Na data deste Prospecto Definitivo, além do relacionamento referente à Oferta, a Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico, não mantêm relacionamento comercial relevante com a Devedora e/ou sociedades de seu grupo econômico, nem vínculo de qualquer natureza, inclusive societária.

Entre a Emissora e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Emissora mantém relacionamento comercial com o Agente Fiduciário, tendo atuado em outras ofertas de títulos e valores mobiliários da Emissora e de sociedades integrantes do seu grupo econômico, conforme abaixo.

Na data de celebração desta Escritura de Emissão, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões.	
Emissão	1ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Isec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	3.070.272,54
Quantidade	10
Espécie	Com garantia real
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis e Alienação Fiduciária de Imóveis (se exercida a opção de transferência)
Data de Vencimento	07.01.2019
Remuneração	IGP-M + 11,50% a.a.
Enquadramento	inadimplência financeira
Emissão	5ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Isec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	25.000.000,00
Quantidade	25
Espécie	Com garantia real
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis e Alienação Fiduciária de Imóvel
Data de Vencimento	07.11.2025
Remuneração	IGP-M + 8% a.a.
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	8ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Isec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	21.000.000,00
Quantidade	70
Espécie	Com garantia real
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis e Alienação Fiduciária de Imóvel
Data de Vencimento	05.03.2022
Remuneração	IGP-M + 12,9% a.a.
Enquadramento	adimplência financeira
Emissão	20ª série da 4ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Isec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	81.000.000,00
Quantidade	81.000
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15.06.2021
Remuneração	108% da Taxa DI
Enquadramento	adimplência financeira
Emissão	26ª série da 4ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Isec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	26.600.000,00
Quantidade	26.600
Espécie	Quirografária
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Data de Vencimento	22.10.2026
Remuneração	IPCA + 8,60%
Enquadramento	adimplência financeira
Emissão	1ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Valor Total da Emissão	36.193.178,64
Quantidade	120
Espécie	Com garantia real
Garantias	Cessão Fiduciária de direitos creditório, Alienação Fiduciária de Quotas, fiança e fundo de liquidez
Data de Vencimento	01.02.2024
Remuneração	IPCA + 9,2500% a.a.

Enquadramento	adimplência financeira
Emissão	5º e 6ª séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Valor Total da Emissão	39.153.361,35
Quantidade	100 (5ª série) e 29 (6ª série)
Espécie	Com garantia real
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis e Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de quotas, fiança e fundo de liquidez
Data de Vencimento	23.07.2017 (5ª série) e 15/05/2027 (6ª série)
Remuneração	IGP-M + 9,75% a.a.
Enquadramento	adimplência financeira
Emissão	7ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Valor Total da Emissão	24.834.283,81
Quantidade	23
Espécie	Com garantia real
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis e Alienação Fiduciária de quotas
Data de Vencimento	30/08/2024
Remuneração	IGP-M + 9,5% a.a.
Enquadramento	adimplência financeira
Emissão	8ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Valor Total da Emissão	20.000.000,00
Quantidade	62
Espécie	Com garantia real
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis, cessão fiduciaária de direitos creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, alienação fiduciária de quotas e fiança.
Data de Vencimento	15/05/2024
Remuneração	IGP-M + 9,75% a.a.
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	9ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Valor Total da Emissão	40.000.000,00
Quantidade	40
Espécie	Com garantia real
Garantias	Fiança, cessão e promessa de cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária de imóvel, alienação e promessa de alienação fiduciária de quotas
Data de Vencimento	10.01.2019
Remuneração	IPCA + 10% a.a.
Enquadramento	inadimplência financeira
Emissão	14ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Valor Total da Emissão	43.235.000,00
Quantidade	40
Espécie	Com garantia real
Garantias	Fiança, promessa de cessão fiduciária de recebíveis, alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação fiduciária de quotas
Data de Vencimento	10.10.2018
Remuneração	IPCA + 12% a.a.
Enquadramento	inadimplência financeira
Emissão	16ª e 17ª séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Valor Total da Emissão	39.000.000,00
Quantidade	35 (16ª série) e 4 (17ª série)
Espécie	Com garantia real
Garantias	aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, alienção fiduciária de ações
Data de Vencimento	05.19.2022
Remuneração	100% da Taxa DI acrescida de spread de 5% ao ano
Enquadramento	inadimplência financeira
Emissão	19ª e 20ª séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Valor Total da Emissão	53.300.000,00

Quantidade	3.731 (19ª série) e 1.599 (20ª série)
Espécie	Com garantia real
Garantias	Alienação Fiduciária de quotas e fiança
Data de Vencimento	20/10/2023
Remuneração	IGP-M + 10,6% a.a.
Enquadramento	adimplência financeira
Emissão	21ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Valor Total da Emissão	60.000.000,00
Quantidade	120
Espécie	Com garantia real
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis e Alienação Fiduciária de Imóvel
Data de Vencimento	04.12.2019
Remuneração	119% da Taxa DI
Enquadramento	adimplência financeira
Emissão	22ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Valor Total da Emissão	15.000.000,00
Quantidade	75
Espécie	Com garantia real
Garantias	Aval, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança e Cessão Fiduciária de Conta Viculada
Data de Vencimento	05.03.2022
Remuneração	IPCA + 12% a.a.
Enquadramento	adimplência financeira
Emissão	29ª, 30ª e 31ª séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Valor Total da Emissão	75.457.000,00
Quantidade	11.107
Espécie	Com garantia real
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis e Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fiança

Data de Vencimento	15.10.2018 (29ª série), 28.12.2019 (30ª série) e 15.12.2026 (31ª série)
Remuneração	IPCA + 10% a.a (29ª série),IPCA + 10,5% a.a (30ª série) IGP-M + 12% a.a. (31ª série)
Enquadramento	adimplência financeira
Emissão	43ª e 44ª séries da 4ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	8.000.000,00
Quantidade	8.000
Espécie	Com garantia real
Garantias	Instituição do regime fiduciário, Fundo de despesas, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Hipoteca, a Fiança, e a Alienação Fiduciária de cotas
Data de Vencimento	18.08.2020
Remuneração	13,50% a.a. (43ª série), 18,50% a.a. (44ª série)
Enquadramento	adimplência financeira

As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.

Entre a Emissora e o Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Emissora mantém relacionamento comercial com o Custodiante, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e o Custodiante. As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.

Entre a Emissora e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora mantém com o Banco Liquidante outros relacionamentos comerciais, sendo que o Banco Liquidante participa, respectivamente, como banco liquidante de outras séries da Emissora.

Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Banco Liquidante.

Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Emissora e o Escriturador

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora mantém com o Escriturador outros relacionamentos comerciais, sendo que o Escriturador participa, respectivamente, como Escriturador de outras séries da Emissora.

Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Escriturador.

Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Devedora e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Agente Fiduciário e a Devedora, na data deste Prospecto Definitivo, não mantém qualquer outro relacionamento, comercial ou societário.

Entre a Devedora e o Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Devedora e a Instituição Custodiante, na data deste Prospecto Definitivo, não mantém qualquer outro relacionamento, comercial ou societário.

Entre a Devedora e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Devedora e o Banco Liquidante, na data deste Prospecto Definitivo, não mantém qualquer outro relacionamento, comercial ou societário.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I	-	ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA
ANEXO II	-	APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS DA EMISSORA
ANEXO III	-	APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA
ANEXO IV	-	APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA ELAH AGROBUSINESS
ANEXO V	-	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER - ART. 56 ICVM 400
ANEXO VI	-	DECLARAÇÃO DA EMISSORA - ART. 56 ICVM 400
ANEXO VII	-	DECLARAÇÃO DA EMISSORA DO ITEM III DO §1º DO ART. 11 DA ICVM 600
ANEXO VIII	-	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DO ITEM III DO §1º DO ART. 11 DA ICVM 600
ANEXO IX	-	DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO DO ITEM III DO §1º DO ART. 11 DA ICVM 600
ANEXO X	-	ESCRITURA DE EMISSÃO
ANEXO XI	-	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO XII	-	CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES DA BROTO LEGAL
ANEXO XIII	-	CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA - BROTO LEGAL
ANEXO XIV	-	CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA - WASHINGTON
ANEXO XV	-	CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS DA ELAH AGOBUSINESS_PERDENEIRAS
ANEXO XVI	-	CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS WASHINGTON_URUGUAIANA
ANEXO XVII	-	CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS DA ELAH AGOBUSINESS_URUGUAIANA
ANEXO XVIII	-	ESCRITURA DE HIPOTECA 1º GRAU BROTO LEGAL - URUGUAIANA
ANEXO XIX	-	ESCRITURA DE HIPOTECA 1º GRAU ELAH AGROBUSINESS - URUGUAIANA
ANEXO XX	-	ESCRITURA DE HIPOTECA 1º GRAU WASHINGTON - ALEGRETE
ANEXO XXI	-	ESCRITURA DE HIPOTECA 1º GRAU WASHINGTON - URUGUAIANA
ANEXO XXII	-	ESCRITURA DE HIPOTECA 2º GRAU ELAH AGROBUSINESS - URUGUAIANA
ANEXO XXIII	-	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS BROTO LEGAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
0.247.728/16-0

ISEC SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF Nº 08.769.451/0001-08
NIRE 35.300.340.949

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 01 de MARÇO DE 2016

I. DATA, HORA E LOCAL: Em primeiro de março de 2016, às 10:30 horas, na sede da Isec Securitizadora S.A. ("**Companhia**"), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004.

II. PRESENÇAS: acionistas representando a totalidade do capital social com direito de voto, conforme assinaturas lançadas no Livro de Presença de Acionistas ("Acionistas").

III. COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente, o Sr. Wolf Vel Kos Trambuch; Secretária, a Sra. Olga Vel Kos Trambuch.

IV. CONVOCAÇÃO: Dispensada, em virtude da presença dos Acionistas representando a totalidade do capital social com direito de voto, conforme artigo 124, §4º da Lei nº 6.404/76.

V. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre (i) a conversão das 1000 (mil) ações preferenciais da Companhia em ações ordinárias nominativas sem valor nominal e, consequentemente, alterar a redação do Artigo 5º do estatuto social, que trata do capital social da Companhia, para refletir referida conversão; (ii) a alteração da redação do Artigo 15 do estatuto social no tocante a representação da Companhia e composição da Diretoria; (iii) a inclusão da atividade de estruturação e emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) e de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos originários do agronegócio, ao objeto social da Companhia; (iv) a eleição do novo Conselho de Administração da Companhia; e (v) a ratificação das demais cláusulas do estatuto social e sua consolidação.

VI. DELIBERAÇÕES: Os Acionistas deliberaram por unanimidade e sem ressalvas:

(i) aprovar a conversão das 1000 (mil) ações preferenciais da Companhia em ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, com direito a voto, e, consequentemente, a alteração da redação do Artigo 5º do estatuto social, que trata do capital social da Companhia, para refletir a referida conversão, passando a ter a seguinte redação;

"***Artigo 5º.*** *O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R$ 273.205,00 (duzentos e setenta e três mil, duzentos e cinco reais), dividido em 273.205 (duzentas e setenta e três mil, duzentos e cinco) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com direito a voto.*

(ii) aprovar a alteração da redação do *caput* do Artigo 15 do estatuto social, bem como de seu parágrafo terceiro, que passa a viger com a seguinte redação;

"***Artigo 15.*** *A Diretoria será composta por 2 (dois) membros, dos quais 1 (um) será o Diretor Presidente e 1 (um) será o Diretor de Relação com Investidores, eleitos e destituíveis a qualquer tempo por deliberação dos Conselheiros, por meio de Reunião do Conselho de Administração. (...)*

1

Parágrafo Terceiro *- A representação ativa e passiva da Companhia e a prática dos atos necessários ao seu funcionamento, competirá conjuntamente a (i) 2 (dois) Diretores, ou (ii) 1 (um) Diretor e 1 (um) procurador, ou (iii) por 2 (dois) procuradores, sendo que sempre os procuradores deverão ter poderes específicos."*

(iii) incluir a atividade de estruturação e emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) e de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos originários do agronegócio, ao objeto social da Companhia e, consequentemente, alterar o Artigo 3º do estatuto social, o qual passa a ter a seguinte redação:

*"**Artigo 3º.** A Companhia tem por objeto social: (a) a aquisição e securitização de créditos imobiliários passíveis de securitização; (b) a emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades; (c) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários; (d) a aquisição e securitização de créditos do agronegócio passíveis de securitização; (e) a emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades; (f) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos do agronegócio e emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio; e (g) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e do agronegócio.*

Parágrafo Único – *Estão incluídas no objeto social da Companhia, as seguintes atividades: (a) a aquisição de créditos imobiliários e de créditos do agronegócio; (b) gestão e administração de créditos imobiliários e de créditos do agronegócio, próprios ou de terceiros; (c) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários e de títulos de crédito do agronegócio; (d) a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão no mercado financeiro e de capitais; (e) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (f) a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos; e (g) a prestação de garantias para os valores mobiliários por ela emitidos."*

(iv) aceitar os pedidos de renúncia dos atuais conselheiros da Companhia, agradecendo aos Srs. **ÁLVARO ALBERTO SOUTO FILGUEIRA BARRETO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade nº 52.512 SSP/RN, inscrito no CPF/MF sob o nº 002.914.714-04, residente e domiciliado na Avenida Rodrigues Alves, nº 410, apartamento 100, Petrópolis, na capital do Estado do Rio Grande do Norte, CEP 59020-200 e **MOISÉS DOS SANTOS JARDIM**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 6010294772 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 292.121.460-15, residente e domiciliado na Rua Santo André, nº 85, Granja Vianna, na cidade de Cotia, Estado de São Paulo, CEP 06708-570, pelos serviços prestados ao longo dos últimos anos na qualidade de membros do Conselho de Administração. Outrossim, os Acionistas decidem eleger os novos membros do Conselho de Administração da Companhia para um mandato de 3 (três) anos a contar desta data, condicionada sua posse a competente assinatura do Termo de Posse no Livro de Registro de Atas de Reunião do Conselho de Administração da Companhia, arquivado em sua sede. Nesta data, portanto, são nomeados e eleitos os seguintes novos membros do Conselho de Administração: **WOLF VEL KOS TRAMBUCH**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 02.502.982-8 SSP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 298.783.227-34, residente e domiciliado na Rua Caconde, nº 546, apto 41, na cidade e estado

de São Paulo, CEP 01425-010, Sr. **IVO VEL KOS**, brasileiro, divorciado, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 24.479.454-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 282.710.018-50, residente e domiciliado na Rua Desembargador Mamede, nº 352, na cidade e estado de São Paulo, CEP 01444-030, e **SARAH BALESTERO**, brasileira, divorciada, economista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 34.058.605-9 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 313.279.398-19, residente e domiciliada na Rua Doutor Fadlo Haidar, nº 170, apto 37, na cidade e estado de São Paulo, CEP 04545-050.

(v) ratificar e consolidar o Estatuto Social que segue anexo à presenta ata.

VII. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, o Presidente da Assembleia suspendeu os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi assinada pelo Presidente, pelo Secretário, e pelos Acionistas presentes, representando atualmente a totalidade do capital social da Companhia, Wolf Vel Kos Trambuch e Olga Vel Kos Trambuch.

VIII. PRESENÇA: MESA: Wolf Vel Kos Trambuch (Presidente) e Olga Vel Kos Trambuch (Secretária). Membros Eleitos: WOLF VEL KOS TRAMBUCH, OLGA VEL KOS TRAMBUCH, SARAH BALESTERO. Membros Retirantes: ÁLVARO ALBERTO SOUTO FILGUEIRA BARRETO, MOISÉS DOS SANTOS JARDIM. Acionistas: Wolf Vel Kos Trambuch e Olga Vel Kos Trambuch.

São Paulo, 01 de março de 2016.

Declaro que a presente é cópia fiel da ata lavrada no livro de Assembleias Gerais da Companhia.

WOLF VEL KOS TRAMBUCH

Presidente da Mesa

OLGA VEL KOS TRAMBUCH

Secretária

Membros Eleitos do Conselho de Administração:

WOLF VEL KOS TRAMBUCH

SARAH BALESTERO

IVO VEL KOS

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
23 MAR 2016
JUCESP

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
131.102/16-3
FLÁVIA R. BRITTO GONÇALVES
SECRETÁRIA GERAL

3

DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

O membro do Conselho de Administração da companhia **ISEC SECURITIZADORA S.A.** ora eleito, em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 01 de março de 2016, Sra. **SARAH BALESTERO**, brasileira, divorciada, economista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 34.058.605-9 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 313.279.398-19, residente e domiciliado na Rua Doutor Fadlo Haidar, nº170, apto 37, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04545-050, neste ato, declara, consoante artigo 147, da Lei 6404/76, nos respectivos termos de posse, sob as penas da lei, que não está impedida de exercer a administração da Companhia, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

20º Tabelião visto

SARAH BALESTERO

2º notário Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11 3078-1836 ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS tabelião

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) SARAH BALESTERO, em documento sem valor econômico, dou fé.
São Paulo, 15 de março de 2016.
Em Testº _____ da verdade. Cód. [illegible]

DANIELA CRISTINA ARAUJO OLIVEIRA - Escrevente Autorizada Cód. Total R$ 5,33
Selo(s): Selo(s): 1 Ato: AA972546
O Presente ato somente é válido com selo de Autenticidade.

TABELIÃO DE NOTAS 20º cartório Daniela Cristina Araújo Oliveira Escrevente Autorizada Rua Joaquim Floriano, 889 (Capital) SÃO PAULO

COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL 112284 FIRMA 1 1077AA0972546

DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

O membro do Conselho de Administração da companhia **ISEC SECURITIZADORA S.A.** ora eleito, em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 01 de março de 2016, Sr. **IVO VEL KOS**, brasileiro, divorciado, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 24.479.454-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 282.710.018-50, residente e domiciliado na Rua Desembargador Mamede, nº 352, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01444-030, neste ato, declara, consoante artigo 147, da Lei 6404/76, nos respectivos termos de posse, sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da Companhia, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

205 Tabelião visto

IVO VEL KOS

2º notário — Rua Joaquim Floriano, 819 - Itaim Bibi, São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11 3078-1836 — ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS, tabelião

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) IVO VEL KOS, em documento sem valor econômico, dou fé.
São Paulo, 15 de março de 2016.
Em Testº _____ da verdade. Cód. [illegible]

DANIELA CRISTINA ARAUJO OLIVEIRA - Escrevente Autorizada - Ato Notarial R$ [illegible]
Selo(s): Selo(c): 1 Atoto-0972549
O Presente ato somente é válido com selo de Autenticidade.

COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL 112284 FIRMA 1 1077AA0972549

2º TABELIÃO DE NOTAS 2º cartório Daniela Cristina Araújo Oliveira Escrevente Autorizada Rua Joaquim Floriano, 599 (Capital) SÃO PAULO

DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

O membro do Conselho de Administração da companhia **ISEC SECURITIZADORA S.A.** ora eleito, em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 01 de março de 2016, Sr. **WOLF VEL KOS TRAMBUCH**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 02.502.982-8 SSP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 298.783.227-34, residente e domiciliado na Rua Caconde, nº 546, apto 41, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01425-010, neste ato, declara, consoante artigo 147, da Lei 6404/76, nos respectivos termos de posse, sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da Companhia, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

209 - Tabelião visto

WOLF VEL KOS TRAMBUCH

2º notário — Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi — São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11 3078-1836 — ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS tabelião

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) WOLF VEL KOS TRAMBUCH, em documento sem valor econômico, dou fé.
São Paulo, 15 de março de 2016.
Em Testº da verdade. Cód. [illegible]

DANIELA CRISTINA ARAÚJO OLIVEIRA - Escrevente Autorizada (Ato 15/total R$ 5,10)
Selo(s): Selo(s): 1 AA0972552
O Presente ato somente é válido com selo de Autenticidade

2º TABELIÃO DE NOTAS 2º cartório Daniela Cristina Araújo Oliveira Escrevente Autorizada Rua Joaquim Floriano, 889 (Capital) SÃO PAULO

112284 FIRMA 1 1077AA0972552

ANEXO DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA ISEC SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 01 DE MARÇO DE 2016
CONSOLIDAÇÃO DO ESTATUTO SOCIAL DA
ISEC SECURITIZADORA S.A.

CAPÍTULO I – DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL

ARTIGO 1º A Companhia, sociedade por ações, operará sob a denominação de ISEC Securitizadora S.A. e reger-se-á pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis.

ARTIGO 2º A Companhia tem sede e foro no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, e poderá abrir, transferir e extinguir filiais, escritórios administrativos ou quaisquer representações em qualquer localidade do país ou no exterior.

ARTIGO 3º A Companhia tem por objeto social: (a) a aquisição e securitização de créditos imobiliários passíveis de securitização; (b) a emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades; (c) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários; (d) a aquisição e securitização de créditos do agronegócio passíveis de securitização; (e) a emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades; (f) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos do agronegócio e emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio; e (g) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e do agronegócio.

Parágrafo Único – Estão incluídas no objeto social da Companhia, as seguintes atividades: (a) a aquisição de créditos imobiliários e de créditos do agronegócio; (b) gestão e administração de créditos imobiliários e de créditos do agronegócio, próprios ou de terceiros; (c) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários e de títulos de crédito do agronegócio; (d) a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão no mercado financeiro e de capitais; (e) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (f) a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos; e (g) a prestação de garantias para os valores mobiliários por ela emitidos.

ARTIGO 4º A Companhia tem prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II – CAPITAL SOCIAL

ARTIGO 5º O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R$ 273.205,00 (duzentos e setenta e três mil, duzentos e cinco reais), dividido em 273.205 (duzentas e setenta e três mil duzentas e cinco) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com direito a voto.

ARTIGO 6º Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais.

Parágrafo Único – As ações são indivisíveis perante a Companhia.

ARTIGO 7º Os acionistas poderão, a qualquer momento, deliberar a emissão de ações preferenciais.

CAPÍTULO III – ASSEMBLEIA GERAL

ARTIGO 8º Os acionistas deverão reunir-se em Assembleia Geral da Companhia, ordinariamente, uma vez ao ano dentro dos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término de cada exercício social e, extraordinariamente, sempre e na medida que o interesse social da Companhia exigir.

Parágrafo Único – A Assembleia Geral Ordinária e a Assembleia Geral Extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora, e instrumentalizadas em ata única.

ARTIGO 9º A Assembleia Geral será convocada por qualquer acionista da Companhia com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, acompanhada de todos e quaisquer documentos que devam ser analisados ou aprovados na Assembleia ou que sirvam de fundamento para as deliberações a serem tomadas, sem prejuízo das demais formalidades aplicáveis.

Parágrafo Único – Independentemente das formalidades previstas neste Estatuto Social ou na legislação aplicável, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os acionistas.

ARTIGO 10. Ressalvadas as exceções previstas em lei, a Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do capital social com direito de voto; em segunda convocação, instalar-se-á com qualquer número.

Parágrafo Único – Os acionistas poderão ser representados nas Assembleias Gerais por procurador constituído nos termos da lei aplicável.

ARTIGO 11. As deliberações das Assembleias Gerais serão tomadas observados os quóruns da Lei n.° 6404 de 15 de dezembro de 1976 ("**Lei das S.A.**"), salvo se quórum maior for estabelecido neste Estatuto Social.

ARTIGO 12. Dependerão da deliberação dos acionistas as seguintes matérias, sem prejuízo de outras previstas neste Estatuto Social e que deverão ser objeto de aprovação de 75% (setenta e cinco por cento) do capital social votante:

i. alteração do Estatuto Social;

ii. fusão, cisão, incorporação ou transformação do tipo societário da Companhia;

iii. a prestação de quaisquer garantias ou a concessão de qualquer mútuo ou financiamento pela Companhia;

iv. autorização para requerer a falência da Companhia, bem como sua recuperação judicial e extrajudicial;

v. dissolução, liquidação ou extinção da Companhia;

vi. partilha do acervo social da Companhia em caso de liquidação;

vii. redução e aumento do capital da Companhia;

viii. para fixar-se ou alterar-se a remuneração dos administradores da Companhia;

ix. aprovação de qualquer contrato financeiro, inclusive para a obtenção de financiamento;

x. alteração da política de distribuição de dividendos prevista no Estatuto Social, bem como autorização para pagamento de juros sobre capital próprio; e

xi. ingresso de novos acionistas na Companhia.

Parágrafo Único - Todos os acionistas deverão exercer o seu direito de voto nas Assembleias Gerais, de forma a cumprir o disposto neste Capítulo. Votos proferidos em violação ao disposto neste Estatuto Social serão desconsiderados pelo Presidente da Assembleia Geral correspondente

CAPÍTULO IV – ADMINISTRAÇÃO

Artigo 13. A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria. O mandato dos conselheiros e diretores da Companhia será de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo Único - Os acionistas poderão optar, a qualquer tempo, por não eleger todos os membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia, e referida decisão não será entendida ou interpretada como renúncia de tal direito.

Conselho de Administração

Artigo 14. O Conselho de Administração será composto por 3 (três) membros, eleitos e destituíveis a qualquer tempo por deliberação dos acionistas, por meio de Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro - Os Conselheiros eleitos tomarão posse de seus cargos mediante a assinatura de seus respectivos termos de posse.

Parágrafo Segundo - A deliberação das matérias abaixo relacionadas são de competência exclusiva do Conselho de Administração, mediante a celebração de Reunião do Conselho de Administração da Companhia:

i. fixação da orientação geral dos negócios e do planejamento estratégico da Companhia;

ii. eleição e destituição dos Diretores da Companhia;

iii. manifestação prévia sobre o relatório da administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras do exercício, bem como exame dos balancetes mensais;

iv. proposta de criação de nova classe ou espécie de ações, bem como mudanças nas características das ações existentes;

v. aprovação do orçamento anual e/ou quaisquer modificações;

vi. aprovação da contratação, destituição ou substituição de auditores independentes da Companhia; e

vii. proposta do plano anual de negócios da Companhia ou sua modificação, a ser encaminhada à Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro – As Reuniões do Conselho de Administração serão consideradas validamente instaladas na presença de todos os Conselheiros eleitos, caso em que, independerá de convocação.

Parágrafo Quarto – As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas pela maioria dos votos dos Conselheiros e serão registradas no Livro de Atas das Reuniões do Conselho de Administração.

Parágrafo Quinto - O Conselho de Administração da Companhia terá plena competência para deliberar sobre todas as matérias que não forem de exclusiva competência da Assembleia Geral, conforme estabelecidas pelo presente Estatuto Social ou por lei

Diretoria

Artigo 15. A Diretoria será composta por 2 (dois) membros, dos quais 1 (um) será o Diretor Presidente e 1 (um) será o Diretor de Relação com Investidores, eleitos e destituíveis a qualquer tempo por deliberação dos Conselheiros, por meio de Reunião do Conselho de Administração.

Parágrafo Primeiro - Os Diretores eleitos tomarão posse de seus cargos mediante a assinatura de seus respectivos termos de posse.

Parágrafo Segundo – Os Diretores ficarão dispensados de prestar caução.

Parágrafo Terceiro - A representação ativa e passiva da Companhia e a prática dos atos necessários ao seu funcionamento, competirá conjuntamente a (i) 2 (dois) Diretores, ou (ii) 1 (um) Diretor e 1 (um) procurador, ou (iii) por 2 (dois) procuradores, sendo que sempre os procuradores deverão ter poderes específicos.

Parágrafo Quarto - A Companhia poderá ser representada por qualquer Diretor ou procurador, agindo isoladamente, somente no que diz respeito a atos rotineiros que envolvam órgãos administrativos e governamentais, e desde que tais atos não constituam assunção de obrigações pela Companhia, liberação de obrigações de terceiros para com a Companhia ou renúncia de direitos.

Parágrafo Quinto - Nos atos de constituição de procuradores, a Companhia deverá ser necessariamente representada na forma do subitem "(i)" do Parágrafo Terceiro do presente Artigo, devendo as procurações conter prazo de validade não superior a 1 (um) ano, com exceção daquelas para fins judiciais, além da descrição específica dos poderes conferidos. Os Diretores deverão manter na sede social uma relação atualizada das procurações em vigor outorgadas pela Companhia.

Parágrafo Sexto - Compete à Diretoria o levantamento do balanço geral, das demonstrações de resultado e dos relatórios da administração, bem como a submissão de tais informações para manifestação e aprovação pela Assembleia Geral.

Parágrafo Sétimo – As Reuniões da Diretoria serão consideradas validamente instaladas na presença de todos os Diretores eleitos, caso em que, independerá de convocação.

Parágrafo Oitavo – As deliberações das Reuniões da Diretoria serão tomadas pela maioria dos votos dos Diretores e serão registradas no Livro de Atas das Reuniões da Diretoria.

Parágrafo Nono - Quaisquer atos estranhos ao objeto social e aos negócios da Companhia praticados por qualquer Diretor, procurador ou empregado da Companhia, como, por exemplo, outorga de avais, fianças, endossos e outras garantias, deverão ser previamente autorizados pela Assembleia Geral, sob pena de nulidade absoluta.

Parágrafo Décimo - A remuneração global dos Diretores será estabelecida na reunião de Conselho de Administração que os eleger.

Conselho Fiscal

Artigo 16. A Companhia poderá instituir um Conselho Fiscal se assim julgar necessário.

CAPÍTULO V – EXERCÍCIO SOCIAL, BALANÇO E LUCROS

Artigo 17. O exercício social iniciar-se-á no dia 1º de janeiro de cada ano e terminará no dia 31 de dezembro do mesmo ano. Ao final de cada exercício social, serão levantados pela Diretoria o balanço geral, as demonstrações de resultado e os relatórios da administração.

Artigo 18. Os lucros apurados em cada exercício terão o destino que a Assembleia Geral lhes der, conforme recomendação da Diretoria, depois de ouvido o Conselho Fiscal, quando em funcionamento, e depois de feitas as deduções determinadas em lei.

Artigo 19. A Companhia poderá pagar juros sobre capital próprio, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 20. A Companhia poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores, e a Assembleia Geral poderá declarar dividendos e/ou juros sobre capital próprio com base em tais balanços ou balancetes, observados este Estatuto Social e a legislação aplicável.

CAPITULO VI – REEMBOLSO

Artigo 21. O reembolso, nos casos previstos em lei, será efetivado por valor igual ao do valor patrimonial líquido das ações da Companhia, apurado de acordo as disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO VII – LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 22. A Companhia entrará em liquidação nos casos determinados em lei, cabendo à Assembleia Geral eleger o liquidante ou liquidantes, obedecidas as formalidades legais.

CAPÍTULO VIII – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 23. Ocorrendo a separação ou divórcio de qualquer acionista, e sendo necessário efetuar a partilha das ações de emissão da Companhia de que tal acionista seja titular, o cônjuge não integrante da Companhia não poderá, nessas circunstâncias, nela ingressar.

Artigo 24. Os casos omissos neste Estatuto Social serão regulados pela Lei nº 6.404/76 e demais disposições legais aplicáveis.

Artigo 25. Os acionistas, antes de instaurarem qualquer procedimento litigioso contra outro acionista em relação a qualquer assunto ou desacordo decorrente deste Estatuto Social, deverão, em 30 (trinta) dias contados da primeira notificação por escrito enviada por qualquer acionista a outro neste sentido, utilizar a boa-fé para negociar um acordo acerca de tal assunto, sem prejuízo do disposto no Acordo de Acionistas da Companhia.

Parágrafo Único – Na hipótese de os acionistas não serem capazes de solucionar o assunto conforme o disposto no Artigo 25 acima, os acionistas elegem o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para analisar quaisquer controvérsias em relação a qualquer assunto ou desacordo decorrente deste Estatuto Social.

São Paulo, 01 de março de 2016.

WOLF VEL KOS TRAMBUCH
Presidente da Mesa e Acionista

OLGA VEL KOS TRAMBUCH
Secretária

TARSILA FERRO DE LA BANDERA ARCOS
OAB/SP 177.879

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ISEC SECURITIZADORA S.A

CNPJ/MF 08.769.451/0001-08

NIRE 35.300.340.949

ATA DA REUNIÃO DE DIRETORIA REALIZADA EM 07 DE OUTUBRO DE 2019.

DATA, HORA E LOCAL:

Aos 07 (sete) de outubro de 2019, às 10 horas, na sede social da Isec Securitizadora S.A. ("Companhia"), na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, Conj. 215, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04533-004.

CONVOCAÇÃO:

Dispensada haja vista a presença da unanimidade dos diretores eleitos.

MESA:

Presidente: Fernando Pinilha Cruz
Secretária: Michelle Pagnocca

DISCUSSÕES:

Foi aprovada, por unanimidade e sem ressalvas, a emissão em série única, da 6ª emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA" e "Oferta", respectivamente), sendo certo que os CRA terão como lastro direitos creditórios do agronegócio representados por debentures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em serie única ("Debêntures") de emissão da BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o no 62.901.210/0001-08 ("Devedora"), as quais serão colocadas de forma privada junto à Companhia, nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A". Os CRA possuem as seguintes características:

(i) Emissão: Esta é a 6ª (sexta) emissão de CRA da Companhia.

(ii) Série: em série única.

(iii) Forma: os CRA serão emitidos sob a forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRA, quando os CRA estiverem custodiados na B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada Titular de CRA, quando os CRA estiverem custodiados na B3.

(iv) Quantidade de CRA: Serão emitidos, incialmente, 150.000 (cento e cinquenta mil) CRA. Não obstante, haverá a possibilidade do exercício da Opção de Lote Adicional.

(v) Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão será de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão. Não obstante, ressalta-se a possibilidade da Opção de Lote Adicional

(vi) Valor Nominal Unitário: Os CRA terão valor nominal de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

(vii) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRA não será objeto de atualização ou correção monetária.

(viii) Prazo e Data de Vencimento dos CRA: Os CRA terão prazo de vencimento conforme previsto no Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado e Oferta de Resgate Antecipado dos CRA previstas no Termo de Securitização.

(ix) Regime Fiduciário: o Regime Fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio e sobre a Conta do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 9º e 10º da Lei nº 9.514, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

Quantidade de CRA: Serão emitidos, inicialmente, 150.000 (trezentos e cinquenta mil) CRA, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), observado que a quantidade de CRA inicialmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) com o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido). A Companhia poderá optar por aumentar a quantidade de CRA originalmente ofertados, em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 30.000 (trinta mil) CRA mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Os CRA eventualmente emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional serão distribuídos no regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição.

(x) Valor Nominal Unitário: R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida);

(xi) Valor Global da Série: O valor total da emissão será de, inicialmente, R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, observado que o valor nominal da totalidade dos CRA inicialmente ofertados, equivalente a R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), poderá ser aumentado mediante exercício da Opção de Lote Adicional até o final do prazo máximo de colocação.

(xii) Distribuição: Os CRA serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução da CVM n.º 600, de 1º de agosto de 2018, conforme em vigor ("Instrução CVM 600"), sob regime de garantia firme de colocação, com intermediação da BB Banco de Investimento S.A., instituição financeira, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com cede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30, com sede na Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar, centro, CEP 20031-923 ("Coordenador Líder");

(xiii) Remuneração: Os CRA farão jus à Remuneração, em cada Período de Capitalização, de até 115% (cento e quinze cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser apurado em Procedimento de Bookbuilding, conforme previsto no "Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da Série Única da 6ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Isec Securitizadora S.A., Lastreados em Certificados de Direitos Creditórios do Agronegócio de Emissão da Broto Legal Alimentos S.A.", a ser celebrado entre a Companhia e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de agente fiduciário dos CRA ("Termo de Securitização");

(xiv) Pagamento da Remuneração. A Remuneração será paga em cada Data de Pagamento de Remuneração dos CRA, conforme cronograma constante no Anexo XII do Termo de Securitização;

(xv) Amortização. A amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário será realizada mensalmente conforme previsto no cronograma de pagamentos constante no Anexo XIII do Termo de Securitização.

(xvi) Garantias: não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA, que gozarão, indiretamente, das Garantias, constituídas em garantia das Obrigações Garantida;

(xvii) Regime Fiduciário: Sim;

(xviii) Garantia Flutuante: Não;

(xix) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRA serão depositados, nos termos do artigo 3º da Instrução da CVM nº 541, de 20 de dezembro de 2013, (i) para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, operacionalizados e administrados pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRA realizada por meio da B3;

(xx) Forma e Comprovação de Titularidade: A titularidade dos CRA será comprovada por (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRA, quando os CRA estiverem custodiados na B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada Titular de CRA, quando os CRA estiverem custodiados na B3;

(xxi) Data de Emissão: Para todos os efeitos, a data de emissão dos CRA será aquela a ser prevista no Termo de Securitização ("Data de Emissão");

(xxii) Local de Emissão: cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

(xxiii) Data de Vencimento: Para todos os efeitos, a data de emissão dos CRA serão aquelas a serem previstas no Termo de Securitização;

(xxiv) Classificação de Risco: A Emissão não contará com classificação de risco.

(xxv) Coobrigação da Emissora: não há; e

(xxvi) Demais características: conforme previsto no Termo de Securitização e nos demais documentos da Oferta.

ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a tratar, foi a presente ata lavrada, lida, aprovada e assinada por todos os presentes.

A presente ata confere com a lavrada em livro próprio.

São Paulo, 07 de outubro de 2019

FERNANDO PINILHA CRUZ
Diretor Presidente e de Relações com Investidores

JULIANE EFFTING MATIAS
Diretora

ILA ALVES SYM
Diretora

JEFFERSON PAVARIN
Diretor

MICHELLE PAGNOCCA
Secretária

JUCESP

JUCESP PROTOCOLO
0.041.638/19-0

ISEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

NIRE N° 35.300.340.949

(Companhia Aberta)

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 10 DE JANEIRO DE 2019

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Iniciada em 10 de janeiro de 2019, às 11:00h, na sede social da companhia, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004.

2. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada em virtude da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.

3. **PRESENÇA:** Presente a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.

4. **MESA: Presidente**: Sra. Juliane Effting Matias e **Secretária**: Sra. Ila Alves Sym

5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre as seguintes matérias: (i) aprovação do aumento no valor pré-aprovado para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") da Companhia para até R$ 20.000.000.000,00 (Vinte bilhões de reais) e, (ii) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista na alínea "i" deste item.

6. **DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE:** Os Conselheiros deliberaram, por unanimidade de votos, e sem quaisquer restrições, autorizar a emissão de CRI e CRA até o limite de R$ 20.000.000.000,00 (Vinte bilhões de reais) pela Companhia, por prazo indeterminado. Os CRI e CRA serão emitidos em uma ou mais emissões e séries, nos termos da lei competente, e poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente, seja por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM n° 400 de 29 de dezembro de 2003, ou por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n° 476 de 16 de janeiro de 2009.

6.1. Fica autorizado a administração da Companhia para praticar todos e quaisquer atos relativos à implementação da deliberação a ser tomada nos termos do item 6 acima.

JUCESP
22 01 19

7. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi lavrada a presente ata que, depois de lida e conferida, foi por todos assinada. **Mesa:** Presidente: Sr. Fernando Pinilha Cruz e Secretária Ila Alves Sym

Confere com o original lavrado em livro próprio.

São Paulo, 10 de janeiro de 2019.

Mesa:

Juliane Effting Matias
Presidente

Ila Alves Sym
Secretária

Conselheiros:

Fernando Pinilha Cruz

Jefferson Luís de Araújo Pavarin

Ivo Vel Kos

JUCESP
22 JAN 2019
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
FLÁVIA R. BRITTO GONÇALVES
SECRETÁRIA GERAL
47.719/19-9
JUCESP

ANEXO III

APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
25 10 19

JUCESP PROTOCOLO
2.128.722/19-6

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.
CNPJ/ME n.º 62.901.210/0001-0
NIRE 35.300.461.096

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 07 DE OUTUBRO DE 2019

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 07 dias do mês de outubro de 2019, às 11 horas, na sede da Broto Legal Alimentos S.A., localizada na Rua Pedro Stancato, nº 488, bairro Chácara Campos dos Amarais, Campinas, São Paulo/SP, CEP 13082-050 ("Companhia" ou "Emissora").

2. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a publicação de editais de convocação, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença dos acionistas representando a totalidade do capital social com direito a voto da Companhia.

3. **MESA:** Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Washington Umberto Cinel como presidente, o qual indica a Sra. Angela Miyako Miyamura para secretariá-lo.

4. **ORDEM DO DIA**: Deliberar sobre: **(i)** realização da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada, da Companhia ("Debêntures" e "Emissão de Debêntures", respectivamente), a serem subscritas pela ISEC Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora" ou "ISEC"); **(ii)** participação da Companhia em operação de emissão de certificados de recebíveis do agronegócio de emissão da ISEC ("CRA"), mediante securitização dos direitos creditórios do agronegócio da Companhia originados pela Emissão de Debêntures ("Operação de Securitização"). Os CRA serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta" e "Instrução CVM 400", respectivamente); **(iii)** a autorização à diretoria da Companhia a contratar os prestadores de serviços necessários à Emissão de Debêntures e à realização da Operação de Securitização, a praticar todos os atos necessários para a realização da Operação de Securitização, bem como todos e demais atos dela decorrentes, incluindo, mas sem limitação, a celebração, pela Companhia, do **(a)** "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.*", a ser celebrado entre a Emissora e a ISEC, na qualidade de debenturista ("Escritura de Emissão"); **(b)** "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Recebíveis do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizada S.A.*", a ser celebrado entre a Emissora, a ISEC e o BB Banco de Investimento S.A. ("Coordenador Líder"), no âmbito da Oferta (Contrato de Distribuição"); **(c)** prospecto preliminar e definitivo da oferta dos CRA ("Prospecto"); **(d)**

JUCESP
23 10 19

"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia sob Condição Resolutiva e Outras Avenças", a ser celebrado entre Washington Umberto Cinel ("Washington") e Cláudia Isabel Luciano Cinel ("Cláudia"), na qualidade de fiduciantes, a ISEC, na qualidade de fiduciária, e a Companhia, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações"); **(e)** *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito e Outras Avenças"* a ser celebrado entre a Companhia, na qualidade de fiduciante, e a ISEC, na qualidade de fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária") e (f) *"Escritura de Pública de Constituição de Garantia Hipotecária de Primeiro Grau"* a ser celebrada entre a Companhia, na qualidade de outorgante, e a ISEC, na qualidade de outorgada ("Escritura de Hipoteca" e, quando em conjunto com a Escritura de Emissão, Contrato de Distribuição, os Prospectos e com o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, os "Documentos da Operação"); e **(f)** todos os demais documentos que se façam necessários à implementação da Emissão de Debêntures e da Oferta dos CRA; e **(iv)** a autorização para seus representantes legais praticarem todos e quaisquer atos relacionados à efetivação das deliberações abaixo.

5. **DELIBERAÇÕES**: Instalada a Assembleia Geral, após discutidas as matérias constantes da ordem do dia, os acionistas detentores de ações representativas da totalidade do capital social da Companhia deliberaram, sem quaisquer ressalvas ou restrições:

(i) aprovar realização da Emissão de Debêntures e a celebração, pela Companhia, da Escritura de Emissão. As principais características das Debêntures encontram-se descritas a seguir:

(a) **Número da Emissão**: As Debêntures representam a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Emissora;

(b) **Valor Total da Emissão**: até R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) ("Valor Total da Emissão"). Caso não seja exercida a opção de lote adicional, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, no âmbito da Oferta dos CRA ou seja exercida parcialmente, a Escritura de Emissão será aditada para cancelar a quantidade de Debêntures equivalente à diferença entre o valor da totalidade dos CRA representativos da opção de lote adicional e o valor dos CRA representativos da opção de lote adicional efetivamente exercida;

(c) **Quantidade de Debêntures**: Serão emitidas 180.000 (cento e oitenta mil) Debêntures;

(d) **Séries**: A Emissão das Debêntures será realizada em série única;

(e) **Valor Nominal Unitário**: As Debêntures terão valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");

JUCESP
25 10 19

(f) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente ou corrigido por qualquer índice;

(g) Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a, no máximo, 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, *"over extra-grupo"*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), conforme vier a ser apurada no procedimento de *Bookbuilding* ("Remuneração");

(h) Prazo e Data de Vencimento: As Debêntures terão prazo de vencimento de 60 (sessenta) meses contados da data de emissão ("Data de Vencimento");

(i) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida pela Emissora à ISEC, nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures, aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada *pro rata temporis* no período de capitalização respectivo, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios");

(j) Preço de Subscrição e Forma de Integralização: As Debêntures serão integralizadas pela ISEC em moeda corrente nacional, em cada data de subscrição e integralização dos CRA (sendo qualquer data em que ocorrer uma integralização de Debêntures doravante denominada como uma "Data de Integralização"), pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização das Debêntures, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros;

(k) Garantias Reais: Como garantia do fiel, pontual e integral pagamento da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora em razão das Debêntures, no âmbito da Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar ao Valor Nominal Unitário, à Remuneração, bem como a todos e quaisquer valores devidos à ISEC e, consequentemente, aos titulares do CRA, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos das Debêntures e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais

JUCESP
25 10 19

ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela ISEC, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA ("Obrigações Garantidas"), a Emissão contará com as seguintes garantias reais na forma de hipoteca e/ou alienação fiduciária, sendo certo que determinadas hipotecas deverão convertidas em alienação fiduciária ("Garantias Reais"), nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão:

(i) hipoteca em primeiro grau sobre os imóveis matriculados sob os números 13.846 e 24.770, todos registrados perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no Estado do Rio Grande do Sul ("Imóveis Hipotecados em Primeiro Grau da Elah Agrobusiness" e "RGI Uruguaiana", respectivamente), de propriedade de Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda. ("Elah Agrobusiness"), nos termos da "*Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária de Primeiro Grau*", a ser celebrada entre Elah Agrobusiness e a ISEC;

(ii) hipoteca em primeiro grau sobre os imóveis de propriedade do Washington matriculados sob os números 1.618 e a fração ideal do imóvel sob matrícula 16.196 conforme r. 55 ("Imóveis Hipotecados em Primeiro Grau de Washington"), registrados, respectivamente, no Cartório de Registro de Imóveis de Alegrete, no Estado do Rio Grande do Sul ("RGI Alegrete"), e no RGI Uruguaiana, nos termos dos dois instrumentos de "*Escritura Púbica de Constituição de Garantia Hipotecária de Primeiro Grau*", a serem celebrados entre Washington e a ISEC;

(iii) hipoteca em primeiro grau sobre o imóvel de propriedade da Companhia, matriculado sob o número 40.833, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no Estado do Rio Grande do Sul, nos termos da "*Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária de Primeiro Grau*", a ser celebrada entre a Companhia e a ISEC;

(iv) hipoteca em segundo grau sobre a fração ideal do imóvel matriculada sob número 16.196 conforme r. 59, 61 e 64, detido pela Elah Agrobusiness, registrado no RGI Uruguaiana, nos termos da "*Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária de Segundo Grau*", a ser celebrada entre Elah Agrobusiness e a ISEC;

(v) alienação fiduciária sob condição resolutiva, conforme definida na Escritura de Emissão, das ações detidas por Washington e Cláudia na Companhia, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Companhia, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia sob Condição Resolutiva e Outras Avenças*", a ser celebrado entre Washington, Cláudia e ISEC;

(vi) alienação fiduciária dos imóveis de propriedade de Washington, matriculados sob os números 31.657 e 33.471, registrados no Cartório de Registro

JUCESP
25 10 19

de Imóveis de Uruguaiana, no Estado do Rio Grande do Sul, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" a ser celebrado entre Washignton e ISEC;

(vii) alienação fiduciária dos imóveis de propriedade da Elah Agrobusiness, matriculados sob os números 32.114, 29.610 e a fração ideal do imóvel sob matrícula 6.410, conforme r. 8 e 9, registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no Estado do Rio Grande do Sul, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" a ser celebrado entre a Elah Agrobusiness e ISEC;

(viii) alienação fiduciária dos imóveis de propriedade da Elah Agrobusiness, matriculados sob os números 31.927 e 31.928, registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras, no Estado de São Paulo, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" a ser celebrado entre a Elah Agrobusiness e ISEC;

(ix) cessão fiduciária dos direitos creditórios de titularidade de Washington, oriundos dos seguintes contratos de fornecimento de cana-de-açúcar: (1) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé, firmado em 19 de novembro de 2018 entre Washington e Usina Açucareira São Manoel S.A. ("Usina São Manoel"), e seus respectivos aditamentos; (2) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé, firmado em 19/11/2008 entre Washington e Usina São Manoel, e seus respectivos aditamentos; (3) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé, firmado em 27/04/2011 entre Washington e Usina São Manoel, e seus respectivos aditamentos; (4) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé, firmado em 12/06/2013 entre Washington e Usina São Manoel, e seus respectivos aditamentos; (5) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar "Cana do Campo", celebrado em 14/12/2016 entre Washington e Raízen Energia S.A. ("Raízen"), por meio do qual Washington se compromete a vender anualmente à Raízen 35.056 (trinta e cinco mil e cinquenta e seis) toneladas de cana-de-açúcar, nas safras canavieiras 2017/2018 a 2026/2027, e seus respectivos aditamentos; (6) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar "Cana do Campo", celebrado em 14/12/2016 entre Washington e Raízen, por meio do qual Washington se compromete a vender anualmente à Raízen 62.300 (sessenta e duas mil e trezentas) toneladas de cana-de-açúcar, nas safras canavieiras 2017/2018 a 2026/2027, e seus respectivos aditamentos; e (7) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar "Cana do Campo", celebrado em 14/12/2016 entre Washington e Raízen, por meio do qual Washington se compromete a vender anualmente à Raízen 56.687 (cinquenta e seis mil seiscentos e oitenta e sete) toneladas de cana-de-açúcar, nas safras

5

JUCESP
25 10 19

canavieiras 2016/2017 a 2026/2027, e seus respectivos aditamentos, bem como dos direitos creditórios que sobejarem da eventual excussão de cada imóvel alienado fiduciariamente no âmbito dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definido) ("Sobejo"), e todos os direitos creditórios depositados e/ou decorrentes da (a) Conta Vinculada de Washington junto ao Banco do Brasil S.A. ("Banco Depositário"), e (b) Conta Vinculada da Elah Agrobusiness junto ao Banco Depositário, que serão utilizadas para o depósito e movimentação dos recebíveis e do Sobejo, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o Washington e a ISEC ("Cessão Fiduciária Washington");

(x) cessão fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Companhia, formalizado por meio de títulos de duplicatas a vencer, cuja carteira tenha sempre valor equivalente a, ao menos R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), e dos direitos creditórios depositados e/ou decorrentes da Conta Vinculada da Broto Legal junto ao Banco Depositário, de titularidade da Companhia, mediante crédito na conta vinculada detida pela ISEC, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária ("Cessão Fiduciária Broto Legal");

(l) Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos pela Emissora por meio da Emissão serão destinados exclusivamente para a compra de arroz em casca e feijão diretamente dos produtores rurais e/ou cooperativas rurais nacionais indicados na tabela constante do Anexo I da Escritura de Emissão, em volumes e datas previstos no Anexo II da Escritura de Emissão, de tal forma que a Emissora possa cumprir seu objeto social e o disposto na Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada;

(m) Procedimento de *Bookbuilding*: Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais investidores dos CRA, a ser realizado pelos Coordenadores, para a definição e/ou ratificação da Remuneração dos CRA, que não poderá superar 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada da Taxa DI ("Taxa Teto" e "Procedimento de *Bookbuilding*", respectivamente); e

(n) Demais Condições: Todas as demais condições da Emissão das Debêntures que não foram expressamente elencadas na presente ata serão estabelecidas detalhadamente na Escritura de Emissão;

(ii) autorizar a Companhia a participar da Operação de Securitização, em que serão utilizadas como lastro as Debêntures de sua emissão;

(iii) autorizar a Companhia a contratar os prestadores de serviços necessários à Emissão de Debêntures e realização da Operação de Securitização;

JUCESP
25 10 19

(iv) aprovar a celebração, pela Companhia, dos Documentos da Operação e de todos os demais documentos que se façam necessários à implementação da Emissão de Debêntures e da Oferta dos CRA;

(v) autorizar seus respectivos representantes legais a celebrarem todos e quaisquer documentos, públicos ou privados, bem como adotar todas as demais providências necessárias, podendo celebrar aditamentos, procurações, cartas, certificados e notificações, os quais possam ser exigidos no âmbito da Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação, convenientes ou necessários à perfeita implementação da Emissão de Debêntures, da Oferta dos CRA e das deliberações descritas acima.

6. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a ser tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foram os trabalhos suspensos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, que, lida, conferida e achada conforme, foi por todos assinada. Assinaturas: Mesa – Washington Umberto Cinel (Presidente); Angela Miyako Miyamura (Secretária); Acionistas – Washington Umberto Cinel e Cláudia Isabel Luciano Cinel.

Confere com a original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 07 de outubro de 2019.

Mesa:

Washington Umberto Cinel
Presidente

Angela Miyako Miyamura
Secretária

JUCESP
25 OUT 2019
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
566.106/19-0
JUCESP

7

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.

CNPJ/ME nº 62.901.210/0001-08 - NIRE 35.300.461.096

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 07 DE OUTUBRO DE 2019

1. Data, Hora e Local: Aos 07 dias do mês de outubro de 2019, às 11 horas, na sede da Broto Legal Alimentos S.A., localizada na Rua Pedro Stancato, nº 488, bairro Chácara Campos dos Amarais, Campinas, São Paulo/SP, CEP 13082-050 ("Companhia" ou "Emissora"). **2. Convocação:** Dispensada a publicação de editais de convocação, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença dos acionistas representando a totalidade do capital social com direito a voto da Companhia. **3. Mesa:** Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Washington Umberto Cinel como presidente, o qual indica a Sra. Angela Miyako Miyamura para secretariá-lo. **4. Ordem do Dia**: Deliberar sobre: **(i)** realização da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada, da Companhia ("Debêntures" e "Emissão de Debêntures", respectivamente), a serem subscritas pela ISEC Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora" ou "ISEC"); **(ii)** participação da Companhia em operação de emissão de certificados de recebíveis do agronegócio de emissão da ISEC ("CRA"), mediante securitização dos direitos creditórios do agronegócio da Companhia originados pela Emissão de Debêntures ("Operação de Securitização"). Os CRA serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta" e "Instrução CVM 400", respectivamente); **(iii)** a autorização à diretoria da Companhia a contratar os prestadores de serviços necessários à Emissão de Debêntures e à realização da Operação de Securitização, a praticar todos os atos necessários para a realização da Operação de Securitização, bem como todos e demais atos dela decorrentes, incluindo, mas sem limitação, a celebração, pela Companhia, do **(a)** "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.*", a ser celebrado entre a Emissora e a ISEC, na qualidade de debenturista ("Escritura de Emissão"); **(b)** "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Recebíveis do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizada S.A.*", a ser celebrado entre a Emissora, a ISEC e o BB Banco de Investimento S.A. ("Coordenador Líder"), no âmbito da Oferta (Contrato de Distribuição"); **(c)** prospecto preliminar e definitivo da oferta dos CRA ("Prospecto"); **(d)** "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia sob Condição Resolutiva e Outras Avenças*", a ser celebrado entre Washington Umberto Cinel ("Washington") e Cláudia Isabel Luciano Cinel ("Cláudia"), na qualidade de fiduciantes, a ISEC, na qualidade de fiduciária, e a Companhia, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações"); **(e)** "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Companhia, a Raízen Energia S.A. ("Raízen"), e a ISEC, na qualidade de fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária") e **(f)** "Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária de Primeiro Grau" a ser celebrada entre a Companhia, na qualidade de outorgante, e a ISEC, na qualidade de outorgada ("Escritura de Hipoteca" e, quando em conjunto com a Escritura de Emissão, Contrato de Distribuição, os Prospectos e com o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, os "Documentos da Operação"); e **(f)** todos os demais documentos que se façam necessários à implementação da Emissão de Debêntures e da Oferta dos CRA; e **(iv)** a autorização para seus representantes legais praticarem todos e quaisquer atos relacionados à efetivação das deliberações abaixo. **5. Deliberações**: Instalada a Assembleia Geral, após discutidas as matérias constantes da ordem do dia, os acionistas detentores de ações representativas da totalidade do capital social da Companhia deliberaram, sem quaisquer ressalvas ou restrições: **(i)** aprovar realização da Emissão de Debêntures e a celebração, pela Companhia, da Escritura de Emissão. As principais características das Debêntures encontram-se descritas a seguir: **(a) Número da Emissão**: As Debêntures representam a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Emissora; **(b) Valor Total da Emissão**: até R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) ("Valor Total da Emissão"). Caso não seja exercida a opção de lote adicional, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, no âmbito da Oferta dos CRA ou seja exercida parcialmente, a Escritura de Emissão será aditada para cancelar a quantidade de Debêntures equivalente à diferença entre o valor da totalidade dos CRA representativos da opção de lote adicional e o valor dos CRA representativos da opção de lote adicional efetivamente exercida; **(c) Quantidade de Debêntures**: Serão emitidas 180.000 (cento e oitenta mil) Debêntures; **(d) Séries**: A Emissão das Debêntures será realizada em série única; **(e) Valor Nominal Unitário**: As Debêntures terão valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário"); **(f) Atualização Monetária**: O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente ou corrigido por qualquer índice; **(g) Juros Remuneratórios**: Sobre o Valor Nominal Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a, no máximo, 1,15% (cento e quinze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI - Depósito Interfinanceiro de um dia, *"over extra-grupo"*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), conforme vier a ser apurada no procedimento de *Bookbuilding* ("Remuneração"); **(h) Prazo e Data de Vencimento**: As Debêntures terão prazo de vencimento de 60 (sessenta) meses contados da data de emissão ("Data de Vencimento"); **(i) Encargos Moratórios**: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida pela Emissora à ISEC, nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures, aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada *pro rata temporis* no período de capitalização respectivo, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios"); **(j) Preço de Subscrição e Forma de Integralização**: As Debêntures serão integralizadas pela ISEC em moeda corrente nacional, em cada data de subscrição e integralização dos CRA (sendo qualquer data em que ocorrer a integralização de CRA, doravante denominada como uma "Data de Integralização"), pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização das Debêntures, por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros; **(k) Garantias Reais**: Como garantia do fiel, pontual e integral pagamento da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora em razão das Debêntures, no âmbito da Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar ao Valor Nominal Unitário, à Remuneração, bem como a todos e quaisquer valores devidos à ISEC e, consequentemente, aos titulares do CRA, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos das Debêntures e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela ISEC, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA ("Obrigações Garantidas"), a Emissão contará com as seguintes garantias reais na forma de hipoteca e/ou alienação fiduciária, sendo certo que determinadas hipotecas deverão convertidas em alienação fiduciária ("Garantias Reais"), nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão: **(i)** hipoteca em primeiro grau sobre os imóveis matriculados sob os números 13.846 e 24.770, todos registrados perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no Estado do Rio Grande do Sul ("Imóveis Hipotecados em Primeiro Grau da Elah Agrobusiness" e "RGI Uruguaiana", respectivamente), de propriedade de Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda. ("Elah Agrobusiness"), nos termos da "*Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária de Primeiro Grau*", a ser celebrada entre Elah Agrobusiness e a ISEC; **(ii)** hipoteca em primeiro grau sobre os imóveis de propriedade do Washington matriculados sob os números 1.618 e a fração ideal do imóvel sob matrícula 16.196 conforme r. 55 ("Imóveis Hipotecados em Primeiro Grau de Washington"), registrados, respectivamente, no Cartório de Registro de Imóveis de Alegrete, no Estado do Rio Grande do Sul ("RGI Alegrete"), e no RGI Uruguaiana, nos termos da "*Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária de Primeiro Grau*", a ser celebrada entre Washington e a ISEC; **(iii)** hipoteca em primeiro grau sobre o imóvel de propriedade da Companhia, matriculado sob o número 40.833, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no Estado do Rio Grande do Sul, nos termos da "Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária de Primeiro Grau", a ser celebrados entre a Companhia e a ISEC; **(iv)** hipoteca em segundo grau sobre a fração ideal do imóvel matriculada sob número 16.196 conforme r. 59, 61 e 64, detido pela Elah Agrobusiness, registrado no RGI Uruguaiana, nos termos da "*Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária de Segundo Grau*", a ser celebrada entre Elah Agrobusiness e a ISEC; **(v)** alienação fiduciária sob condição resolutiva, conforme definida na Escritura de Emissão, das ações detidas por Washington e Cláudia na Companhia, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Companhia, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia sob Condição Resolutiva e Outras Avenças*", a ser celebrado entre Washington, Cláudia e ISEC; **(vi)** alienação fiduciária dos imóveis de propriedade de Washington, matriculados sob os números 31.657 e 33.471, registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no Estado do Rio Grande do Sul, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" a ser celebrado entre Washington e ISEC; **(vii)** alienação fiduciária dos imóveis de propriedade da Elah Agrobusiness, matriculados sob os números 32.114, 29.610 e a fração ideal do imóvel sob matrícula 6.410, conforme r. 8 e 9, registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no Estado do Rio Grande do Sul, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" a ser celebrado entre a Elah Agrobusiness e ISEC; **(viii)** alienação fiduciária dos imóveis de propriedade da Elah Agrobusiness, matriculados sob os números 31.927 e 31.928, registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras, no Estado de São Paulo, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" a ser celebrado entre a Elah Agrobusiness e ISEC; **(ix)** cessão fiduciária dos direitos creditórios de titularidade de Washington, oriundos dos seguintes contratos de fornecimento de cana-de-açúcar: (1) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé, firmado em 19 de novembro de 2018 entre Washington e Usina Açucareira São Manoel S.A. ("Usina São Manoel"), e seus respectivos aditamentos; (2) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé, firmado em 19/11/2008 entre Washington e Usina São Manoel, e seus respectivos aditamentos; (3) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé, firmado em 27/04/2011 entre Washington e Usina São Manoel, e seus respectivos aditamentos; (4) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé, firmado em 12/06/2013 entre Washington e Usina São Manoel, e seus respectivos aditamentos; (5) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar "Cana do Campo", celebrado em 14/12/2016 entre Washington e Raízen Energia S.A. ("Raízen"), por meio do qual Washington se compromete a vender anualmente à Raízen 35.056 (trinta e cinco mil e cinquenta e seis) toneladas de cana-de-açúcar, nas safras canavieiras 2017/2018 a 2026/2027, e seus respectivos aditamentos; (6) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar "Cana do Campo", celebrado em 14/12/2016 entre Washington e Raízen, por meio do qual Washington se compromete a vender anualmente a Raízen 62.300 (sessenta e duas mil e trezentas) toneladas de cana-de-açúcar, nas safras canavieiras 2017/2018 a 2026/2027, e seus respectivos aditamentos; e (7) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar "Cana do Campo", celebrado em 14/12/2016 entre Washington e Raízen, por meio do qual Washington se compromete a vender anualmente à Raízen 56.687 (cinquenta e seis mil seiscentos e oitenta e sete) toneladas de cana-de-açúcar, nas safras canavieiras 2016/2017 a 2026/2027, e seus respectivos aditamentos, bem como dos direitos creditórios que sobejarem da eventual excussão de cada imóvel alienado fiduciariamente no âmbito dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definido) ("Sobejo"), e todos os direitos creditórios depositados e/ou decorrentes da (a) Conta Vinculada de Washington junto ao Banco do Brasil S.A. ("Banco Depositário"), e (b) Conta Vinculada da Elah Agrobusiness junto ao Banco Depositário, que serão utilizadas para o depósito e movimentação dos recebíveis e do Sobejo, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o Washington e a ISEC ("Cessão Fiduciária Washington"); **(x)** cessão fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Companhia, formalizado por meio de títulos de duplicatas a vencer, cuja carteira tenha sempre valor equivalente a, ao menos R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), e dos direitos creditórios depositados e/ou decorrentes da Conta Vinculada da Broto Legal junto ao Banco Depositário, de titularidade da Companhia, mediante crédito na conta vinculada detida pela ISEC, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária ("Cessão Fiduciária Broto Legal"); **(l) Destinação dos Recursos**: Os recursos líquidos obtidos pela Emissora por meio da Emissão serão destinados exclusivamente para a compra de arroz em casca e feijão diretamente dos produtores rurais e/ou cooperativas rurais nacionais indicados na tabela constante do Anexo I da Escritura de Emissão, em volumes e datas previstos no Anexo II da Escritura de Emissão, de tal forma que a Emissora possa cumprir seu objeto social e o disposto na Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada; **(m) Procedimento de *Bookbuilding***: Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais investidores dos CRA, a ser realizado pelos Coordenadores, para a definição e/ou ratificação da Remuneração dos CRA, que não poderá superar 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada da Taxa DI ("Taxa Teto" e "Procedimento de *Bookbuilding*", respectivamente); e **(n) Demais Condições**: Todas as demais condições da Emissão das Debêntures que não foram expressamente elencadas na presente ata serão estabelecidas detalhadamente na Escritura de Emissão; **(ii)** autorizar a Companhia a participar da Operação de Securitização, em que serão utilizadas como lastro as Debêntures de sua emissão; **(iii)** autorizar a Companhia a contratar os prestadores de serviços necessários à Emissão de Debêntures e realização da Operação de Securitização; **(iv)** aprovar a celebração, pela Companhia, dos Documentos da Operação e de todos os demais documentos que se façam necessários à implementação da Emissão de Debêntures e da Oferta dos CRA; **(v)** autorizar seus respectivos representantes legais a celebrarem todos e quaisquer documentos, públicos ou privados, bem como adotar todas as demais providências necessárias, podendo celebrar aditamentos, procurações, cartas, certificados e notificações, os quais possam ser exigidos no âmbito da Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação, convenientes ou necessários à perfeita implementação da Emissão de Debêntures, da Oferta dos CRA e das deliberações descritas acima. **6. Encerramento**: Nada mais havendo a ser tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foram os trabalhos suspensos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, que, lida, conferida e achada conforme, foi por todos assinada. Assinaturas: Mesa - Washington Umberto Cinel (Presidente); Angela Miyako Miyamura (Secretária); Acionistas - Washington Umberto Cinel e Cláudia Isabel Luciano Cinel. Confere com a original lavrada em livro próprio. São Paulo, 07 de outubro de 2019. Mesa: **Washington Umberto Cinel -** Presidente; **Angela Miyako Miyamura -** Secretária. **JUCESP** nº 566.106/19-0 em 25/10/2019. Gisela Simiema Ceschin - Secretária Geral.

BANCO VOTORANTIM S.A.

CNPJ nº 59.588.111/0001-03 - NIRE 35.300.525.353

ATA DA REUNIÃO VIRTUAL DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 12 DE SETEMBRO DE 2019

1. DATA, HORA E LOCAL: Dia 12 de setembro de 2019, às 16:30 horas, por deliberação virtual, nos termos da autorização prevista nos artigos 12, §1º e 13 do Estatuto Social. **2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação em virtude da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração. **3. MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. José Luiz Majolo e secretariados pela Sra. Marcella Rigamonti Urada Coimbra. **4. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: (i) o remanejamento do Sr. Gabriel José Gama Ferreira para o cargo de Diretor Presidente do Banco Votorantim S.A. ("Banco"); e (ii) a indicação do Sr. Gabriel José Gama Ferreira para ocupar cargos nas sociedades controladas do Banco. **5. DELIBERAÇÕES:** Aprovaram por unanimidade: (i) o remanejamento do Diretor Executivo, Sr. **Gabriel José Gama Ferreira**, brasileiro, casado, economista, RG- IFP/RJ 09.893.891-3, CPF 082.823.607-08, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, CEP 04794-000, Vila Gertrudes, para ocupar o cargo de **Diretor Presidente** do Banco Votorantim S.A., no mandato bienal em curso, que vigorará até a primeira Reunião do Conselho de Administração que suceder a Assembleia Geral Ordinária do Banco de 2021; e (ii) a indicação do Sr. **Gabriel José Gama Ferreira**, qualificado acima, para ocupar os seguintes cargos anteriormente ocupados pelo Sr. Elcio Jorge dos Santos nas sociedades controladas pelo Banco: (i) Diretor Executivo da BV Financeira S.A. – CFI; (ii) Presidente do Conselho de Administração e Diretor Executivo da BV Leasing – Arrendamento Mercantil S.A.; (iii) Sócio Administrador da Votorantim Asset Management DTVM Ltda.; (iv) Diretor da BV Empreendimentos e Participações S.A.; (v) Diretor Presidente da Promotiva S.A.; e (vi) membro do Comitê de Gestão e do Comitê de Risco e Compliance da Promotiva S.A. Os membros registraram o recebimento da carta de renúncia do Sr. Elcio Jorge dos Santos nesta data e manifestaram os mais sinceros votos de agradecimento pelos anos de dedicação e contribuição à Companhia. **6. ENCERRAMENTO:** O Sr. Presidente franqueou o uso da palavra, não havendo, todavia, nenhuma manifestação. Os trabalhos foram suspensos para a lavratura da presente ata, que vai assinada pelos Conselheiros e pela Secretária. (aa) José Luiz Majolo, Presidente da Reunião; Marcella Rigamonti Urada Coimbra, Secretária da Reunião. **Conselheiros:** José Luiz Majolo, Rubem de Freitas Novaes, Carlos Hamilton Vasconcelos Araújo, Celso Scaramuzza, Jairo Sampaio Saddi e Marcelo Augusto Dutra Labuto. A presente transcrição é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio. São Paulo (SP), 12 de setembro de 2019. **José Luiz Majolo -** Presidente da Reunião, **Marcella Rigamonti Urada Coimbra -** Secretária da Reunião. **Arquivo na JUCESP em 05.11.2019, sob nº 578.348/19-6. Gisela Simiema Ceschin - Secretária Geral**

BANCO VOTORANTIM S.A.

CNPJ/MF Nº 59.588.111/0001-03 - NIRE 35.300.525.353

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 19 DE AGOSTO DE 2019

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: Dia 19 de agosto de 2019, às 11:00 horas, na sede social da Sociedade, localizada em São Paulo (SP), na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, Vila Gertrudes, CEP 04794-000. **2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA**: Dispensada a convocação em virtude da presença de acionistas representando 100% das ações com direito a voto, conforme assinaturas lançadas no livro "Presença de Acionistas", atendendo ao quórum de deliberação previsto no Artigo 33 do Estatuto Social da Sociedade. **3. MESA DIRIGENTE**: Sr. José Luiz Majolo, Presidente; e Sra. Ana Beatriz Alves de Souza, Secretária. **4. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a eleição e remanejamento de membros do Conselho Fiscal do Banco Votorantim S.A. ("Sociedade"). **5. DELIBERAÇÕES TOMADAS: (i)** Aprovado o remanejamento do Sr. **Antonio Gustavo Matos do Vale** do cargo de membro efetivo do Conselho Fiscal para o cargo de Presidente do Conselho Fiscal com o consequente remanejamento do Sr. **Aureli Carlos Balestrini** do cargo de Presidente do Conselho Fiscal para o cargo de membro efetivo do Conselho Fiscal. **(ii)** Eleito o Sr. **Paulo Antonio Spencer Uebel**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.049.229.117 SSP/RS e inscrito no CPF/MF sob nº 946.090.200-68, domiciliado em Brasília (DF), com endereço comercial na Esplanada dos Ministérios – Ministério da Economia, Bloco K, 6º andar, Ala Sul, Gabinete, CEP 70040-906, indicado pelo acionista Banco do Brasil S.A., para o cargo de membro efetivo do Conselho Fiscal da Sociedade, no mandato anual em curso, que vigorará até Assembleia Geral Ordinária de 2020, em substituição ao Sr. **Aureli Carlos Balestrini**, que permanecerá investido no cargo até a posse de seu substituto. **(iii)** Registrado que a posse do membro do Conselho Fiscal ora eleito fica condicionada à prévia homologação de seu nome pelo Banco Central do Brasil, ocasião em que assinará o termo de posse correspondente. Declarou o eleito, por termo devidamente arquivado na sede da Sociedade, que não está incurso em nenhum dos crimes previstos em lei e na regulamentação em vigor que o impeçam de exercer a atividade mercantil e que atende às demais exigências constantes do Estatuto Social e da legislação em vigor. **6. ENCERRAMENTO:** O Sr. Presidente concedeu o uso da palavra, não havendo, todavia, nenhuma manifestação. Os trabalhos foram suspensos para a lavratura da presente ata, que vai assinada pelo Presidente, Secretária e acionistas presentes. **(aa)** José Luiz Majolo, Presidente; Ana Beatriz Alves de Souza, Secretária. **Acionistas:** p. Banco do Brasil S.A.: Cicero Przendsiuk; p. Votorantim Finanças S.A.: Cláudio Ermírio de Moraes e José Luiz Majolo. Certifico que este documento é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio. São Paulo (SP), 19 de agosto de 2019. **José Luiz Majolo** - Presidente da Assembleia, **Ana Beatriz Alves de Souza -** Secretária da Assembleia. **Arquivo na JUCESP em 05.11.2019, sob nº 578.827/19-0. Gisela Simiema Ceschin - Secretária Geral**

CONCESSIONÁRIA DE RODOVIAS DO OESTE DE SÃO PAULO – VIAOESTE S.A.

CNPJ/MF nº 02.415.408/0001-50 - NIRE 35.300.154.363

COMPANHIA ABERTA

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 29 DE OUTUBRO DE 2019

1. DATA, HORA E LOCAL: Em 29 de outubro de 2019, às 10h45, na sede da Concessionária de Rodovias do Oeste de São Paulo – ViaOeste S.A. ("Companhia"), localizada na Rodovia Presidente Castello Branco, km 24 – lado par (sentido capital), Conjunto Norte, Jardim Mutinga, Barueri/SP. **2. PRESENÇA**: Foram cumpridas as formalidades exigidas pelo artigo 127 da Lei nº. 6.404, de 15.12.1976 ("LSA"), constatando-se a presença da acionista representando a totalidade do capital social, conforme se verifica da assinatura constante e aposta no "Livro Registro de Presença de Acionistas". **3. CONVOCAÇÃO**: Os avisos de que trata o artigo 124 da LSA foram dispensados pelo comparecimento da acionista detentora da totalidade do capital social, conforme permitido pelo parágrafo 4º do artigo 124 da LSA. **4. MESA**: Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Fábio Russo Corrêa e a Sra. Ana Luiza Borges Martins, como secretária. **5. ORDEM DO DIA**: Deliberar sobre a contratação pela Companhia das empresas: **(i)** CCB4 Construtora e Engenharia Eireli I-EPP ("CCB4"); e **(ii)** W & S Saura Ltda. ("SAURA"). **6. DELIBERAÇÕES**: A Acionista detentora da totalidade do capital social da Companhia, após debates e discussões, deliberou: **6.1.** Autorizar a lavratura da presente ata sob a forma de sumário, como faculta o artigo 130, parágrafo 1º, da LSA; **6.2.** Conforme atribuições previstas nas alíneas (g) e (k) do artigo 21 do Estatuto Social da Companhia, aprovar a contratação pela Companhia, na condição de contratante, das seguintes empresas, na condição de contratadas: **(i)** CCB4, para execução dos serviços de Implantação de ramos complementares e correção de raio de giro do dispositivo de retorno localizado no km 66+300 da Rodovia Raposo Tavares, SP - 270; e **(ii)** SAURA, para a locação de máquina de Demarcação *Line Striping* 2.7G à Gasolina, tudo conforme termos e condições apresentados nesta assembleia. **7. ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a assembleia, lavrando-se a presente ata que, após lida e aprovada, é assinada pelos membros da mesa e por sua única Acionista. Barueri/SP, 29 de outubro de 2019. **Assinaturas**: Fábio Russo Corrêa, Presidente da Mesa e Ana Luiza Borges Martins, Secretária. **Acionista**: **INFRA SP PARTICIPAÇÕES E CONCESSÕES S.A.**, representada pelo Sr. Fábio Russo Corrêa. Certifico que a presente é cópia fiel do original lavrado no livro de Registro de Atas de Assembleias Gerais nº. 04, às folhas 20 e 21. *Fábio Russo Corrêa - Presidente da Mesa, Ana Luiza Borges Martins - Secretária.* JUCESP nº 580.747/19-0 em 07.11.2019. Gisela Simiema Ceschin - Secretária Geral.

A IMPRENSA OFICIAL DO ESTADO SA garante a autenticidade deste documento quando visualizado diretamente no portal www.imprensaoficial.com.br terça-feira, 12 de novembro de 2019 às 02:39:33.

SUPERPOSIÇÃO

Freitas acredita que a fusão das estatais sairá até 2020

Ministro diz que os funcionários das Valec e Infraero serão aproveitados

As estatais do segmento de logística Valec, Infraero e EPL vão ser unificadas e transformadas em uma única até o fim de 2020, segundo o ministro de Infraestrutura, Tarcísio de Freitas. Também está em andamento a fusão dos fundos de pensão de empresas ligadas à sua pasta, disse.

"A gente vê que existe alguma superposição entre as atividades dessas empresas. A gente pode, eventualmente, ter essas atividades em uma empresa só, uma área administrativa só, uma possibilidade de ter mais eficiência e menos custo. Mas é uma coisa muito embrionária, que está começando agora", disse o ministro, acrescentando que os funcionários das três estatais serão aproveitados. Não haverá demissões.

O principal desafio para a integração das estatais é definir o desenho da nova empresa. Esse período de estudo deve durar de seis a oito meses. Mas, para concluir a fusão não haverá dificuldade. A expectativa é que essa fase seja concluída rapidamente.

"Como o governo é acionista de todas as três estatais, a fusão é uma decisão de assembleia em que o governo é o acionista. Então é muito fácil. A operacionalização é simples, rápida. Difícil é a gente estudar e verificar o melhor modelo", afirmou Freitas, que participou de almoço com palestra promovido pela Câmara Espanhola de Comércio no Brasil.

O ministro negou a notícia de que um desentendimento com a ala militar do governo tenha motivado a substituição do presidente da Valec. A saída do general Marcio Velloso Guimarães foi anunciada na última sexta-feira. Em seu lugar, assumirá Rafael Castello, atual assessor da diretoria de Mercado de Capitais e Crédito Indireto para Privatizações do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES).

"Não tem nada disso. Isso é bobagem. Não há ala militar, isso é uma piração", contestou. Segundo ele, Castello foi escolhido pela sua experiência no setor privado. "Ele é graduado no IME-Instituto Militar de Engenharia, como eu. É um cara que foi executivo da Samsung, esteve na Coreia como executivo, participou da reestruturação da Gafisa, hoje está no BNDES. Tem densidade para explorar vocações que a Valec tem", acrescentou.

O ministro confirmou ainda que três fundos já existentes serão agregados num novo fundo de infraestrutura. Hoje, esses três fundos somam R$ 35 bilhões em recursos. A ideia é usar esse dinheiro no fomento a segmentos como os de aviação e naval.

"Eu não deixaria de assistir nenhuma das áreas e teria, na verdade, estoque, fôlego financeiro para fazer muito mais com o que a gente tem hoje", afirmou. Segundo o ministro, apenas no fundo de aviação há cerca de R$ 24 bilhões.

Freitas disse ainda que a ideia conta com o apoio do Ministério da Economia.

Ele lembrou também que o Brasil está protegido das instabilidades políticas na América Latina e a agenda de leilões será, portanto, mantida. O argumento é que as instituições brasileiras são amadurecidas, o que blinda o País de contágios que poderiam gerar insegurança entre os investidores.

"Estamos conseguindo mostrar para o investidor estrangeiro que criamos um bom ambiente de negócios, amigável, que respeita contratos", afirmou Freitas. Segundo ele, o interesse de investidores pelo Brasil se manterá em alta. Em sua opinião, o País ainda está em situação de vantagem em relação aos demais. "Se a gente compara o mundo e o Brasil, o que acontece lá fora e aqui, é muito interessante para nós e principalmente para os investimentos em infraestrutura", disse.

INVESTIMENTO

BNDES dá apoio maior a projetos de micro e pequenas empresas

O Relatório de Efetividade, apresentado ontem pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) mostra que 45% das entregas de projetos aprovados em 2018 foram para micro, pequenas e médias empresas (MPMEs) e 55% para projetos de grandes empresas. Em 2015, o percentual investimentos nas MPMEs era de 27%.

Esse reposicionamento do banco passa principalmente pela digitalização dos produtos. "Atualmente está mais ágil a concessão de crédito para a micro e pequena empresas", disse o chefe do Departamento de Inteligência de Negócios e Efetividade da Área de Planejamento do BNDES, Victor Pina.

Segundo o relatório, no biênio 2017/18, o banco conseguiu estabilizar a sua taxa de investimento em torno de R$ 70 bilhões, o que significa um desembolso em torno de 1% do Produto Interno Bruto (PIB): 1,08% em 2017 e 1,02%, em 2018. Esses valores ficaram ainda distantes dos do biênio 2013/14, quando o banco investiu R$190,4 bilhões e R$ 187,8 bilhões, respectivamente.

A infraestrutura foi o segmento com maior investimento (38%, em 2017, e 44%, em 2018). A indústria recebeu 21% dos investimentos em 2017, mas perdeu 3 pontos percentuais no ano seguinte, ficando com 18%. A agropecuária viu crescer levemente os investimentos de 20%, em 2017, para 21%, em 2018.

O relatório mostra que os projetos financiados pelo banco criaram, ou mantiveram, cerca de 2,27 milhões de empregos (1,15 milhão em 1027 e 1,12 milhão em 2018).

Além das MPMEs, a publicação do banco mostra o impacto dos financiamentos em áreas de saneamento, energia elétrica e transporte.

Victor Pina destacou a participação do BNDES no setor de energia, com acréscimo de 11.099 megawatts na capacidade de geração de energia, que representou aumento de 75%. Ele ressaltou as energias hidrelétrica e eólica e a expansão de 7,7 mil quilômetros na rede de transmissão. "São dois segmentos de extrema importância", completou

Na área de saneamento, foram 17 projetos de investimentos no biênio, o que representa que o abastecimento de 320 mil pessoas com água e 943 mil com novas ligações de esgoto.

Este é o terceiro relatório do banco. O primeiro foi do período entre 2007 e 2014 e o segundo, para o biênio 2016/2017.

PIB ESTÁVEL

Mercado eleva a estimativa de inflação para 3,31% este ano

A previsão de instituições financeiras para a inflação este ano subiu. A previsão para a inflação, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), passou de 3,29% para 3,31%.

Para os anos seguintes não houve alterações: 3,60%, em 2020, 3,75% em 2021, e 3,50% em 2022. Essas estimativas são de pesquisa a instituições financeiras, elaborada semanalmente pelo Banco Central (BC) e distribuída às segundas-feiras, em Brasília.

As projeções para 2019 e 2020 estão abaixo do centro da meta de inflação que deve ser perseguida pelo BC. A meta de inflação, definida pelo Conselho Monetário Nacional, é 4,25% em 2019, 4% em 2020, 3,75% em 2021 e 3,50% em 2022, com intervalo de tolerância de 1,5 ponto percentual para cima ou para baixo.

O principal instrumento usado pelo BC para controlar a inflação é a taxa básica de juros, a Selic. Quando o Comitê de Política Monetária (Copom) do BC reduz a Selic, a tendência é que o crédito fique mais barato, com incentivo à produção e ao consumo, reduzindo o controle da inflação e estimulando a atividade econômica.

Quando o Copom aumenta a Selic, a meta é conter a demanda aquecida e isso causa reflexos nos preços que pode os juros mais altos encorem o crédito e estimulam a poupança. O mercado financeiro continua esperando que a Selic encerre 2019 e 2020 em 4,50% ao ano.

Para 2021, a expectativa é que a taxa Selic termine o período em 6% ao ano. Para o fim de 2022, a previsão é 6,50% ao ano.

A estimativa de expansão do Produto Interno Bruto (PIB), a soma de todos os bens e serviços produzidos no país, foi mantida em 0,92% este ano. Para 2020, a projeção subiu de 2% para 2,08%. Já a expectativa para 2021 2022, permanece em 2,50%.

A previsão para a cotação do dólar segue em R$ 4 para o fim de 2019 e 2020.

MARKETING

Magalu seguirá o modelo chinês na Black Friday 2019

O Magazine Luiza está fazendo o maior investimento da história em uma única campanha de marketing, voltada para Black Friday. Às 22h30 do dia 28 de novembro, a quinta-feira que antecede a data da megalivquidação, a rede colocará no ar um show ao vivo de duas horas no canal Multishow, da TV paga.

O show vai mesclar entretenimento e venda para ampliar a comercialização de cerca de 12 milhões de itens disponíveis para compra no aplicativo da empresa. Destes, um milhão de produtos foram negociados com fornecedores para serem ofertados com desconto de até 80% na Black Friday deste ano.

A rede não revela a cifra investida na campanha de marketing. Só diz que o desembolso é o triplo do que gastou na mesma data do ano passado.

Batizado de "Black das Black", o show será comandado pelo apresentador Luciano Huck. Com a participação de cantores, humoristas e influenciadores digitais, as barganhas da Black Friday serão oferecidas ao telespectador de forma lúdica, por meio de competições e brincadeiras entre os artistas. Dependendo de quem vence o jogo, por exemplo, o produto terá um determinado desconto.

Os artistas também farão apresentações. E, nesse meio de tempo, o consumidor que já baixou o aplicativo da empresa no celular, poderá comprar os produtos. "Não vamos só fazer a venda de balcão, mas apresentar as ofertas de forma contextualizada", diz Ana Paula Rodrigues, diretora de marketing. Ela frisa que a estratégia da marca Magalu é fazer a transformação digital do consumidor.

Segundo a executiva, esse formato de campanha num canal de TV fechada é inédito no Brasil. A inspiração veio do outro lado do mundo. No Dia dos Solteiros, a megaliquidação celebrada hoje na China, o Alibaba, gigante do comércio online do país, promove eventos semelhantes para engajar o consumidor e vender mais.

Hoje, 14 milhões de pessoas por mês usam o aplicativo do Magalu. A empresa não revela quais são as metas para conquistar novos usuários. Atualmente o comércio online responde por quase 50% das vendas da companhia.

Dias antes do show, Ana Paula conta, serão feitas chamadas de 10 a 15 segundos em todos os canais da Globosat, no YouTube, no Facebook e na Globo, incentivando o consumidor a baixar o app da empresa para poder comprar com desconto.

TENSÕES COMERCIAIS

Cepal corta projeção para crescimento da AL e Caribe

A Comissão Econômica para América Latina e Caribe (Cepal) da ONU cortou a sua projeção para o crescimento médio na região em 2019 de 0,5% para 0,1%. Para 2020, o órgão espera uma expansão do Produto Interno Bruto (PIB) da região de 1,4%.

"Com isso, se cumpririam sete anos em que América Latina e Caribe permaneceriam situados em um patamar de baixo crescimento, que se traduziu, por sua vez, em uma deterioração dos níveis de renda média per capita", aponta a Cepal em comunicado emitido ontem. "O PIB per capita da região se veria reduzido em 4% entre 2014 e 2019, o que implica uma queda anual média de 0,8%."

Quando considera apenas a América do Sul, a projeção da Cepal é de uma contração média do PIB de 0,2% em 2019, que seria a primeira leitura negativa desde 2016. Para 2020, a estimativa é de expansão de 1,3%.

A Comissão destaca que a dinâmica da atividade econômica na América Latina e Caribe está inserida no contexto de diminuição da contribuição da economia global ao crescimento da região em 2019, "situação que muito provavelmente se manterá para o próximo ano".

"Não só o volume de comércio global e o nível de atividade global vêm desacelerando de forma pronunciada - afetando a demanda por exportações que enfrentam a América Latina e o Caribe - como também se viram afetados pela baixa dos preços das matérias-primas que muitos países da região exportam", descreve a Cepal. "Ademais, os episódios de aumentos na volatilidade financeira influíram em momentos negativamente nas condições financeiras e nos fluxos de financiamento disponíveis para os países."

Diante das debilidades externas representadas das tensões comerciais e da alta incerteza global, o organismo aponta que os componentes da demanda interna terão um peso relativo maior sobre a dinâmica de crescimento no futuro. "As dificuldades que enfrentam as economias da região para expandir o espaço tanto fiscal como monetário, somam-se as crescentes demandas por mudanças estruturais para enfrentar as profundas desigualdades que persistem na região."

O comunicado da Cepal não faz qualquer menção às crises políticas deflagradas na América do Sul recentemente.

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.

CNPJ/ME nº 62.901.210/0001-06 - NIRE 35.300.461.096

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 07 DE OUTUBRO DE 2019

1. **Data, Hora e Local:** Aos 07 dias do mês de outubro de 2019, às 11 horas, na sede da Broto Legal Alimentos S.A., localizada na Rua Pedro Balseiro, 48, sala 1, Bairro Chácara Campos dos Amarais, Campinas, São Paulo/SP, CEP 13080-050 ("**Companhia**" ou "**Emissora**"). 2. **Convocação:** Dispensada a publicação de editais de convocação, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**"), tendo em vista a presença dos acionistas representando a totalidade do capital social com direito a voto da Companhia. 3. **Mesa:** Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Washington Umberto Chiel e/ou seu presidente, o qual indicou a Sra. Angela Miyeko Miyamura para secretariá-lo. 4. **Ordem do Dia:** Deliberar sobre: **(i)** realização da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada, da Companhia ("**Debêntures**" e "**Emissão de Debêntures**", respectivamente, a serem subscritas pela ISEC Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("**Securitizadora**" ou "**ISEC**"); **(ii)** participação da Companhia em operação de emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da emissão da ISEC ("**CRA**"), mediante securitização dos direitos creditórios do agronegócio da Companhia originados pela Emissão de Debêntures ("**Operação de Securitização**"). Os CRA serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Oferta**" e "**Instrução CVM 400**", respectivamente); **(iii)** a autorização à diretoria da Companhia a contratar os prestadores de serviços necessários à Emissão de Debêntures e à realização da Operação de Securitização, a praticar todos os atos necessários para a realização da Operação de Securitização, bem como todos e demais atos dela decorrentes, incluindo, mas sem limitação, a celebração, pela Companhia, do (**a**) "*Instrumento Particular de Escritura de 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.*", a ser celebrado entre a Emissora e a ISEC, na qualidade de debenturista ("**Escritura de Emissão**"); (**b**) "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Debêntures da 2ª Emissão da Broto Legal Alimentos S.A.", a ser celebrado entre a Emissora, a ISEC e o BB Banco de Investimento S.A. ("**Coordenador Líder**"), no âmbito da Oferta ("**Contrato de Distribuição**"); (**c**) prospecto preliminar e definitivo da oferta dos CRA ("**Prospecto**"); (**d**) "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia sob Condição Resolutiva e Outras Avenças*", a ser celebrado entre Washington Umberto Chiel ("**Washington**") e Cláudia Isabel Luciano Chiel ("**Cláudia**"), na qualidade de fiduciantes, a ISEC, na qualidade de fiduciária, e a Companhia, na qualidade de interveniente anuente ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Ações**"); (**e**) "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Companhia, na qualidade de fiduciante, e a ISEC, na qualidade de fiduciária ("**Contrato de Cessão Fiduciária**"); e (**f**) "Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária de Primeiro Grau" a ser celebrada entre a Companhia, na qualidade de outorgante, e a ISEC, na qualidade de outorgada ("**Escritura de Hipoteca**" e, quando em conjunto com a Escritura de Emissão, Contrato de Distribuição, os Prospectos e com o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, os "**Documentos da Operação**"); e **(ii)** todos os demais documentos que se façam necessários à implementação da Emissão de Debêntures e da Oferta dos CRA; e **(iv)** autorização para seus representantes legais praticarem todos e qualquer atos relacionados à efetivação das deliberações acima. 5. **Deliberações:** Instalada a Assembleia Geral, após discutidas as matérias constantes da ordem do dia, os acionistas deliberaram de ações representativas da totalidade do capital social da Companhia deliberaram, sem quaisquer ressalvas ou restrições: **(i)** aprovar a realização da Emissão de Debêntures e a celebração, pela Companhia, da Escritura de Emissão. As principais características das Debêntures encontram-se descritas a seguir (**(a) Número da Emissão**: As Debêntures representam a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Emissora; (**b**) **Valor Total da Emissão**: até R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) ("**Valor Total da Emissão**"). Caso não seja exercida a opção de lote adicional, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, no âmbito da Oferta dos CRA ou seja exercida parcialmente, a Escritura de Emissão será aditada para cancelar a quantidade de Debêntures equivalente à diferença entre o valor da totalidade dos CRA representativos da opção de lote adicional e o valor dos CRA representativos da opção de lote adicional efetivamente exercida; (**c**) **Quantidade de Debêntures**: Serão emitidas 180.000 (cento e oitenta mil) Debêntures; (**d**) **Séries**: A Emissão das Debêntures será realizada em série única; (**e**) **Valor Nominal Unitário**: As Debêntures terão valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("**Valor Nominal Unitário**"); (**f**) **Atualização Monetária**: O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente ou corrigido por qualquer índice; (**g**) **Juros Remuneratórios**: Sobre o Valor Nominal Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a, no máximo, 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI - Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo" expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados e divulgados diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), conforme será definido no procedimento de Bookbuilding ("**Bookbuilding**"); (**h**) **Prazo e Data de Vencimento**: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, observado o disposto abaixo, o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, desde a Data de Emissão ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Vencimento (conforme definido abaixo) ("**Data de Vencimento**"); (**i**) **Encargos Moratórios**: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida pela Emissora à ISEC, nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures, aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada pro rata temporis no período de capitalização respectivo, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("**Encargos Moratórios**"); (**j**) **Preço de Subscrição e Forma de Integralização**: As Debêntures serão integralizadas pela ISEC em moeda corrente nacional, em cada data de subscrição e integralização dos CRA (sendo qualquer data em que ocorrer uma integralização de Debêntures doravante denominada como uma "**Data de Integralização**"), pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo integralização das Debêntures, por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros; (**k**) **Garantias Reais**: Como garantia do fiel, pontual e integral pagamento da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora em razão das Debêntures, no âmbito da Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar ao Valor Nominal Unitário, a Remuneração, bem como a todos e quaisquer valores devidos à ISEC, conseqüentemente, aos Titulares dos CRA, e/ou à Securitizadora, por todos os custos e despesas para fins de cobrança dos créditos oriundos das Debêntures e de execução das Garantias Reais (conforme definido abaixo), tanto judicial quanto extrajudicial, incluindo honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e quaisquer custo incorridos pela ISEC, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA ("**Obrigações Garantidas**"), a Emissora constituirá em favor das seguintes garantias reais na forma de hipoteca e/ou alienação fiduciária, sendo certo que as Garantias Reais poderão ser convertidas em alienação fiduciária em favor da ISEC, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão: (**i**) hipoteca em primeiro grau sobre os imóveis matriculados sob os números 13.848 e 13.849, todos registrados perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no Estado do Rio Grande do Sul ("**Imóveis Hipotecados em Primeiro Grau de Uruguaiana**"); (**ii**) hipoteca em primeiro grau sobre o imóvel matriculado sob o número 2.410, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Alegrete, no Estado do Rio Grande do Sul ("**Imóvel Alegrete**"); e (**iii**) PGI Uruguaiana, nos termos dos dois instrumentos de "Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária de Primeiro Grau", a serem celebrados entre Washington e a ISEC; (**iii**) hipoteca em primeiro grau sobre o imóvel de propriedade da Companhia, matriculado sob o número 40.855, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no Estado do Rio Grande do Sul, nos termos da "Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária de Primeiro Grau", a ser celebrada entre a Companhia e a ISEC; (**iv**) hipoteca em segundo grau sobre a fração ideal do imóvel matriculada sob número 16.196 (conforme i. 59, 61 e 64, todos pela Eiah Agroindustrial, registrado no RGI Uruguaiana, nos termos da "Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária de Segundo Grau", a ser celebrada entre Eiah Agroindustrial e a ISEC; (**v**) alienação fiduciária sob condição resolutiva, conforme definida na Escritura de Emissão, das ações detidas por Washington e Cláudia na Companhia, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Companhia, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia sob Condição Resolutiva e Outras Avenças*", a ser celebrado entre Washington, Cláudia e ISEC; (**vi**) alienação fiduciária dos imóveis de propriedade de Washington, matriculados sob os números 31.657 e 33.471, registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no Estado do Rio Grande do Sul, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" a ser celebrado entre Washington e ISEC; (**vii**) alienação fiduciária dos imóveis de propriedade da Eiah Agroindustrial, matriculados sob os números 32.114, 29.614 e a fração ideal do imóvel sob matrícula 6.410, conforme i. 64 e 6, registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no Estado do Rio Grande do Sul, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" a ser celebrado entre a Eiah Agroindustrial e ISEC; (**viii**) alienação fiduciária dos imóveis de propriedade da Eiah Agroindustrial, matriculados sob os números 31.927 e 31.928, registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Piedemeiras, no Estado de São Paulo, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" a ser celebrado entre a Eiah Agroindustrial e ISEC; (**ix**) cessão fiduciária dos direitos creditórios de titularidade de Washington, oriundos dos seguintes contratos de fornecimento de cana-de-açúcar: (i) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em PE, firmado em 19 de dezembro de 2018 entre Washington e Usina Aquarama São Manoel S.A. ("**Usina São Manoel**"), e seus respectivos aditamentos; (ii) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em PE, firmado em 19/11/2008 entre Washington e Usina São Manoel, e seus respectivos aditamentos; (iii) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em PE, firmado em 27/04/2011 entre Washington e Usina São Manoel, e seus respectivos aditamentos; (iv) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em PE, firmado em 12/06/2015 entre Washington e Usina São Manoel, e seus respectivos aditamentos; (v) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar "Cana de Campo", celebrado em 14/12/2016 entre Washington e Rezen Energia S.A. ("**Rezen**"), por meio do qual Washington se compromete a vender anualmente à Rezen 35.056 (trinta e cinco mil e cinquenta e seis) toneladas de cana-de-açúcar, nas safras canaviais 2017/2018 a 2026/2027, e seus respectivos aditamentos; (vi) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar "Cana de Campo", celebrado em 14/12/2016 entre Washington e Rezen, por meio do qual Washington se compromete a vender anualmente à Rezen 82.380 (oitenta e dois mil e trezentos) toneladas de cana-de-açúcar, nas safras canaviais 2017/2018 a 2026/2027, e seus respectivos aditamentos; e (vii) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar "Cana de Campo", celebrado em 14/12/2016 entre Washington e Rezen, por meio do qual Washington se compromete a vender anualmente à Rezen 59.687 (cinquenta e nove mil seiscentos e oitenta e sete) toneladas de cana-de-açúcar, nas safras canaviais 2016/2017 a 2025/2027, e seus respectivos aditamentos, bem como dos direitos creditórios que sobrevierem da eventual execução de cada imóvel alienado fiduciariamente no âmbito dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definidos) ("**Safras**"), e todos os direitos creditórios depositados e/ou decorrentes da (a) Conta Vinculada de Washington junto ao Banco do Brasil S.A. ("**Banco Mandatário**"), e (b) Conta Vinculada da Eiah Agroindustrial junto ao Banco Depositário, que serão utilizadas para o depósito e movimentação dos recebíveis e do Sobejo, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o Washington e a ISEC ("**Cessão Fiduciária Washington**"); (**x**) cessão fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Companhia, formalizado por meio de Notas de duplicatas a vencer, cujo caráter/a firma sempre valer equivalente a, ao menos R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), e dos direitos creditórios depositados e/ou decorrentes da Conta Vinculada da Broto Legal junto ao Banco Depositário, de titularidade da Companhia, mediante crédito na conta vinculada detida pela ISEC, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária ("**Cessão Fiduciária Broto Legal**"); (**xi**) **Destinação dos Recursos**: Os recursos líquidos obtidos pela Emissora por meio da Emissão serão destinados exclusivamente para a compra de arroz em casca e feijão diretamente dos produtores rurais e/ou cooperativas rurais nacionais indicados na tabela constante do Anexo I da Escritura de Emissão, em volumes e datas previstos no Anexo II da Escritura de Emissão, de tal forma que a Emissora possa cumprir seu objeto social e o disposto na Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada; (**xii**) **Procedimento de Bookbuilding**: Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais investidores dos CRA, a ser realizado pelos Coordenadores, para a definição e/ou ratificação da Remuneração dos CRA, que não poderá superar 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada da Taxa DI ("**Taxa Teto**" e "**Procedimento de Bookbuilding**", respectivamente); e (**xiii**) **Demais Condições**: Todas as demais condições da Emissão das Debêntures que não forem expressamente elencadas na presente ata serão estabelecidas detalhadamente na Escritura de Emissão; (**ii**) autorizar a Companhia a participar da Operação de Securitização, em que serão utilizados como lastro as Debêntures de sua emissão; (**iii**) autorizar a Companhia a contratar os prestadores de serviços necessários à Emissão de Debêntures e realização da Operação de Securitização; (**iv**) aprovar a celebração, pela Companhia, dos Documentos da Operação e de todos os demais documentos que se façam necessários à realização da Emissão, da Operação e dos CRA, bem como a prática de todos os respectivos aditamentos; e (**v**) autorizar a diretoria da Companhia e todos e quaisquer procuradores, públicos ou privados, bem como a praticar todos os atos necessários à implementação das deliberações acima, incluindo, sem limitação, a celebração de quaisquer documentos, contratos, certificados e notificações, ou quaisquer aditamentos aos referidos no âmbito da Escritura de Emissão e/ou dos Documentos da Operação, conseqüentes ou necessários à pretida implementação da Emissão de Debêntures, da Oferta dos CRA e das deliberações descritas acima. 6. **Encerramento:** Nada mais havendo a ser tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foram os trabalhos suspensos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, que, lida, conferida e achada conforme, foi por todos assinada. Assinaturas: **Mesa**: Washington Umberto Chiel (Presidente); Angela Miyeko Miyamura (Secretária). **Acionistas**: Washington Umberto Chiel e Cláudia Isabel Luciano Chiel. Confere com a original lavrada em livro próprio. São Paulo, 07 de outubro de 2019. **Mesa: Washington Umberto Chiel** - Presidente; **Angela Miyeko Miyamura** - Secretária. **JUCESP** nº 566.108/19-0 em 25/10/2019. Gisela Simiema Ceschin - Secretária Geral.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA ELAH AGROBUSINESS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Ministério da Economia
Secretaria de Governo Digital
Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração
Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo

Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)

NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF)	Código da Natureza Jurídica	Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio
43206040666	2062	

1 - REQUERIMENTO

ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Nome: ELAH AGROBUSINESS AGROPECUARIA LTDA
(da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

Nº FCN/REMP
RSE1900288049

requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
1	021			ATA DE REUNIAO/ASSEMBLEIA DE SOCIOS

URUGUAIANA
Local

29 Outubro 2019
Data

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:
Nome: _____
Assinatura: _____
Telefone de Contato: _____

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

☐ DECISÃO SINGULAR ☐ DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):

☐ SIM ☐ SIM

_____ _____
_____ _____
_____ _____
_____ _____
_____ _____

☐ NÃO ___/___/_____ _____ ☐ NÃO ___/___/_____ _____
Data Responsável Data Responsável

Processo em Ordem
À decisão

___/___/_____
Data

_____
Responsável

DECISÃO SINGULAR

	2ª Exigência	3ª Exigência	4ª Exigência	5ª Exigência
☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)	☐	☐	☐	☐
☐ Processo deferido. Publique-se e arquive-se.				
☐ Processo indeferido. Publique-se.				

___/___/_____ _____
Data Responsável

DECISÃO COLEGIADA

	2ª Exigência	3ª Exigência	4ª Exigência	5ª Exigência
☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)	☐	☐	☐	☐
☐ Processo deferido. Publique-se e arquive-se.				
☐ Processo indeferido. Publique-se.				

___/___/_____ _____ _____ _____
Data Vogal Vogal Vogal

Presidente da _____ Turma

OBSERVAÇÕES

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 5196519 em 12/11/2019 da Empresa ELAH AGROBUSINESS AGROPECUARIA LTDA, Nire 43206040666 e protocolo 194361314 - 30/10/2019. Autenticação: 6F9EA53795E55EC99943E53D9F9C3A47A9476A3. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 19/436.131-4 e o código de segurança 5zMk
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 12/11/2019 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves – Secretário-Geral.
CARLOS GONÇALVES SECRETÁRIO-GERAL

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
19/436.131-4	RSE1900288049	29/10/2019

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
710.159.308-91	WASHINGTON UMBERTO CINEL

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 5196519 em 12/11/2019 da Empresa ELAH AGROBUSINESS AGROPECUARIA LTDA, Nire 43206040666 e protocolo 194361314 - 30/10/2019. Autenticação: 6F9EA53795E55EC99943E53D9F9C3A47A9476A3. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 19/436.131-4 e o código de segurança 5zMk
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 12/11/2019 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves – Secretário-Geral.
CARLOS GONÇALVES SECRETÁRIO-GERAL

ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.
CNPJ/ME n.º 09.271.066/0001-90
NIRE 43206040666

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS
REALIZADA EM 07 DE OUTUBRO DE 2019

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 07 dias do mês de outubro de 2019, às 10 horas, na sede da Companhia na Rua Tiradentes, nº 2.846, Centro, CEP 97510-500, na cidade de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul ("Companhia").

2. **PRESENÇA:** A reunião foi instalada com presença de Maná Imóveis e Empreendimentos Ltda., por seu representante legal, Jéssica Luciano Cinel, Washington Umberto Cinel Filho, Victoria Luciano Cinel, todos representados neste ato pelo procurador Washington Umberto Cinel, e Valentina Luciano Cinel, assistida por seus pais, Washington Umberto Cinel e Cláudia Isabel Luciano Cinel.

3. **MESA:** Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Washington Umberto Cinel como presidente, o qual indica a Sra. Angela Miyako Miyamura para secretariá-lo.

4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: **(i)** a outorga, pela Companhia, em favor da ISEC (conforme abaixo definido), titular das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da 2ª (segunda) emissão da Broto Legal Alimentos S.A. ("Emissora"), no valor total de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), as quais serão objeto de colocação privada ("Debêntures" e "Colocação Privada", respectivamente), cujas condições e características serão descritas no "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.*", a ser celebrado entre a Emissora e a ISEC Securitizadora S.A. ("ISEC"), na qualidade de debenturista ("Emissão de Debêntures" e "Escritura de Emissão", respectivamente), em garantia do pagamento integral e tempestivo da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora em razão das Debêntures, no âmbito da Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar, ao valor nominal unitário, à remuneração, bem como a todos e quaisquer valores devidos à ISEC e, consequentemente aos titulares dos CRA, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos das Debêntures e da excussão das garantias, incluindo encargos moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela ISEC, pelo agente fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA ("Obrigações Garantidas"), de garantia real constituída por meio de hipotecas em primeiro e/ou segundo grau, a serem substituídas pela posterior alienação fiduciária, e/ou alienação fiduciária sobre imóveis, conforme o caso, sobre os seguintes imóveis da Companhia (em conjunto, os "Imóveis"): **(a)** imóvel matriculado sob o nº 13.846 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 5196519 em 12/11/2019 da Empresa ELAH AGROBUSINESS AGROPECUARIA LTDA, Nire 43206040666 e protocolo 194361314 - 30/10/2019. Autenticação: 6F9EA53795E55EC99943E53D9F9C3A47A9476A3. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 19/436.131-4 e o código de segurança 5zMk
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 12/11/2019 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves – Secretário-Geral.
CARLOS GONÇALVES SECRETÁRIO-GERAL
pág. 3/22

Rio Grande do Sul; **(b)** imóvel matriculado sob o nº 24.770 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul; **(c)** imóvel matriculado sob o nº 16.196 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul; **(d)** imóvel matriculado sob o nº 6.410 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul; **(e)** imóvel matriculado sob o nº 29.610 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul; **(f)** imóvel matriculado sob o nº 32.114 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul; **(g)** imóvel matriculado sob o nº 31.927 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras, no estado do São Paulo; **(h)** imóvel matriculado sob o nº 31.928 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras, no estado do São Paulo; e **(ii)** a celebração, pela Companhia, das escrituras de hipoteca e/ou dos contratos de alienação fiduciária de imóveis, no âmbito de operação de emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª (primeira) série da 6ª (sexta) emissão da ISEC ("CRA"), mediante securitização dos direitos creditórios do agronegócio da Companhia originados pela Emissão de Debêntures ("Operação de Securitização"). Os CRA serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; **(iii)** a autorização para seus representantes legais praticarem todos e quaisquer atos relacionados à efetivação das deliberações abaixo.

5. DELIBERAÇÕES: Dando início aos trabalhos, os sócios da Companhia, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas ou restrições, decidiram:

(i) aprovar a outorga, pela Companhia, em garantia das Obrigações Garantidas, das garantias reais a serem constituídas sobre os Imóveis, nos termos previstos no item 4 acima, sendo certo que as principais características das Debêntures encontram-se descritas a seguir:

(a) Número da Emissão: As Debêntures representam a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Emissora;

(b) Valor Total da Emissão: até R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo). Caso não seja exercida a opção de lote adicional, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, no âmbito da Oferta dos CRA ou seja exercida parcialmente, a Escritura de Emissão será aditada para cancelar a quantidade de Debêntures equivalente à diferença entre o valor da totalidade dos CRA representativos da opção de lote adicional e o valor dos CRA representativos da opção de lote adicional efetivamente exercida;

(c) Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 180.000 (cento e oitenta mil) Debêntures;

(d) Séries: A Emissão das Debêntures será realizada em série única;

(e) Valor Nominal Unitário: As Debêntures terão valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 5196519 em 12/11/2019 da Empresa ELAH AGROBUSINESS AGROPECUARIA LTDA, Nire 43206040666 e protocolo 194361314 - 30/10/2019. Autenticação: 6F9EA53795E55EC99943E53D9F9C3A47A9476A3. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 19/436.131-4 e o código de segurança 5zMk
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 12/11/2019 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves – Secretário-Geral.
CARLOS GONÇALVES SECRETÁRIO-GERAL

(f) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente ou corrigido por qualquer índice;

(g) Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a, no máximo, 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, *"over extra-grupo"*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), conforme vier a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding* ("Remuneração");

(h) Prazo e Data de Vencimento: As Debêntures terão prazo de vencimento de 60 (sessenta) meses contados da data de emissão ("Data de Vencimento");

(i) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida pela Emissora à ISEC, nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures, aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada *pro rata temporis* no período de capitalização respectivo, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago;

(j) Preço de Subscrição e Forma de Integralização: As Debêntures serão integralizadas pela ISEC em moeda corrente nacional, em cada data de subscrição e integralização dos CRA, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização até a data da efetiva integralização das Debêntures, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros;

(k) Garantias Reais: Como garantia das Obrigações Garantidas, a Emissão das Debêntures contará com as seguintes garantias reais na forma de hipoteca e/ou alienação fiduciária, sendo certo que determinadas hipotecas deverão convertidas em alienação fiduciária, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão:

(i) hipoteca em primeiro grau sobre os imóveis de propriedade da Companhia matriculados sob os números 13.846 e 24.770, todos registrados perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no Estado do Rio Grande do Sul, nos termos da "*Escritura Pública*

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 5196519 em 12/11/2019 da Empresa ELAH AGROBUSINESS AGROPECUARIA LTDA, Nire 43206040666 e protocolo 194361314 - 30/10/2019. Autenticação: 6F9EA53795E55EC99943E53D9F9C3A47A9476A3. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 19/436.131-4 e o código de segurança 5zMk
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 12/11/2019 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves – Secretário-Geral.
CARLOS GONÇALVES SECRETÁRIO-GERAL
pág. 5/22

de Constituição de Garantia Hipotecária de Primeiro Grau", a ser celebrada entre a Companhia e a ISEC;

(ii) hipoteca em primeiro grau sobre os imóveis de propriedade do Washington Umberto Cinel ("Washington") matriculados sob os números 1.618 e a fração ideal do imóvel sob matrícula 16.196 conforme r. 55, registrados, respectivamente, no Cartório de Registro de Imóveis de Alegrete, no Estado do Rio Grande do Sul, e no Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no Estado do Rio Grande do Sul, nos termos dos dois instrumentos de "*Escritura Púbica de Constituição de Garantia Hipotecária de Primeiro Grau*", a serem celebrados entre Washington e a ISEC;

(iii) hipoteca em primeiro grau sobre o imóvel de propriedade da Broto Legal Alimentos S.A. ("Broto Legal") matriculado sob o número 40.833, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no Estado do Rio Grande do Sul, nos termos da "*Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária de Primeiro Grau*", a ser celebrada entre a Broto Legal e a ISEC;

(iv) hipoteca em segundo grau sobre a fração ideal do imóvel matriculada sob número 16.196 conforme r. 59, 61 e 64, detido pela Companhia, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no Estado do Rio Grande do Sul, nos termos da "*Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária de Segundo Grau*", a ser celebrada entre Companhia e a ISEC;

(v) alienação fiduciária sob condição resolutiva, conforme definida na Escritura de Emissão, das ações detidas por Washington e Cláudia Isabel Luciano Cinel ("Cláudia") na Emissora, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Broto Legal, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia sob Condição Resolutiva e Outras Avenças*", a ser celebrado entre Washington, Cláudia e ISEC;

(vi) alienação fiduciária dos imóveis de propriedade de Washington, matriculados sob os números 31.657 e 33.471, registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no Estado do Rio Grande do Sul, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre Washington e ISEC;

(vii) alienação fiduciária dos imóveis de propriedade da Companhia, matriculados sob os números 32.114, 29.610 e a fração ideal do imóvel sob matrícula 6.410, conforme r. 8 e 9, registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no Estado do Rio Grande do Sul, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Companhia e ISEC;

(viii) alienação fiduciária dos imóveis de propriedade da Companhia, matriculados sob os números 31.927 e 31.928, registrados no Cartório de Registro de Imóveis de

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 5196519 em 12/11/2019 da Empresa ELAH AGROBUSINESS AGROPECUARIA LTDA, Nire 43206040666 e protocolo 194361314 - 30/10/2019. Autenticação: 6F9EA53795E55EC99943E53D9F9C3A47A9476A3. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 19/436.131-4 e o código de segurança 5zMk
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 12/11/2019 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves – Secretário-Geral.
CARLOS GONÇALVES SECRETÁRIO-GERAL
pág. 6/22

Pederneiras, no Estado do São Paulo, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Companhia e ISEC;

(ix) cessão fiduciária dos direitos creditórios de titularidade de Washington, oriundos dos seguintes contratos de fornecimento de cana-de-açúcar: (1) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé, firmado em 19 de novembro de 2018 entre Washington e Usina Açucareira São Manoel S.A. ("Usina São Manoel"), e seus respectivos aditamentos; (2) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé, firmado em 19/11/2008 entre Washington e Usina São Manoel, e seus respectivos aditamentos; (3) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé, firmado em 27/04/2011 entre Washington e Usina São Manoel, e seus respectivos aditamentos; (4) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé, firmado em 12/06/2013 entre Washington e Usina São Manoel, e seus respectivos aditamentos; (5) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar "Cana do Campo", celebrado em 14/12/2016 entre Washington e Raízen Energia S.A. ("Raízen"), por meio do qual Washington se compromete a vender anualmente à Raízen 35.056 (trinta e cinco mil e cinquenta e seis) toneladas de cana-de-açúcar, nas safras canavieiras 2017/2018 a 2026/2027, e seus respectivos aditamentos; (6) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar "Cana do Campo", celebrado em 14/12/2016 entre Washington e Raízen, por meio do qual Washington se compromete a vender anualmente à Raízen 62.300 (sessenta e duas mil e trezentas) toneladas de cana-de-açúcar, nas safras canavieiras 2017/2018 a 2026/2027, e seus respectivos aditamentos; e (7) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar "Cana do Campo", celebrado em 14/12/2016 entre Washington e Raízen, por meio do qual Washington se compromete a vender anualmente à Raízen 56.687 (cinquenta e seis mil seiscentos e oitenta e sete) toneladas de cana-de-açúcar, nas safras canavieiras 2016/2017 a 2026/2027, e seus respectivos aditamentos, bem como dos direitos creditórios que sobejarem da eventual excussão de cada imóvel alienado fiduciariamente no âmbito dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definido) ("Sobejo"), e todos os direitos creditórios depositados e/ou decorrentes da (a) Conta Vinculada de Washington junto ao Banco do Brasil S.A. ("Banco Depositário"), e (b) Conta Vinculada da Elah Agrobusiness junto ao Banco Depositário, que serão utilizadas para o depósito e movimentação dos recebíveis e do Sobejo, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Companhia, Washington e a ISEC;

(x) cessão fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Broto Legal, formalizado por meio de títulos de duplicatas a vencer, cuja carteira tenha sempre valor equivalente a, ao menos R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), e dos direitos creditórios depositados e/ou decorrentes da Conta Vinculada da Broto Legal junto ao Banco Depositário, de titularidade da Broto Legal, mediante crédito na conta vinculada detida pela ISEC, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária ("Cessão Fiduciária Broto Legal")

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 5196519 em 12/11/2019 da Empresa ELAH AGROBUSINESS AGROPECUARIA LTDA, Nire 43206040666 e protocolo 194361314 - 30/10/2019. Autenticação: 6F9EA53795E55EC99943E53D9F9C3A47A9476A3. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 19/436.131-4 e o código de segurança 5zMk
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 12/11/2019 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves – Secretário-Geral.
CARLOS GONÇALVES SECRETÁRIO-GERAL pág. 7/22

(l) Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos pela Emissora por meio da Emissão serão destinados exclusivamente para a compra de arroz em casca e feijão diretamente dos produtores rurais e/ou cooperativas rurais nacionais indicados na tabela constante do Anexo I da Escritura de Emissão, em volumes e datas previstos no Anexo II da Escritura de Emissão, de tal forma que a Emissora possa cumprir seu objeto social e o disposto na Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada;

(m) Procedimento de *Bookbuilding:* Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais investidores dos CRA, a ser realizado pelos Coordenadores, para a definição e/ou ratificação da Remuneração dos CRA, que não poderá superar 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada da Taxa DI ("Procedimento de *Bookbuilding*"); e

(n)Demais Condições: Todas as demais condições da Emissão das Debêntures que não foram expressamente elencadas na presente ata serão estabelecidas detalhadamente na Escritura de Emissão;

(ii) aprovar a celebração, pela Companhia, das escrituras e instrumentos particulares por meio dos quais as garantias reais sobre os Imóveis serão formalizadas e constituídas;

(iii) autorizar seus respectivos representantes legais a celebrarem todos e quaisquer documentos, públicos ou privados, bem como realizar todos e quaisquer atos relacionados à constituição das garantias reais sobre os Imóveis, incluindo, mas não se limitando a celebração de escrituras de hipoteca e contratos de alienação fiduciária de imóvel, bem como adotar todas as demais providências necessárias, podendo celebrar aditamentos, procurações, cartas, certificados e notificações, convenientes ou necessários à perfeita implementação da operação e deliberações descritas acima.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foram os trabalhos suspensos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, que, lida, conferida e achada conforme, foi por todos assinada. Assinaturas: Mesa – Washington Umberto Cinel (Presidente); Angela Miyako Miyamura (Secretária); Sócios – Maná Imóveis e Empreendimentos Ltda., Jéssica Luciano Cinel, Washington Umberto Cinel Filho, Victória Luciano Cinel e Valentina Luciano Cinel.

Confere com a original lavrada em livro próprio.

Uruguaiana, 07 de outubro de 2019.

Washington Umberto Cinel	**Angela Miyako Miyamura**
Presidente	**Secretária**

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 5196519 em 12/11/2019 da Empresa ELAH AGROBUSINESS AGROPECUARIA LTDA, Nire 43206040666 e protocolo 194361314 - 30/10/2019. Autenticação: 6F9EA53795E55EC99943E53D9F9C3A47A9476A3. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 19/436.131-4 e o código de segurança 5zMk
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 12/11/2019 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves – Secretário-Geral.
CARLOS GONÇALVES SECRETÁRIO-GERAL
pág. 8/22

Maná Imóveis e Empreendimentos Ltda.	**Jéssica Luciano Cinel**
Washington Umberto Cinel Filho	**Victória Luciano Cinel**

Valentina Luciano Cinel

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 5196519 em 12/11/2019 da Empresa ELAH AGROBUSINESS AGROPECUARIA LTDA, Nire 43206040666 e protocolo 194361314 - 30/10/2019. Autenticação: 6F9EA53795E55EC99943E53D9F9C3A47A9476A3. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 19/436.131-4 e o código de segurança 5zMk
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 12/11/2019 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves – Secretário-Geral.
CARLOS GONÇALVES
SECRETÁRIO-GERAL
pág. 9/22

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
19/436.131-4	RSE1900288049	29/10/2019

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
103.117.658-66	ANGELA MIYAKO MIYAMURA
026.954.938-27	CLAUDIA ISABEL LUCIANO CINEL
710.159.308-91	WASHINGTON UMBERTO CINEL

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 5196519 em 12/11/2019 da Empresa ELAH AGROBUSINESS AGROPECUARIA LTDA, Nire 43206040666 e protocolo 194361314 - 30/10/2019. Autenticação: 6F9EA53795E55EC99943E53D9F9C3A47A9476A3. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 19/436.131-4 e o código de segurança 5zMk
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 12/11/2019 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves – Secretário-Geral.
CARLOS GONÇALVES SECRETÁRIO-GERAL

PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular, **WASHINGTON UMBERTO CINEL FILHO**, brasileiro, solteiro, maior, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 214.763.018-75, portador da cédula de identidade RG nº 36.168.168-9 SSP/SP, residente e domiciliado na Rua México, n. 663, São Paulo/SP, CEP 01437-000 ("Outorgante"), nomeia e constitui seu procurador **WASHINGTON UMBERTO CINEL**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/ME sob o nº 710.159.308-91, portador da cédula de identidade RG nº 7.777.410-3 SSP/SP, residente e domiciliado na Rua México, n. 663, São Paulo/SP, CEP 01437-000 ("Outorgado"), ao qual confere todos os poderes necessários e suficientes para representar o Outorgante na Reunião de Sócios da Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., com sede na Rua Tiradentes, nº 2.846, Centro, Uruguaiana/RS, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 09.271.066/0001-90 ("Companhia"), a ser realizada em 07 de outubro de 2019, para deliberar sobre: **(i)** a outorga, pela Companhia, em favor da ISEC (conforme abaixo definido), titular das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da 2ª (segunda) emissão da Broto Legal Alimentos S.A. ("Emissora"), no valor total de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), as quais serão objeto de colocação privada ("Debêntures" e "Colocação Privada", respectivamente), cujas condições e características serão descritas no "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.*", a ser celebrado entre a Emissora e a ISEC Securitizadora S.A. ("ISEC"), na qualidade de debenturista ("Emissão de Debêntures" e "Escritura de Emissão", respectivamente), em garantia do pagamento integral e tempestivo da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora em razão das Debêntures, no âmbito da Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar, ao valor nominal unitário, à remuneração, bem como a todos e quaisquer valores devidos à ISEC e, consequentemente aos titulares dos CRA, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos das Debêntures e da excussão das garantias, incluindo encargos moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela ISEC, pelo agente fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA ("Obrigações Garantidas"), de garantia real constituída por meio de hipotecas em primeiro e/ou segundo grau, a serem substituídas pela posterior alienação fiduciária, e/ou alienação fiduciária sobre imóveis, conforme o caso, sobre os seguintes imóveis da Companhia (em conjunto, os "Imóveis"):

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 5196519 em 12/11/2019 da Empresa ELAH AGROBUSINESS AGROPECUARIA LTDA, Nire 43206040666 e protocolo 194361314 - 30/10/2019. Autenticação: 6F9EA53795E55EC99943E53D9F9C3A47A9476A3. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 19/436.131-4 e o código de segurança 5zMk
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 12/11/2019 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves – Secretário-Geral.
CARLOS GONÇALVES SECRETÁRIO-GERAL pág. 11/22

(a) imóvel matriculado sob o nº 13.846 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul; **(b)** imóvel matriculado sob o nº 24.770 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul; **(c)** imóvel matriculado sob o nº 16.196 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul; **(d)** imóvel matriculado sob o nº 6.410 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul; **(e)** imóvel matriculado sob o nº 29.610 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul; **(f)** imóvel matriculado sob o nº 32.114 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul; **(g)** imóvel matriculado sob o nº 31.927 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras, no estado do São Paulo; **(h)** imóvel matriculado sob o nº 31.928 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras, no estado do São Paulo; e **(ii)** a celebração, pela Companhia, das escrituras de hipoteca e/ou dos contratos de alienação fiduciária de imóveis, no âmbito de operação de emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª (primeira) série da 6ª (sexta) emissão da ISEC ("CRA"), mediante securitização dos direitos creditórios do agronegócio da Companhia originados pela Emissão de Debêntures ("Operação de Securitização"). Os CRA serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; **(iii)** a autorização para seus representantes legais praticarem todos e quaisquer atos relacionados à efetivação das deliberações. Esta procuração tem o prazo de validade de 30 (trinta) dias a contar da presente data.

São Paulo/SP, 07 de outubro de 2019.

WASHINGTON UMBERTO CINEL FILHO

11º Cartório do 11º Tabelião de Notas de São Paulo
R. Domingos de Morais, 1062 - Vila Mariana - SP - Cep 04010-100 - Fone: (11) 5085-5750
Bel. Paulo Augusto Guimarães Cruz - Tabelião

Reconheço por SEMELHANCA SEM VALOR ECONÔMICO a(s) Firma(s) de: WASHINGTON UMBERTO CINEL FILHO, a qual confere com padrão depositado em cartório.
São Paulo/SP, 09/10/2019 - 11:36:37
Em Testemunho da verdade. Total R$ 4,05
Usuário:MURILO VLADIMIR LUKO COSTA - ESCREVENTE
Etiqueta: 836481 Selos: AB 88480

Selo Digital de Autenticidade
114454
FIRMA 1
S11097AB08848R00

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 5196519 em 12/11/2019 da Empresa ELAH AGROBUSINESS AGROPECUARIA LTDA, Nire 43206040666 e protocolo 194361314 - 30/10/2019. Autenticação: 6F9EA53795E55EC99943E53D9F9C3A47A9476A3. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 19/436.131-4 e o código de segurança 5zMk
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 12/11/2019 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves – Secretário-Geral.
CARLOS GONÇALVES SECRETÁRIO-GERAL

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
19/436.131-4	RSE1900288049	29/10/2019

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
710.159.308-91	WASHINGTON UMBERTO CINEL

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 5196519 em 12/11/2019 da Empresa ELAH AGROBUSINESS AGROPECUARIA LTDA, Nire 43206040666 e protocolo 194361314 - 30/10/2019. Autenticação: 6F9EA53795E55EC99943E53D9F9C3A47A9476A3. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 19/436.131-4 e o código de segurança 5zMk
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 12/11/2019 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves – Secretário-Geral.
CARLOS GONÇALVES SECRETÁRIO-GERAL

PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular, **JÉSSICA LUCIANO CINEL**, brasileira, solteira, estudante, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 214.763.048-90, portadora da cédula de identidade RG nº 36.055.055-1 SSP/SP, residente e domiciliada na Rua México, n. 663, São Paulo/SP, CEP 01437-000 ("Outorgante"), nomeia e constitui como seu bastante procurador **WASHINGTON UMBERTO CINEL**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/ME sob o nº 710.159.308-91, portador da cédula de identidade RG nº 7.777.410-3 SSP/SP, residente e domiciliado na Rua México, n. 663, São Paulo/SP, CEP 01437-000 ("Outorgado"), ao qual confere todos os poderes necessários e suficientes para representar a Outorgante na Reunião de Sócios da Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., com sede na Rua Tiradentes, nº 2.846, Centro, Uruguaiana/RS, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 09.271.066/0001-90 ("Companhia"), a ser realizada em 07 de outubro de 2019, para deliberar sobre: **(i)** a outorga, pela Companhia, em favor da ISEC (conforme abaixo definido), titular das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da 2ª (segunda) emissão da Broto Legal Alimentos S.A. ("Emissora"), no valor total de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), as quais serão objeto de colocação privada ("Debêntures" e "Colocação Privada", respectivamente), cujas condições e características serão descritas no "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.*", a ser celebrado entre a Emissora e a ISEC Securitizadora S.A. ("ISEC"), na qualidade de debenturista ("Emissão de Debêntures" e "Escritura de Emissão", respectivamente), em garantia do pagamento integral e tempestivo da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora em razão das Debêntures, no âmbito da Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar, ao valor nominal unitário, à remuneração, bem como a todos e quaisquer valores devidos à ISEC e, consequentemente aos titulares dos CRA, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos das Debêntures e da excussão das garantias, incluindo encargos moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela ISEC, pelo agente fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA ("Obrigações Garantidas"), de garantia real constituída por meio de hipotecas em primeiro e/ou segundo grau, a serem substituídas pela posterior alienação fiduciária, e/ou alienação fiduciária sobre imóveis, conforme o caso, sobre os seguintes imóveis da Companhia (em conjunto, os "Imóveis"): **(a)**

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 5196519 em 12/11/2019 da Empresa ELAH AGROBUSINESS AGROPECUARIA LTDA, Nire 43206040666 e protocolo 194361314 - 30/10/2019. Autenticação: 6F9EA53795E55EC99943E53D9F9C3A47A9476A3. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 19/436.131-4 e o código de segurança 5zMk
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 12/11/2019 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves – Secretário-Geral.
CARLOS GONÇALVES SECRETÁRIO-GERAL

imóvel matriculado sob o nº 13.846 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul; **(b)** imóvel matriculado sob o nº 24.770 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul; **(c)** imóvel matriculado sob o nº 16.196 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul; **(d)** imóvel matriculado sob o nº 6.410 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul; **(e)** imóvel matriculado sob o nº 29.610 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul; **(f)** imóvel matriculado sob o nº 32.114 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul; **(g)** imóvel matriculado sob o nº 31.927 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras, no estado do São Paulo; **(h)** imóvel matriculado sob o nº 31.928 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras, no estado do São Paulo; e **(ii)** a celebração, pela Companhia, das escrituras de hipoteca e/ou dos contratos de alienação fiduciária de imóveis, no âmbito de operação de emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª (primeira) série da 6ª (sexta) emissão da ISEC ("CRA"), mediante securitização dos direitos creditórios do agronegócio da Companhia originados pela Emissão de Debêntures ("Operação de Securitização"). Os CRA serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; **(iii)** a autorização para seus representantes legais praticarem todos e quaisquer atos relacionados à efetivação das deliberações. Esta procuração tem o prazo de validade de 30 (trinta) dias a contar da presente data.

São Paulo/SP, 07 de outubro de 2019.

JÉSSICA LUCIANO CINEL

11º Cartório do 11º Tabelião de Notas de São Paulo
R. Domingos de Moraes, 1062 - Vila Mariana - SP - Cep 04010-100 - Fone: (11) 5085-5755
Bel. Paulo Augusto Rodrigues Cruz - Tabelião

Reconheço por SEMELHANCA COM VALOR ECONOMICO a(s) Firma(s) de: JESSICA LUCIANO CINEL, a qual confere com padrao depositado em cartorio.
São Paulo/SP, 11/10/2019 - 16:48:15
Em Testemunho da verdade. Total R$ 9,50
Usuario:GUIMA VALERIA REGINA CARRETERO - ESCREVENTE
Etiqueta: 861724 Selos: AB 873895

Colégio Notarial do Brasil Seção São Paulo
114454
FIRMA VALOR ECONOMICO 1
C11097AB0873895

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 5196519 em 12/11/2019 da Empresa ELAH AGROBUSINESS AGROPECUARIA LTDA, Nire 43206040666 e protocolo 194361314 - 30/10/2019. Autenticação: 6F9EA53795E55EC99943E53D9F9C3A47A9476A3. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 19/436.131-4 e o código de segurança 5zMk
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 12/11/2019 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves – Secretário-Geral.
CARLOS GONÇALVES SECRETÁRIO-GERAL

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
19/436.131-4	RSE1900288049	29/10/2019

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
710.159.308-91	WASHINGTON UMBERTO CINEL

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 5196519 em 12/11/2019 da Empresa ELAH AGROBUSINESS AGROPECUARIA LTDA, Nire 43206040666 e protocolo 194361314 - 30/10/2019. Autenticação: 6F9EA53795E55EC99943E53D9F9C3A47A9476A3. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 19/436.131-4 e o código de segurança 5zMk
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 12/11/2019 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves – Secretário-Geral.
CARLOS GONÇALVES SECRETÁRIO-GERAL

PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular, **VICTORIA LUCIANO CINEL**, brasileira, solteira, estudante, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 214.763.078-06, portadora da cédula de identidade RG nº 36.541.541-8 SSP/SP, residente e domiciliada na Rua México, n. 663, São Paulo/SP, CEP 01437-000 ("Outorgante"), nomeia e constitui como seu bastante procurador **WASHINGTON UMBERTO CINEL**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/ME sob o nº 710.159.308-91, portador da cédula de identidade RG nº 7.777.410-3 SSP/SP, residente e domiciliado na Rua México, n. 663, São Paulo/SP, CEP 01437-000 ("Outorgado"), ao qual confere todos os poderes necessários e suficientes para representar a Outorgante na Reunião de Sócios da Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., com sede na Rua Tiradentes, nº 2.846, Centro, Uruguaiana/RS, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 09.271.066/0001-90 ("Companhia"), a ser realizada em 07 de outubro de 2019, para deliberar sobre: **(i)** a outorga, pela Companhia, em favor da ISEC (conforme abaixo definido), titular das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da 2ª (segunda) emissão da Broto Legal Alimentos S.A. ("Emissora"), no valor total de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), as quais serão objeto de colocação privada ("Debêntures" e "Colocação Privada", respectivamente), cujas condições e características serão descritas no "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.*", a ser celebrado entre a Emissora e a ISEC Securitizadora S.A. ("ISEC"), na qualidade de debenturista ("Emissão de Debêntures" e "Escritura de Emissão", respectivamente), em garantia do pagamento integral e tempestivo da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora em razão das Debêntures, no âmbito da Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar, ao valor nominal unitário, à remuneração, bem como a todos e quaisquer valores devidos à ISEC e, consequentemente aos titulares dos CRA, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos das Debêntures e da excussão das garantias, incluindo encargos moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela ISEC, pelo agente fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA ("Obrigações Garantidas"), de garantia real constituída por meio de hipotecas em primeiro e/ou segundo grau, a serem substituídas pela posterior alienação fiduciária, e/ou alienação fiduciária sobre imóveis, conforme o caso, sobre os seguintes imóveis da Companhia (em conjunto, os "Imóveis"): **(a)**

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 5196519 em 12/11/2019 da Empresa ELAH AGROBUSINESS AGROPECUARIA LTDA, Nire 43206040666 e protocolo 194361314 - 30/10/2019. Autenticação: 6F9EA53795E55EC99943E53D9F9C3A47A9476A3. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 19/436.131-4 e o código de segurança 5zMk
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 12/11/2019 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves – Secretário-Geral.
CARLOS GONÇALVES SECRETÁRIO GERAL

imóvel matriculado sob o nº 13.846 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul; **(b)** imóvel matriculado sob o nº 24.770 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul; **(c)** imóvel matriculado sob o nº 16.196 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul; **(d)** imóvel matriculado sob o nº 6.410 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul; **(e)** imóvel matriculado sob o nº 29.610 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul; **(f)** imóvel matriculado sob o nº 32.114 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul; **(g)** imóvel matriculado sob o nº 31.927 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras, no estado do São Paulo; **(h)** imóvel matriculado sob o nº 31.928 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras, no estado do São Paulo; e **(ii)** a celebração, pela Companhia, das escrituras de hipoteca e/ou dos contratos de alienação fiduciária de imóveis, no âmbito de operação de emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª (primeira) série da 6ª (sexta) emissão da ISEC ("CRA"), mediante securitização dos direitos creditórios do agronegócio da Companhia originados pela Emissão de Debêntures ("Operação de Securitização"). Os CRA serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; **(iii)** a autorização para seus representantes legais praticarem todos e quaisquer atos relacionados à efetivação das deliberações. Esta procuração tem o prazo de validade de 30 (trinta) dias a contar da presente data.

São Paulo/SP, 07 de outubro de 2019.

Victoria Luciano Cinel

VICTORIA LUCIANO CINEL

11º Cartório do 11º Tabelião de Notas de São Paulo
R. Dominguos de Moraes, 1060 - Vila Mariana - SP - Cep 04010-100 - Fone: (11) 5085-5755
Rel. Paulo Aurélio Rodrigues Cruz - Tabelião

Reconheco por SEMELHANCA COM VALOR ECONOMICO a(s) Firma(s) de: VICTORIA LUCIANO CINEL, a qual confere com padrão depositado em cartorio.
Sao Paulo/SP, 23/10/2019 - 11:53:42
Em Testemunho da verdade. Total R$ 9,50
Usuario:VERA LUCIA - IVAN DO CARMO DE SOUZA - ESCREVENTE
Etiqueta: 975528 Selos: AR B76105
*Qualquer emenda ou rasura será considerado indício de adulteração, podendo invalidar o documento.

CNSP 114454 FIRMA VALOR ECONÔMICO C11097AB0876105

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 5196519 em 12/11/2019 da Empresa ELAH AGROBUSINESS AGROPECUARIA LTDA, Nire 43206040666 e protocolo 194361314 - 30/10/2019. Autenticação: 6F9EA53795E55EC99943E53D9F9C3A47A9476A3. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 19/436.131-4 e o código de segurança 5zMk
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 12/11/2019 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves – Secretário-Geral.
CARLOS GONÇALVES SECRETÁRIO GERAL

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
19/436.131-4	RSE1900288049	29/10/2019

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
710.159.308-91	WASHINGTON UMBERTO CINEL

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 5196519 em 12/11/2019 da Empresa ELAH AGROBUSINESS AGROPECUARIA LTDA, Nire 43206040666 e protocolo 194361314 - 30/10/2019. Autenticação: 6F9EA53795E55EC99943E53D9F9C3A47A9476A3. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 19/436.131-4 e o código de segurança 5zMk
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 12/11/2019 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves – Secretário-Geral.
CARLOS GONÇALVES SECRETÁRIO-GERAL

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO(S) DOCUMENTO(S) ANEXO(S)
REGISTRO DIGITAL

Eu, WASHINGTON UMBERTO CINEL, BRASILEIRA, CASADO, EMPRESARIO, DATA DE NASCIMENTO 02/05/1958, RG Nº 77774103 SSP-SP, CPF 710.159.308-91, RUA MEXICO, Nº 663, BAIRRO JARDIM AMERICA, CEP 01437-000, SAO PAULO - SP, DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, que os documentos apresentados digitalizados ao presente protocolo de registro digital na Junta Comercial, sem possibilidade de validação digital, SÃO VERDADEIROS E CONFEREM COM OS RESPECTIVOS ORIGINAIS.

Porto Alegre, 29 de Outubro de 2019.

WASHINGTON UMBERTO CINEL
Assinado digitalmente por certificação A3

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 5196519 em 12/11/2019 da Empresa ELAH AGROBUSINESS AGROPECUARIA LTDA, Nire 43206040666 e protocolo 194361314 - 30/10/2019. Autenticação: 6F9EA53795E55EC99943E53D9F9C3A47A9476A3. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 19/436.131-4 e o código de segurança 5zMk
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 12/11/2019 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves – Secretário-Geral.
CARLOS GONÇALVES SECRETÁRIO-GERAL

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Sistema Nacional de Registro de Empresas Mercantil - SINREM
Governo do Estado do Rio Grande Do Sul
Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo
Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa ELAH AGROBUSINESS AGROPECUARIA LTDA, de nire 4320604066-6 e protocolado sob o número 19/436.131-4 em 30/10/2019, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 5196519, em 12/11/2019. O ato foi deferido digitalmente pelo examinador Dulce Aparecida Dias.

Assina o registro, mediante certificado digital, o Secretário-Geral, Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves. Para sua validação, deverá ser acessado o sitio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (http://portalservicos.jucisrs.rs.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)	
CPF	Nome
710.159.308-91	WASHINGTON UMBERTO CINEL

Documento Principal

Assinante(s)	
CPF	Nome
710.159.308-91	WASHINGTON UMBERTO CINEL
103.117.658-66	ANGELA MIYAKO MIYAMURA
026.954.938-27	CLAUDIA ISABEL LUCIANO CINEL

Anexo

Assinante(s)	
CPF	Nome
710.159.308-91	WASHINGTON UMBERTO CINEL

Anexo

Assinante(s)	
CPF	Nome
710.159.308-91	WASHINGTON UMBERTO CINEL

Anexo

Assinante(s)	
CPF	Nome
710.159.308-91	WASHINGTON UMBERTO CINEL

Declaração Documento(s) Anexo(s)

Assinante(s)	
CPF	Nome
710.159.308-91	WASHINGTON UMBERTO CINEL

Porto Alegre. Terça-feira, 12 de Novembro de 2019

Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves: 193.107.810-68

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 5196519 em 12/11/2019 da Empresa ELAH AGROBUSINESS AGROPECUARIA LTDA, Nire 43206040666 e protocolo 194361314 - 30/10/2019. Autenticação: 6F9EA53795E55EC99943E53D9F9C3A47A9476A3. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 19/436.131-4 e o código de segurança 5zMk
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 12/11/2019 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves – Secretário-Geral.
CARLOS GONÇALVES SECRETÁRIO-GERAL

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

O ato foi deferido e assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
293.271.800-20	DULCE APARECIDA DIAS
193.107.810-68	CARLOS VICENTE BERNARDONI GONCALVES

Porto Alegre. Terça-feira, 12 de Novembro de 2019

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 5196519 em 12/11/2019 da Empresa ELAH AGROBUSINESS AGROPECUARIA LTDA, Nire 43206040666 e protocolo 194361314 - 30/10/2019. Autenticação: 6F9EA53795E55EC99943E53D9F9C3A47A9476A3. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 19/436.131-4 e o código de segurança 5zMk
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 12/11/2019 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves – Secretário-Geral.
CARLOS GONÇALVES SECRETÁRIO-GERAL

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER - ART. 56 ICVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

Para fins do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400

BB – BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar, Centro, CEP 20031-923, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 24.933.830/0001-30, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis do agronegócio 6ª emissão em Série Única da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 08.769.451/0001-08 ("CRA", "Oferta" e "Emissora", respectivamente), a ser realizada em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e com a Instrução da CVM n.º 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada ("Instrução CVM 600"), declara, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 56 da Instrução CVM 400, que, durante todo o processo de distribuição dos CRA:

(i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRA;

(ii) o "*Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 6ª Emissão em Série Única da Isec Securitizadora S.A.*" ("Prospecto Preliminar") contém e o "*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 6ª Emissão em Série Única da Isec Securitizadora S.A.*" ("Prospecto Definitivo") conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta ("Investidores"), a respeito dos CRA a serem ofertados, da Emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: **(i)** as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(ii)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da companhia aberta que integram o Prospecto Preliminar ou que venham a integrar o Prospecto Definitivo, são e serão suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando a Instrução CVM 400 e a Instrução da CVM 600.

São Paulo, 07 de outubro de 2019.

BB – BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Antonio Emilio B. Ruiz
Procurador

Mariana Boeing R. Araujo
Procurador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA EMISSORA - ART. 56 ICVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

Para fins do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social, no âmbito da distribuição pública de certificados de recebíveis do agronegócio da 6ª Emissão em Série Única da Emissora, **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que:

(i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(ii) o "*Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 6ª Emissão em Série Única da Isec Securitizadora S.A.*" ("Prospecto Preliminar") contém e o "*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 6ª Emissão em Série Única da Isec Securitizadora S.A.*" ("Prospecto Definitivo") conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta ("Investidores"), a respeito dos CRA a serem ofertados, da Emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: **(i)** as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(ii)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da companhia aberta que integram o Prospecto Preliminar ou que venham a integrar o Prospecto Definitivo, são e serão suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente operação; e

(v) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando a Instrução CVM 400 e a Instrução da CVM n.º 600, de 1º de agosto de 2018.

São Paulo, 07 de outubro de 2019.

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Juliane Effting Matias
Cargo: RG: 34.309.220-7
CPF: 311.818.988-67

Nome: Ila Alves Sym
Cargo: CPF: 041.045.637-30
Diretora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DA EMISSORA DO ITEM III DO §1º DO ART. 11 DA ICVM 600

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social, para fins de atendimento ao previsto pelo artigo 11, parágrafo primeiro, inciso III, da Instrução da CVM n.º 600, de 1º de agosto de 2018, conforme em vigor, no âmbito da distribuição pública de certificados de recebíveis do agronegócio 1ª Série da 6ª Emissão da Emissora ("CRA" e "Oferta", respectivamente), **declara**, para todos os fins e efeitos, que agiu com diligência para atestar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas nos prospectos da Oferta dos CRA e no Termo de Securitização (abaixo definido).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio para Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da Isec Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos do Agronegócio devidos pela Broto Legal Alimentos S.A.*" ("Termo de Securitização").

São Paulo, 07 de outubro de 2019.

13º TABELIÃO

13º TABELIÃO

ISEC SECURITIZADORA S.A.

13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - *Bel. AVELINO LUÍS MARQUES*
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7622

Reconheco Por Semelhança S/V Econômico a(s) Firma(s) de
ILA ALVES SYM (578039).JULIANE EFFTING MATIAS (596278).

SÃO PAULO, 17 de Outubro de 2019. Em Test. da verdade.
CARLOS ALEXANDRE GOMES DOS SANTOS - ESCRE Nº 0000/171019
Valido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R$12.50
S21098AA507322

13º Tabelião de Notas

Colégio Notarial do Brasil Seção São Paulo
111203
FIRMA 2
S21098AA0507322

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DO ITEM III DO §1º DO ART. 11 DA ICVM 600

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

BB – BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar, Centro, CEP 20031-923, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social, para fins de atendimento ao previsto pelo artigo 11, parágrafo primeiro, inciso III, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 600, de 1º de agosto de 2018, conforme em vigor, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis do agronegócio 1ª Série da 6ª Emissão ("CRA") da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 08.769.451/0001-08 ("Oferta"), **declara**, para todos os fins e efeitos, que agiu com diligência para atestar a legalidade, ausência de vícios da Oferta dos CRA, bem como a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas nos prospectos da Oferta dos CRA e no Termo de Securitização (abaixo definido).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o Significado previsto no "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio para Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio 1ª Série da 6ª Emissão da Isec Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos do Agronegócio devidos pela Broto Legal Alimentos S.A.*" ("Termo de Securitização").

São Paulo, 08 de novembro de 2019.

BB – BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Antonio Emilio B. Ruiz
Procurador

Mariana Boeing R. Araujo
Procurador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO DO ITEM III DO §1º DO ART. 11 DA ICVM 600

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PENTÁGONO

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social, para fins de atendimento ao previsto pelo artigo 11, parágrafo primeiro, inciso III, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 600, de 1º de agosto de 2018, conforme em vigor, na qualidade de agente fiduciário no âmbito da distribuição pública de certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão ("CRA") da **ISEC SECURITIZADORA S.A.,** sociedade por ações com registro de companhia aberta perante CVM com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 08.769.451/0001-08 ("Oferta"), **declara**, para todos os fins e efeitos, que agiu com diligência para atestar a legalidade, ausência de vícios da Oferta dos CRA, bem como a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas nos prospectos da Oferta dos CRA e no Termo de Securitização (abaixo definido).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o Significado previsto no "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio para Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da Isec Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos do Agronegócio devidos pela Broto Legal Alimentos S.A.*" ("Termo de Securitização").

São Paulo, 08 de novembro de 2019.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Carlos Cardoso Távora Neto
Procurador.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO X

ESCRITURA DE EMISSÃO

JUCESP PROTOCOLO
2.128.741/19-1

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.

entre

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.
como Emissora

e

ISEC SECURITIZADORA S.A.
como Debenturista

Datado de
07 de outubro de 2019

JUCESP
23 10 19

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado,

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 62.901.210/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora" ou "Devedora"); e

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Debenturista" ou "Securitizadora" e, quando em conjunto com a Emissora, as "Partes"); e

vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, firmar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.*" ("Escritura"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I
AUTORIZAÇÕES

1.1. A presente Escritura é firmada com base nas deliberações da ata de assembleia geral extraordinária da Emissora realizada em 07 de outubro de 2019 ("AGE da Emissora"), na qual: (i) foram aprovadas as condições da Emissão (conforme abaixo definido), nos termos do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"); e (ii) a Diretoria da Emissora foi autorizada a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo a celebração dos Documentos da Operação. Para fins desta Escritura de Emissão, "Documentos da Operação" significam, em conjunto: (i) esta Escritura de Emissão; (ii) os Contratos de Garantia (conforme abaixo definido); (iii) o Termo de Securitização (conforme definido abaixo); (iv) o contrato de distribuição a ser celebrado entre a Securitizadora, a Emissora e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição"); (v) os prospectos preliminar e definitivo da oferta dos CRA; e (vi) os demais documentos e aditamentos relativos à emissão e oferta dos CRA.

JUCESP
28 10 19

CLÁUSULA II
REQUISITOS

2.1. A 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da Emissora ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), para colocação privada, será realizada com observância aos requisitos abaixo.

2.2. Arquivamento na Junta Comercial e Publicações dos Atos Societários

2.2.1. A ata da AGE da Emissora será devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Diário Comercial ("Jornais de Publicação"), nos termos do artigo 62, inciso I, e artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, assim como seguirão este procedimento eventuais atos societários posteriores da Emissora, que sejam realizados em razão da Emissão.

2.3. Arquivamento da Escritura na Junta Comercial

2.3.1. Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCESP, nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

2.3.2. A Emissora se compromete a (i) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da assinatura desta Escritura ou de eventuais aditamentos, realizar o protocolo de referido documento junto à JUCESP; e (ii) enviar ao Debenturista 1 (uma) via original desta Escritura, bem como de seus eventuais aditamentos, devidamente registrada na JUCESP, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção de referido arquivamento.

2.3.3. Qualquer aditamento à presente Escritura deverá ser celebrado pelas Partes, após aprovação em assembleia geral de titulares de CRA (conforme abaixo definido), excetuadas as hipóteses previstas na presente Escritura, e posteriormente arquivados na JUCESP, nos termos desta Escritura.

2.3.4. O Debenturista fica, desde já, autorizado e constituído de todos os poderes, de forma irrevogável e irretratável, para, às expensas da Emissora, promover o registro desta Escritura e de seus eventuais aditamentos, caso a Emissora não o faça, o que não descaracteriza, contudo, o descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emissora, nos termos desta Escritura.

2.4. Depósito para Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira

3

JUCESP
25 10 19

2.4.1. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.

2.5. Inexigibilidade de Registro na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA")

2.5.1. A Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou perante a ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

CLÁUSULA III
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. A Emissora tem por objeto social, nos termos do artigo 3º de seu estatuto social (i) a importação, exportação, industrialização e comércio de produtos alimentícios em geral; (ii) importação, exportação e comércio de pescados e frutos do mar; (iii) importação, exportação e comércio de cereais e leguminosas beneficiadas; (iv) importação, exportação e comércio de óleos e gorduras; (v) importação, exportação e comércio de carnes bovinas e suínas e derivados; (vi) importação, exportação, indústria e comércio de produtos do arroz; (vii) beneficiamento de arroz; (viii) industrialização por terceiros de produtos da mandioca, milho e seus derivados, tais como, mas não se limitando à farinha, farofa, amido, fécula, fécula hidratada; (ix) beneficiamento de produtos industrializados da mandioca, milho e seus derivados, tais como, mas não se limitando à farinha, farofa, amido, fécula, fécula hidratada; e (x) participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista.

3.2. Número da Emissão

3.2.1. A presente Emissão constitui a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Emissora.

3.3. Valor Total da Emissão

3.3.1. O valor total da Emissão será de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão").

3.4. Número de Séries

3.4.1. A Emissão será realizada em série única.

JUCESP
25 10 19

3.5. Destinação de Recursos

3.5.1. Os recursos líquidos obtidos pela Emissora por meio da Emissão serão destinados exclusivamente para a compra de arroz em casca e feijão ("Produtos") diretamente dos produtores rurais e/ou cooperativas rurais nacionais indicados na tabela constante do Anexo I desta Escritura ("Produtores Rurais"), em volumes e datas previstos no mesmo Anexo I, de tal forma que a Emissora possa cumprir seu objeto social e o disposto na Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada ("Instrução CVM 600" e "Destinação dos Recursos", respectivamente).

3.5.2. A Emissora deverá alocar, na forma disposta na Cláusula acima, a totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Debêntures até a Data de Vencimento (conforme abaixo definido).

3.5.3. Para fins de verificação do disposto acima, a Emissora deverá enviar à Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08, na qualidade de agente fiduciário dos CRA ("Agente Fiduciário dos CRA"), com cópia para o Debenturista, semestralmente, a partir de 19 de maio de 2020 e até a alocação do total do Valor Total da Emissão, relatório nos termos do modelo constante do Anexo II ("Relatório"), acompanhado de cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas ou informações que permitam acessar as respectivas notas fiscais eletrônicas por meio de consulta *online* ("Notas Fiscais"), relativas aos pagamentos de Produtores Rurais realizados no semestre imediatamente anterior, devidamente assinado pelos Diretores da Emissora, comprovando a utilização dos recursos oriundos da presente Emissão na forma aqui prevista. O Agente Fiduciário dos CRA terá a responsabilidade sobre suficiência e completude das informações de que trata a presenta Cláusula 3, bem como se responsabiliza pela verificação da alocação dos recursos de que trata as Cláusulas 3.5.1 e 3.5.2, inclusive com base nos Relatórios e nas Notas Fiscais, conforme previsto no Termo de Securitização.

3.5.4. O Agente Fiduciário dos CRA e/ou o Debenturista poderão solicitar as vias originais dos respectivos documentos de aquisição dos Produtos, caso venha a ser necessário para atender a eventual solicitação da CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador que venha a solicitar essa informação ao Agente Fiduciário dos CRA e/ou ao Debenturista. Caso isso ocorra, a Emissora se obriga a encaminhar as vias originais das notas fiscais e dos pedidos de compra dos Produtos, conforme o caso, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação ou no prazo equivalente à metade do prazo estipulado pelo respectivo órgão, dos prazos acima sempre o menor.

5

JUCESP
25 10 19

3.5.5. Para fins do disposto na Cláusula 3.5.3, as Partes, desde já, concordam que o Agente Fiduciário dos CRA limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais constantes do Relatório, bem como das Notas Fiscais. O Agente Fiduciário dos CRA será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações financeiras constantes do referido Relatório e das Notas Fiscais, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado relatório. O Agente Fiduciário dos CRA deverá verificar os procedimentos adotados pelo Debenturista para assegurar a existência e a integridade das Debêntures, nos termos do artigo 11, inciso XXII, da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada.

3.5.6. O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário dos CRA ao Debenturista, e poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista na Cláusula VI abaixo.

3.6. Vinculação à emissão dos CRA

3.6.1. Após a subscrição pelo Debenturista, as Debêntures da presente Emissão serão vinculadas à 1ª Série da 6ª (sexta) emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da Securitizadora ("CRA"), no âmbito de securitização de créditos do agronegócio, conforme previsto na Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei 11.076/04"), na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514/97"), na Instrução CVM 600, na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e no "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRA ("Termo de Securitização" e "Securitização", respectivamente).

3.6.2. Em razão da Securitização, a Emissora tem ciência e concorda que, instituído o regime fiduciário pela Securitizadora, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures estarão expressamente vinculados aos pagamentos dos CRA e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.

3.6.3. Por força da vinculação das Debêntures aos CRA, fica desde já estabelecido que (i) o Debenturista deverá se manifestar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, somente conforme orientação deliberada pelos titulares de CRA em sede de assembleia geral de titulares de CRA, nos termos do Termo de Securitização; e (ii) o

JUCESP
25 10 19

exercício de todo e qualquer direito pelo Debenturista, nos termos desta Escritura, deverá ser exercido em consonância com o quanto disposto no Termo de Securitização.

3.6.4. A oferta dos CRA contará com a opção de lote adicional, ou seja, a opção da Securitizadora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Emissora, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRA originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 ("Opção de Lote Adicional dos CRA"). Nesse sentido, caso a Opção de Lote Adicional dos CRA não seja exercida ou seja exercida parcialmente, a presente Escritura de Emissão será aditada para cancelar a quantidade de Debêntures equivalente à diferença entre o valor da totalidade dos CRA representativos da Opção de Lote Adicional e o valor dos CRA representativos da Opção de Lote Adicional efetivamente exercida.

3.7. Procedimento de Colocação das Debêntures

3.7.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores, por meio da assinatura desta Escritura pelo Debenturista.

3.7.2. A integralização das Debêntures pela Securitizadora é condicionada à subscrição e integralização dos CRA.

CLÁUSULA IV
CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS DEBÊNTURES

4.1. Data de Emissão

4.1.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 28 de novembro de 2019 ("Data de Emissão").

4.2. Prazo e Data de Vencimento

4.2.1. Observado o disposto nesta Escritura, as Debêntures terão prazo de vencimento de 1.845 (mil, oitocentos e quarenta e cinco) dias contados da data de sua emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de dezembro de 2024 ("Data de Vencimento").

4.3. Conversibilidade

4.3.1. As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

JUCESP
25 10 19

4.4. Espécie

4.4.1. As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos da cláusula 4.5.1, abaixo.

4.5. Garantias

4.5.1. Em garantia do pagamento integral e tempestivo da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora em razão das Debêntures, no âmbito desta Escritura, incluindo, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário, à Remuneração, bem como a todos e quaisquer valores devidos ao Debenturista e, consequentemente aos titulares dos CRA, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos das Debêntures e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pelo Debenturista, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas as seguintes garantias reais (as "Garantias"):

a) Até a Data de Emissão:

(i) cessão fiduciária dos direitos creditórios de titularidade de Washington Umberto Cinel, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, diretor de empresas, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, CEP 01437-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade RG de nº 7.777.410-3 SSP-SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 710.159.308-91 ("Washington"), oriundos dos seguintes contratos de fornecimento de cana-de-açúcar ("Recebíveis"): (i) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé, firmado em 19/11/2008 entre Washington e Usina Açucareira São Manoel S.A. ("Usina São Manoel"), e seus respectivos aditamentos; (ii) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé, firmado em 19/11/2009 entre Washington e Usina São Manoel, e seus respectivos aditamentos; (iii) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé, firmado em 27/04/2011 entre Washington e Usina São Manoel, e seus respectivos aditamentos; (iv) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé, firmado em 12/06/2013 entre Washington e Usina São Manoel, e seus respectivos aditamentos; (v) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar "Cana do Campo", celebrado em 14/12/2016 entre Washington e Raízen Energia S.A. ("Raízen"), por meio do qual Washington se compromete a vender anualmente à Raízen 35.056 (trinta e cinco mil e cinquenta e seis) toneladas de

18

JUCESP
25 10 19

cana-de-açúcar, nas safras canavieiras 2017/2018 a 2026/2027, e seus respectivos aditamentos; (vi) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar "Cana do Campo", celebrado em 14/12/2016 entre Washington e Raízen, por meio do qual Washington se compromete a vender anualmente à Raízen 62.300 (sessenta e duas mil e trezentas) toneladas de cana-de-açúcar, nas safras canavieiras 2017/2018 a 2016/2027, e seus respectivos aditamentos; e (vii) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar "Cana do Campo", celebrado em 14/12/2016 entre Washington e Raízen, por meio do qual Washington se compromete a vender anualmente à Raízen 56.687 (cinquenta e seis mil seiscentos e oitenta e sete) toneladas de cana-de-açúcar, nas safras canavieiras 2016/2017 a 2026/2027, e seus respectivos aditamentos ("Contratos de Fornecimento"), bem como da totalidade dos direitos creditórios que sobejarem da eventual excussão de cada Imóvel (conforme abaixo definido) alienados fiduciariamente no âmbito dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definido) ("Sobejo"), e todos os direitos creditórios depositados e/ou decorrentes da (a) conta nº 13758-8, de titularidade do Washington, junto à agência nº 4055-X do Banco do Brasil S.A. ("Banco Depositário" e "Conta Vinculada de Washington" respectivamente), e (b) conta nº 9996118-0, de titularidade da Elah Agrobusiness, junto à agência nº 3360-X do Banco Depositário, de que serão utilizadas para o depósito e movimentação dos Recebíveis e do Sobejo ("Conta Vinculada da Elah Agrobusiness" e, quando em conjunto com a Conta Vinculada de Washington as "Contas Vinculadas", e quando em conjunto com os Recebíveis e o Sobejo a "Cessão Fiduciária de Recebíveis de Washington") nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o Washington e a Elah Agrobusiness na qualidade de cedentes, e o Debenturista, na qualidade de cessionário ("Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis de Washington"); e

(ii) cessão fiduciária dos direitos de crédito detidos pela Emissora, oriundos de duplicatas a vencer, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis da Broto Legal (conforme abaixo definido), dos direitos creditórios depositados e/ou decorrentes da conta nº 9995015-4, junto à agência nº 3360-X ("Banco Depositário") de titularidade da Emissora ("Conta Vinculada da Broto Legal") e de todos os direitos decorrentes dos Investimentos Permitidos, conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis da Broto Legal (conforme abaixo definido), mediante crédito na conta vinculada detida pela Emissora ("Cessão Fiduciária de Recebíveis da Broto Legal" em conjunto com a Cessão Fiduciária de Recebíveis de Washington as "Cessões Fiduciárias de Recebíveis"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emissora na qualidade de cedente, e o Debenturista, na qualidade de cessionário ("Contrato de Cessão

Fiduciária Recebíveis da Broto Legal" e em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis de Washington os "Contratos de Cessão Fiduciária");

(iii) alienação fiduciária das ações da Emissora detidas por Washington e Cláudia Isabel Luciano Cinel, brasileira, casada pelo regime de separação total de bens, empresária, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, CEP 01437-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade RG de nº 18.035.413.-9 SSP-SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 026.954.938-27 ("Cláudia"), representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Emissora, bem como das Ações Adicionais e dos Direitos Adicionais, conforme definidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal (abaixo definido) ("Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia sob Condição Resolutiva e Outras Avenças*", a ser celebrado entre Washington e Cláudia, na qualidade de fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciário ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal"), a ser constituída e registrada no Livro de Ações da Broto Legal sob condição resolutiva, conforme prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal, qual seja a Liberação das Garantias e a devida constituição de tais Alienações Fiduciárias de Imóveis (abaixo definidas) em favor da Securitizadora;

(iv) alienação fiduciária sobre o imóvel matriculado sob número 40.833 detido pela Emissora ("Imóvel Alienado Broto Legal - Uruguaiana"), a ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul ("RGI Uruguaiana" e "Alienação Fiduciária de Imóvel Broto Legal - Uruguaiana" respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Emissora e o Debenturista ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis da Broto Legal - Uruguaiana");

(v) hipoteca em primeiro grau, sobre a fração ideal da matrícula número 16.196 conforme r. 55 detidos pelo Washington ("Imóvel Hipotecado em Primeiro Grau de Washington - Uruguaiana"), a ser registrada no RGI Uruguaiana ("Hipoteca de Primeiro Grau de Washington - Uruguaiana"), nos termos da "Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária em Primeiro Grau" a ser lavrada por Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas competente ("Escritura de Hipoteca em Primeiro Grau de Washington - Uruguaiana");

(vi) hipoteca em segundo grau, sobre a fração ideal da matrícula número 16.196 conforme r. 59, 61 e 64 detido pela Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tiradentes, nº 2.846, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.271.066/0001-

90 ("Elah Agrobusiness" em conjunto com a Emissora, Cláudia e Washington, os "Garantidores") ("Imóvel Hipotecado em Segundo Grau da Elah Agrobusiness - Uruguaiana"), a ser registrado no RGI Uruguaiana ("Hipoteca de Segundo Grau da Elah Agrobusiness - Uruguaiana"), nos termos da "Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária em Segundo Grau" a ser lavrada por Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas competente.

b) assim que ocorrer a liberação das garantias prestadas no âmbito da 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia adicional fidejussória em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, da Cinel Alimentos Comércio, Importação e Exportação S.A. (incorporada e sucedida pela Broto Legal Alimentos S.A.) ("Debêntures do Itaú" e "Liberação das Garantias" respectivamente), que deverá ocorrer em até 10 (dias) Úteis contadas da Data de Emissão, a Emissora deverá constituir nos prazos definidos na Cláusula 4.5.2 abaixo as seguintes garantias imobiliárias em face do Debenturista, nos termos das minutas constantes no Anexo III a presente Escritura:

(i) hipoteca em primeiro grau, sobre os imóveis matriculados sob os números 13.846 e 24.770 detidos pela Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tiradentes, nº 2.846, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.271.066/0001-90 ("Elah Agrobusiness" em conjunto com a Emissora, Cláudia e Washington, os "Garantidores") ("Imóveis Hipotecados em Primeiro Grau da Elah Agrobusiness - Uruguaiana" ou "Imóveis Hipotecados Convertidos em Alienação Fiduciária") a ser registrada perante o RGI Uruguaiana ("Hipoteca de Primeiro Grau da Elah Agrobusiness - Uruguaiana"), nos termos da "Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária de Primeiro Grau" a ser lavrada por Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas competente ("Escritura de Hipoteca em Primeiro Grau da Elah Agrobusiness - Uruguaiana");

(ii) hipoteca em primeiro grau sobre o imóvel matriculado sob nº 1.618 de propriedade do Washington a ser registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis de Alegrete, no estado do Rio Grande do Sul ("RGI Alegrete" e "Imóvel Hipotecado em Primeiro Grau de Washington - Alegrete" respectivamente e, conjunto com a Hipoteca de Primeiro Grau de Washington - Uruguaiana, a Hipoteca de Segundo Grau da Elah Agrobusiness - Uruguaiana e a Hipoteca de Primeiro Grau da Elah Agrobusiness - Uruguaiana as "Hipotecas"), nos termos da "Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária em Primeiro Grau" a ser lavrada por Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas competente ("Escritura de Hipoteca em Primeiro Grau de Washington – Uruguaiana" em conjunto com a Escritura de Hipoteca em Primeiro Grau de Washington –

Uruguaiana, a Hipoteca de Segundo Grau da Elah Agrobusiness – Uruguaiana as "Escrituras de Hipoteca");

(iii) alienação fiduciária sobre a fração ideal do imóvel matriculado sob número 6.410 conforme r. 8 e 9, os imóveis matriculados sob número 29.610 e 32.114 detidos pela Elah Agrobusiness ("Imóveis Alienados Elah Agrobusiness - Uruguaiana"), todos registrados no RGI Uruguaiana ("Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah Agrobusiness - Uruguaiana"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Elah Agrobusiness, na qualidade de fiduciante, e o Debenturista, na qualidade de fiduciário ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah Agrobusiness - Uruguaiana");

(iv) alienação fiduciária sobre os imóveis matriculados sob os números 31.927 e 31.928 detidos pela Elah Agrobusiness ("Imóveis Alienados Elah Agrobusiness - Pederneiras"), a ser registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras, no estado de São Paulo ("RGI Pederneiras") ("Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah Agrobusiness - Perdeneiras"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Elah Agrobusiness, na qualidade de fiduciante, e o Debenturista, na qualidade de fiduciário ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah Agrobusiness - Perdeneiras"); e

(v) alienação fiduciária sobre os imóveis matriculados sob os números 31.657 e 33.471 detidos pelo Washington, a ser registrada perante o RGI Uruguaiana ("Imóveis Alienados Washington - Uruguaiana" quando em conjunto com o Imóvel Alienado Broto Legal – Uruguaiana, Imóvel Hipotecado em Primeiro Grau de Washington – Uruguaiana, Imóvel Hipotecado em Segundo Grau da Elah Agrobusiness – Uruguaiana, Imóveis Hipotecados em Primeiro Grau da Elah Agrobusiness – Uruguaiana, Imóvel Hipotecado em Primeiro Grau de Washington-Alegrete, Imóveis Alienados Elah Agrobusiness – Uruguaiana e os Imóveis Alienados Elah Agrobusiness – Pederneiras os "Imóveis"), todos registrados perante o RGI Uruguaiana ("Alienação Fiduciária de Imóveis de Washington - Uruguaiana" e em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóvel Broto Legal – Uruguaiana, Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah Agrobusiness – Uruguaiana, Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah Agrobusiness - Perdeneiras as "Alienações Fiduciárias"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o Washington, na qualidade de fiduciante, e o Debenturista, na qualidade de fiduciário ("Contrato de Alienação Fiduciária Imóveis Washington - Uruguaiana").

12

JUCESP
25 10 19

c) no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contatos da Data de Emissão, a Elah Agrobusiness deverá efetivar o georreferenciamento sobre os Imóveis Hipotecados Convertidos em Alienação Fiduciária. Uma vez efetivado referido georreferenciamento sobre os Imóveis Hipotecados Convertidos em Alienação Fiduciária e ocorrida a Liberação das Garantias, será constituída as alienações fiduciárias sobre os Imóveis Hipotecados Convertidos em Alienação Fiduciária em detrimento das respectivas hipotecas ("Alienação Fiduciária de Imóveis Hipotecados"), nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis" a ser celebrado entre a Elah Agrobusiness e a Securitizadora, conforme o caso, na qualidade de fiduciantes, e a Debenturista, na qualidade de fiduciário ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Hipotecados", o Contrato de Alienação Fiduciária Imóveis Washington - Uruguaiana, Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Elah Agrobusiness – Uruguaiana, Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis da Broto Legal - Uruguaiana e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah Agrobusiness - Perdeneiras os "Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis" em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis de Washington, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis da Broto Legal, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal e as Escrituras de Hipoteca os "Contratos de Garantia"), sem a necessidade de convocação de assembleia geral de titulares de CRA.

4.5.2. Os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e seus eventuais aditamentos deverão ser (a) protocolados no (a.1) RGI de Uruguaiana no prazo de 10 (dez) Dias Úteis (a.2) no RGI de Pederneiras no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis e (a.3) no RGI de Alegrete no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, todos os prazos contados da data de Liberação das Garantias ou da assinatura dos eventuais aditamentos, conforme o caso, e (b) registrados no (b.1) RGI de Uruguaiana no prazo de 60 (sessenta) dias corridos (b.2) no RGI de Pederneiras no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, e (b.3) no RGI de Alegrete no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, todos os prazos contados da data de realização do protocolo de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e/ou de eventuais aditamentos, conforme aplicável, nos respectivos cartórios. XXX

4.6. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade

4.6.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora. Para fins do cumprimento da obrigação descrita na presente Cláusula, a Emissora deverá, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar desta data, apresentar ao Debenturista cópia autenticada da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas que contenha a inscrição de seu nome como detentor da totalidade das Debêntures, desde a primeira página (considerada aquela onde conste a anotação de registro do respectivo livro feita na JUCESP) até a página sequencial seguinte à anotação mencionada nesta Cláusula.

JUCESP
25 10 19

4.7. Valor Nominal Unitário

4.7.1. O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.8. Quantidade de Debêntures Emitidas

4.8.1. Serão emitidas 180.000 (cento e oitenta mil) Debêntures.

4.9. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

4.9.1. As Debêntures serão integralizadas pelo Debenturista em moeda corrente nacional, em cada data de subscrição e integralização dos CRA (sendo qualquer data em que ocorrer uma integralização de Debêntures doravante denominada como uma "Data de Integralização"), pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração (conforme abaixo definido), calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização das Debêntures ("Preço de Integralização"), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros.

4.9.2. O Debenturista, por meio da assinatura da presente Escritura, subscreve, de forma irrevogável e irretratável, a totalidade das Debêntures ora emitidas. Não obstante, a integralização das Debêntures pela Securitizadora é condicionada à subscrição e integralização dos CRA.

4.9.3. O Debenturista, neste ato, declara (i) estar de acordo com a integralidade dos termos e condições desta Escritura; (ii) ter ciência de que as Debêntures serão objeto de colocação privada e não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado; e (iii) ter ciência de que a Emissão se insere no contexto da Securitização.

4.9.4. Fica, desde já, certo e ajustado que o pagamento do Preço de Integralização será realizado pelo Debenturista na conta corrente nº 9653-9 de titularidade da Emissora, mantida junto à agência nº 0134-1 do Banco Bradesco S.A., descontadas as Despesas Flat (conforme abaixo definido), bem como descontado o montante de R$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), que ficará retido pela Debenturista para fins de constituição de um fundo de despesas da Oferta, conforme previsto no Termo de Securitização ("Fundo de Despesas").

JUCESP
25 10 19

4.9.5. O comprovante de transferência do Preço de Integralização, descontadas as Despesas Flat e os valores necessários à constituição do Fundo de Despesas, para a conta acima servirá como a mais ampla, geral, irrestrita e irrevogável quitação da Emissora ao Debenturista em relação ao pagamento do Preço de Integralização, independentemente de qualquer outra formalidade.

4.10. Vedação à Negociação

4.10.1. As Debêntures não poderão ser negociadas em qualquer mercado regulamentado ou sob qualquer forma cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de liquidação do Patrimônio Separado dos CRA, na forma disposta no Termo de Securitização.

4.11. Atualização Monetária das Debêntures

4.11.1. O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente ou corrigido por qualquer índice.

4.12. Remuneração

4.12.1. Sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a, no máximo, 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), conforme vier a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido) ("Remuneração"). Nesse sentido, a taxa da remuneração dos CRA apurada no Procedimento de *Bookbuilding* será a mesma taxa da Remuneração das Debêntures.

4.12.1.1. Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais investidores dos CRA, a ser realizado pelo Coordenador Líder, para a definição e/ou ratificação da Remuneração dos CRA, que não poderá superar 115% (cento e quinze por cento) da Taxa DI ("Taxa Teto" e "Procedimento de *Bookbuilding*" respectivamente).

4.12.1.2. Encerrado o Procedimento de *Bookbuilding*, as intenções de investimento dos investidores institucionais dos CRA serão consolidadas pelo Coordenador Líder.

4.12.1.3. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, caso inferior à Taxa Teto, será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização e à presente Escritura,

15

a ser celebrado anteriormente à primeira Data de Integralização dos CRA, sem a necessidade de qualquer aprovação societária adicional ou ratificação pela Emissora.

4.12.1.4. Caso, após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, seja mantida a Taxa Teto, as Partes desde já concordam e ratificam que não será necessária a celebração de aditamento à presente Escritura e ao Termo de Securitização, ou de qualquer aprovação societária adicional ou ratificação pela Emissora.

4.12.2. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, a partir da primeira data de integralização, em cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido). A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\ DI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = saldo do Valor Nominal Unitário, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, a partir da data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo da Remuneração, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento. O Fator DI é apurado de acordo com a fórmula:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \left(TDI_k \times p\right)\right]$$

onde:

k = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até n_{DI}.

n_{DI} = número inteiro que representa o total de taxas DI consideradas; e

p = percentual a ser aplicado sobre a Taxa DI, conforme vier a ser definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, correspondente a, no máximo, 115,00%;

JUCESP
25 10 19

TDIk = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com arredondamento de 8 (oito) casas decimais, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DIk = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

1) O fator resultante da expressão [1 + (TDI$_k$ x *p*)] será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

2) Efetua-se o produtório dos fatores diários [1 + (TDI$_k$ x *p*)], sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

3) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.

4) Para efeito do cálculo da Remuneração, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo da remuneração das Debêntures (por exemplo: para cálculo da remuneração das Debêntures no dia 17 (dezessete), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 14 (quatorze), pressupondo-se que os dias 14 (quatorze), 15 (quinze), 16 (dezesseis) e 17 (dezessete) são Dias Úteis.

5) O período de capitalização da Remuneração ("Período de Capitalização") é o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, inclusive, e termina na primeira data de pagamento da Remuneração, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na data de pagamento da remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou de declaração de vencimento antecipado das Debêntures.

6) Excepcionalmente na primeira data de pagamento da Remuneração, deverá ser acrescido à Remuneração devida um valor equivalente ao produtório do Fator DI de 1 (um) Dia Útil da Taxa DI que antecede a primeira Data de Integralização prevista no item 4.9.1, acima, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a

17

JUCESP
28 10 19

fórmula constante no item 4.12.2, acima.

4.12.3. Observado o disposto na cláusula abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e o Debenturista quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.12.4. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias contados da data esperada para apuração ou divulgação ("Período de Ausência de Taxa DI"), ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI às Debêntures ou aos CRA por qualquer motivo, o Debenturista ou o Agente Fiduciário dos CRA, caso o Debenturista não o faça, deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento de qualquer dos eventos descritos nesta cláusula, convocar assembleia geral de titulares de CRA, nos termos do Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares de CRA, de comum acordo com a Emissora e com o Debenturista, do novo parâmetro de Remuneração, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração ("Taxa Substitutiva"). Tal Assembleia Geral deverá ser realizada dentro do prazo de 20 (vinte) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Geral em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.

4.12.5. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração entre a Emissora, o Debenturista e os titulares de CRA, ou caso a assembleia geral de titulares de CRA não seja realizada no prazo indicado na cláusula acima, a Emissora deverá adquirir a totalidade das Debêntures no menor prazo entre os seguintes: (a) no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do primeiro dos seguintes eventos (i) realização da assembleia; ou (ii) data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; ou (b) na Data de Vencimento, pelo saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida até a data da efetiva aquisição, calculada *pro rata temporis* no Período de Capitalização respectivo.

4.12.5.1. As Debêntures adquiridas nos termos da Cláusula 4.12.5 acima serão canceladas pela Emissora e o cálculo da Remuneração das Debêntures a serem adquiridas, para cada dia do período em que a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.12.6. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de titulares de CRA, a referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir da sua validade, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração, permanecendo

18

JUCESP
25 10 19

a última Taxa DI conhecida anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida Taxa DI.

4.13. Pagamento da Remuneração

4.13.1. A Remuneração será paga mensalmente, conforme previsto no cronograma de pagamentos constante no Anexo IV-A à presente Escritura.

4.13.2. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos titulares das Debêntures, nos termos desta Escritura, aquele que seja titular das Debêntures no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento das Debêntures.

4.14. Amortização do Valor Nominal Unitário

4.14.1. A amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário conforme o caso, será pago mensalmente, conforme previsto no cronograma de pagamentos constante no Anexo IV-B à presente Escritura.

4.15. Local de Pagamento

4.15.1. Os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Emissora mediante depósito na conta do patrimônio separado da Securitizadora vinculada aos CRA ("Patrimônio Separado"), qual seja, conta corrente nº 9653-9, mantida junto à agência nº 0134-1 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado").

4.15.2. Os pagamentos relativos às Debêntures a serem feitos pela Emissora deverão ser realizados na Conta do Patrimônio Separado até às 16h da data em que forem devidos, sob pena de incidência de Encargos Moratórios.

4.16. Prorrogação dos Prazos

4.16.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento das Debêntures. Tendo em vista a vinculação das Debêntures aos CRA, caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, nos termos do Termo de Securitização, sejam em dias em que a B3 não esteja funcionando, considerar-se-á como data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja funcionando, conforme os CRA estejam eletronicamente custodiados na B3.

4.17. Encargos Moratórios

19

JUCESP
25 10 19

4.17.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida pela Emissora ao Debenturista, nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").

4.18. Repactuação Programada

4.18.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

4.19. Classificação de Risco

4.19.1. Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Emissão.

4.20. Publicidade

4.20.1. Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares das Debêntures, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos nos Jornais de Publicação ("Avisos aos Debenturistas"), bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores (www.brotolegal.com.br), observado o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, devendo a Emissora comunicar o Debenturista caso a altere seus Jornais de Publicação após a Data de Emissão, informando o novo veículo para divulgação de suas informações.

CLÁUSULA V
OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

5.1. Oferta de Resgate Antecipado

5.1.1. A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, oferta de resgate antecipado de parte ou da totalidade das Debêntures, sendo assegurado a todos os titulares de CRA igualdade de condições para aceitar ou não o resgate dos CRA por eles detidos ("Oferta de Resgate Antecipado"), desde que (a) a Emissora comprove a aplicação na Destinação dos Recursos em montante ao menos equivalente ao da Oferta de Resgate Antecipado, na forma da Cláusula 3.5 acima, previamente à realização da Oferta de Resgate Antecipado, e (b) seja observado um intervalo mínimo de 6 (seis)

20

DUCESP
25 10 19

meses entre cada Oferta de Resgate Antecipado. Na ocorrência de uma Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora deverá enviar oferta de resgate antecipado dos CRA endereçada a todos os titulares de CRA, conforme previsto na clausula 5.1.2 abaixo.

5.1.1.1. Para realizar a Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora deverá notificar, por escrito, com pelo menos 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data em que desejar realizar a Oferta de Resgate Antecipado, a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRA, informando que deseja realizar Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, cuja comunicação deverá conter, no mínimo ("Notificação de Resgate"):

(i) O valor do prêmio proposto, se houver, para o resgate das Debêntures, sendo que o prêmio não poderá ser negativo ("Prêmio de Resgate");

(ii) A data em que se efetivará o resgate, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de envio da Notificação de Resgate;

(iii) A forma e prazo para manifestação da Debenturista em relação à Oferta de Resgate Antecipado, caso haja adesão à Oferta de Resgate Antecipado;

(iv) Se o efetivo resgate antecipado das Debêntures pela Emissora está condicionado à adesão da totalidade ou de um número mínimo das Debêntures à Oferta de Resgate Antecipado; e

(v) Demais informações relevantes para a realização do resgate das Debêntures. A apresentação de proposta de resgate das Debêntures, nos termos aqui previstos, poderá ser realizada pela Emissora a qualquer momento durante a vigência das Debêntures, desde que observado o disposto na Cláusula 5.1.1 acima.

5.1.1.2. Recebida a Notificação de Resgate, a Securitizadora deverá realizar uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRA, nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures proposta pela Emissora, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização.

5.1.1.3. A quantidade de Debêntures a ser resgatada pela Emissora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado será proporcional à quantidade de CRA cujo titular tenha aderido à Oferta de Resgate Antecipado, conforme informado pela Securitizadora à Emissora.

5.1.1.4. Caso a quantidade de Debêntures a serem resgatadas seja inferior à quantidade mínima de Debêntures estabelecida pela Emissora na Notificação de Resgate, será facultado à Emissora cancelar a Oferta de Resgate Antecipado.

21

JUCESP
25 10 19

5.1.1.5. As Debêntures serão resgatadas pelo Preço de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido), acrescidos de eventual Prêmio de Resgate.

5.1.2. O valor a ser pago pela Emissora a título de resgate antecipado das Debêntures deverá corresponder ao valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a última data de pagamento da Remuneração, até a data do efetivo resgate antecipado, acrescido do Prêmio de Resgate, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura ("Preço de Resgate Antecipado").

5.2. Amortização Extraordinária

5.2.1. Não será permitida a realização de amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

5.3. Aquisição Facultativa

5.3.1. Tendo em vista que as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora para fins de constituição do lastro dos CRA, a Emissora renuncia expressamente ao direito de adquirir as Debêntures, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, de forma que as Debêntures não poderão ser objeto de aquisição facultativa pela Emissora, observado o disposto na cláusula 3.7.2. acima.

CLÁUSULA VI
VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Eventos de Vencimento Antecipado Automático

6.1.1. Observado o disposto nas cláusulas abaixo, o Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado automático de todas as obrigações constantes desta Escritura, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou consulta aos titulares de CRA, ao tomar ciência da ocorrência das seguintes hipóteses, observados os respectivos prazos de cura, quando aplicáveis (cada uma, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

(a) não pagamento, pela Emissora de qualquer obrigação pecuniária devida sob as Debêntures e/ou em decorrência desta Escritura nas respectivas datas de vencimento;

(b) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Emissora e/ou pelos Garantidores e/ou pelos seus controladores diretos e indiretos, sociedade sob

JUCESP
28 10 19

controle comum e/ou qualquer subsidiária, conforme aplicável, independentemente do deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora, por qualquer de suas controladas, diretas ou indiretas e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

(c) insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido ou contestado no prazo legal, decretação de falência ou, ainda, de qualquer procedimento análogo que venha ser criado por lei da Emissora e/ou dos Garantidores e/ou de seus controladores diretos e indiretos, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária;

(d) extinção, liquidação ou dissolução da Emissora e/ou dos Garantidores e/ou de seus controladores diretos e indiretos, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, conforme aplicável, seja por ato voluntário ou na hipótese de decisão judicial ou administrativa, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;

(e) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora e/ou pelos Garantidores das obrigações assumidas nesta Escritura ou em qualquer um dos Documentos da Operação, sem a prévia anuência do Debenturista, a partir de consulta aos titulares de CRA reunidos em assembleia geral especialmente convocada para este fim;

(f) transformação da forma societária da Emissora e/ou dos Garantidores de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(g) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da Destinação dos Recursos, sem prejuízo de imposição de penalidades pela CVM nos termos da Lei nº 11.076/04;

(h) alteração no objeto social da Emissora que: (i) modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou (ii) agregue às atividades atualmente desenvolvidas novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes que impactem negativamente as atividades atualmente desenvolvidas pela Emissora;

(i) não pagamento, na data do respectivo vencimento, de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou de seus controladores diretos e indiretos, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, conforme aplicável, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 2.000.000,00

23

JUCESP
25 10 19

(dois milhões de reais), respeitado o prazo de cura de 03 (três) Dias Úteis ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), ou seu equivalente em outras moedas;

(j) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou dos Garantidores e/ou de suas controladas e/ou controladoras, no mercado local ou internacional, conforme aplicável, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

(k) cancelamento, revogação, rescisão, distrato ou qualquer forma de alteração, cessão, alienação, transferência, permuta, dação em pagamento, endosso ou realização de desconto, pela Emissora e/ou pelos Garantidores ou por qualquer terceiro, em relação a qualquer dos Documentos da Operação;

(l) cessão, alienação, transferência, venda, permuta e/ou constituição de qualquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus"), exceto pelas Garantias, em qualquer dos casos desta alínea, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sobre quaisquer bens ou direitos dados em garantia nos termos desta Escritura e/ou dos Contratos de Garantia, respeitado o prazo de baixa do Ônus de até 10 (dez) Dias Úteis da imposição do Ônus, caso este decorre de decisão judicial questionada tempestivamente pela Emissora;

(m) não cumprimento de qualquer decisão final arbitral de natureza pecuniária, judicial ou administrativa contra a Emissora e/ou os Garantidores, acima de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor;

(n) não registro dos Contratos de Garantias nos termos e prazos previstos nesta Escritura e nos respectivos Contratos de Garantia;

(o) pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação nos lucros prevista nos documentos societários da Emissora e/ou da Elah Agrobusiness, caso esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado ou a Emissora

esteja inadimplente com as obrigações descritas nesta Escritura e/ou nos Contratos de Garantia, ressalvado, entretanto, pagamento dos dividendos mínimos obrigatórios previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(p) fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Emissora e/ou dos Garantidores, exceto pela Alienação Fiduciária de Ações constituída nos termo da Cláusula 5.1 acima e no caso de (i) transferência de ações de emissão da Emissora detidas por Washington para qualquer Parte Relacionada, desde que Washington permaneça como diretor da Emissora, com poderes de representação da mesma, até o cumprimento integral de todas as obrigações da Emissora no âmbito da Emissão, e (ii) alienação de ações de emissão da Emissora detidas por Washington para terceiro interessado, desde que ocorra Oferta de Resgate Antecipado e o Resgate Antecipado decorrente da Oferta de Resgate ocorra antes da pretensa alienação. Para fins deste item "Parte Relacionada" significa: Cláudia Isabel Luciano Cinel brasileira, casada pelo regime de separação total de bens, empresária, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, CEP 01437-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade RG de nº 18.035.413.-9 SSP-SP e inscrita no CPF/ME sob o nº 026.954.938-27, Jéssica Luciano Cinel, brasileira, solteira, estudante, residente e domiciliada na Rua México, nº 663, CEP 01437-000, portadora da Cédula de Identidade RG nº 36.055.055-1 SSP-SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 214.763.048-90, Washington Umberto Cinel Filho, brasileiro, solteiro, estudante, residente e domiciliado na Rua México, nº 663, CEP 01437-000, portador da Cédula de Identidade RG nº 36.168.168-9 SSP-SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 214.763.018-75, Victoria Luciano Cinel, brasileira, solteira, estudante, residente e domiciliada na Rua México, nº663, CEP 01437-000, portadora da Cédula de Identidade RG nº 36.541.541-8 SSP-SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 214.763.078-06 ou Valentina Luciano Cinel, brasileira, solteira, estudante, domiciliada e residente na Rua México, nº 663, CEP 01437-000, portadora da Cédula de Identidade RG nº 50.755.755-4 SSP-SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 388.792.038-43;

(q) redução do capital social e/ou concessão de mútuo a controladas e/ou controladores da Emissora, exceto nos casos de redução de capital realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;

(r) caso a Escritura de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;

(s) caso, por qualquer motivo, a emissão dos CRA e/ou a Oferta dos CRA seja suspensa ou cancelada pela CVM;

25

JUCESP
25 10 19

(t) abandono, total ou parcial, ou paralisação das atividades da Emissora por prazo superior a 30 (trinta) dias, exceto no caso de greve, desde que o prazo de paralisação das atividades da Emissora não excederá 60 (sessenta) dias;

(u) se esta Escritura de Emissão ou qualquer dos demais Documentos da Operação, e/ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, ineficaz, nula ou inexequível, por qualquer lei ou norma regulatória, ou por decisão administrativa, judicial ou arbitral;

(v) na hipótese de a Emissora e/ou dos Garantidores e/ou de suas controladas e/ou controladoras, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias, conforme aplicável, tentarem ou praticarem qualquer ato visando anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial esta Escritura de Emissão, as Debêntures, ou qualquer outro Documento da Operação ou qualquer das suas respectivas cláusulas;

(w) caso esta Escritura de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma, extinto, observado que, no que se refere a prestadores de serviço, o vencimento antecipado aqui previsto somente ocorrerá após transcorrido o prazo para substituição do prestador de serviço, previsto no respectivo contrato; e

(x) caso os CRA tenham seu registro cancelado perante a B3 de forma definitiva.

6.2. Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático

6.2.1. Sem prejuízo do disposto na cláusula 6.1.1 acima, o Debenturista poderá declarar o vencimento antecipado não automático das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, à Emissora, diante da ocorrência das seguintes hipóteses, observados os respectivos prazos de cura, quando aplicáveis (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, os "Eventos de Vencimento Antecipado"):

(a) inadimplemento, pela Emissora e/ou pelos Garantidores, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para as quais o prazo de cura tenha sido expressamente excluído;

(b) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente ativos de propriedade da Emissora e/ou dos Garantidores e/ou de suas controladas que

JUCESP
28 10 19

representem mais de 15% (quinze por cento) do patrimônio líquido da Emissora, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas mais recentes da Emissora, não sanada em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Emissora e/ou a controlada respectiva tomaram ciência sobre o ato;

(c) protestos de títulos contra a Emissora e/ou os Garantidores e/ou suas controladoras ou controladas, conforme aplicável, em valor individual ou agregado, igual ou superior a ou R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, salvo se referido protesto for cancelado ou sustado, em qualquer hipótese, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis;

(d) desapropriação, confisco, alienação, cessão sobre bens do ativo permanente da Emissora e/ou dos Garantidores suas sociedades controladas, direta ou indiretamente, conforme aplicável, que representem valor superior a 15% (quinze por cento) do seu patrimônio líquido, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas mais recentes da Emissora;

(e) não manutenção da Razão de Garantia, conforme definida nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e na Escritura de Hipoteca, nos termos dos laudos de avaliação apresentados, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e na Escritura de Hipoteca;

(f) ocorrência de eventos ou situações que afetem, de modo relevante e adverso, (i) a condição financeira, nas operações, nos negócios, nos bens ou nos ativos da Emissora e/ou dos Garantidores; (ii) nas perspectivas da Emissora e dos Garantidores; (iii) a habilidade da Emissora e/ou dos Garantidores de cumprir as suas obrigações relevantes constantes nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação; e (iv) a legalidade, validade e/ou exequibilidade de qualquer dos Documentos da Operação, assim como nos direitos do Debenturista constantes em tais documentos ("Efeito Adverso Relevante");

(g) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas, exceto se houver a regularização dentro do prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data do evento respectivo;

(h) alteração, transferência e/ou cessão do controle da Emissora e/ou da Elah, direta ou indiretamente, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(i) inobservância das Leis Ambientais e Trabalhistas (conforme abaixo definido), em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e

27

JUCESP
28 10 19

segurança ocupacional e ao meio ambiente, que resulte em condenação judicial ou penalidade administrativa à Emissora e/ou aos Garantidores, bem como, se a Emissora e/ou os Garantidores e/ou seus controladores diretos e indiretos, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, conforme aplicável, incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual;

(j) caso haja comprovado descumprimento ou caso qualquer autoridade no Brasil ou no exterior ingresse com qualquer ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) e/ou adote qualquer medida punitiva contra a Emissora e/ou os Garantidores e/ou os controladores, controladas e pessoas sob controle comum, seja ele direto ou indireto, com relação à Emissora e aos Garantidores ("Afiliada"), administradores e/ou acionistas, conforme aplicável, por crimes relacionados às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, as normas previstas na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, no *US Foreing Corrupt Practices Act* (FCPA) e no *UK Bribery Act* (conjuntamente, as "Leis Anticorrupção");

(k) caso as declarações realizadas pela Emissora e/ou pelos Garantidores nos Documentos da Operação sejam falsas, inconsistentes, incorretas, incompletas ou insuficientes;

(l) caso não ocorra a recomposição do valor mínimo definido na Cláusula 4.9.4, do Fundo de Despesas no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Emissora, pela Debenturista, nesse sentido;

(m) não manutenção, pela Emissora, do seguinte índice financeiro ("Índice Financeiro"), conforme calculado anualmente pelos auditores independentes da Emissora:

Índice Financeiro = (Dívida Líquida) / EBITDA
Para os fins desta Escritura:
(i) "Dívida Líquida": corresponde à soma da rubrica "empréstimos e financiamentos" com a rubrica "debêntures" do passivo circulante e do passivo não circulante, menos a soma da rubrica "caixa e equivalentes de caixa" com a rubrica "aplicações financeiras" do ativo circulante, com base em valores extraídos das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora; e

28

JUCESP
25 10 19

(ii) "EBITDA": resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões.

Sendo certo que:

1) para o ano findo em 31 de dezembro de 2020, o Índice Financeiro deverá ser igual ou inferior a 4,5x, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas auditadas relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020;

2) para o ano findo em 31 de dezembro de 2021, o Índice Financeiro deverá ser igual ou inferior a 4,0x, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas auditadas relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021; e

3) a partir do ano findo em 31 de dezembro de 2022, inclusive, o Índice Financeiro deverá ser igual ou inferior a 3,5x, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas auditadas relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de cada ano a partir de 2022, inclusive.

6.2.2. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, o Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRA deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, convocar uma assembleia geral dos titulares dos CRA para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures.

6.2.2.1. Caso, na assembleia geral de titulares de CRA descrita na cláusula acima, os titulares dos CRA decidirem por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, o Debenturista não deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, (i) a não instalação de tal assembleia geral de titulares dos CRA; (ii) não manifestação dos titulares dos CRA; ou (iii) ausência do quórum necessário para deliberação, o Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures. As deliberações em assembleias gerais de titulares de CRA que impliquem a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, serão tomadas pelos votos favoráveis de titulares de CRA que representem a 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRA em circulação, em primeira convocação, ou a maioria simples dos titulares de CRA em circulação em segunda convocação, desde que os titulares de CRA presentes nas assembleias gerais em segunda convocação representem no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRA em circulação.

29

JUCESP
25 10 19

6.2.2.2. No caso do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, pelo saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, no Período de Capitalização respectivo, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que for declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, mediante comunicação por escrito a ser enviada pelo Debenturista à Emissora.

6.2.2.3. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures deverão ser imediatamente aplicados na amortização do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer custos ou despesas devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRA), que não sejam os valores a que se referem os itens "(ii)" e "(iii)" abaixo; (ii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iii) Remuneração das Debêntures; e (iv) saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Emissora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração das Debêntures, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

6.2.2.4. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado deverá ser comunicada pela Emissora à Debenturista, em até 1 (um) Dia Útil contado da sua ocorrência. O descumprimento pela Emissora da obrigação prevista nesta Cláusula não impedirá a Debenturista de a seu exclusivo critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura de Emissão, inclusive de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, observados os procedimentos previstos nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

6.2.2.5. Conforme previsto nesta Escritura de Emissão, após a emissão dos CRA, o exercício de qualquer prerrogativa prevista nesta Escritura de Emissão pelo Debenturista

JUCESP
25 10 19

dependerá da prévia manifestação dos respectivos titulares de CRA reunidos em assembleia geral, nos termos previstos no Termo de Securitização, exceto se de outra forma indicado nesta Escritura de Emissão.

CLÁUSULA VII
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura e na legislação e regulamentação aplicáveis, a Emissora obriga-se a:

(i) fornecer ao Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRA:

(a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou nas datas de suas respectivas divulgações, o que ocorrer primeiro, (1) cópia de suas demonstrações financeiras consolidadas completas relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes conforme exigido pela legislação aplicável; (2) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura; (ii) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante o Debenturista e a Emissão; e (3) relatório consolidado da memória de cálculo dos Índices Financeiros, devidamente elaborado pelos auditores independentes da Emissora, compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção dos Índices Financeiros. O documento mencionado no item (1) deverá ser mantido, pela Emissora, na sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;

(b) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre encerrado em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de cada ano, ou conforme menor prazo que vier a ser estabelecido na regulamentação aplicável, cópia de suas informações financeiras trimestrais consolidadas completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de revisão especial dos auditores independentes conforme exigido pela legislação aplicável;

(c) no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação da Emissora que lhe venha a ser solicitada pelo Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRA;

(d) em até 3 (três) Dias Úteis contado do seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora relativa às Debêntures ou à presente Escritura;

31

DJE SP
28 10 19

(e) no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis, informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado; e

(f) confirmação, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contado da solicitação pelo Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRA, de que está adimplente com suas obrigações, nos termos estabelecidos nesta Escritura;

(ii) notificar o Debenturista em até 3 (três) Dias Úteis contados da data do conhecimento pela Emissora, sobre qualquer alteração nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora, bem como quaisquer eventos ou situações que possam causar um Efeito Adverso Relevante;

(iii) promover a adequada divulgação de atos ou fatos relevantes conforme definidos no artigo 2° da Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, comunicando em até 3 (três) Dias Úteis o Debenturista sobre referida divulgação;

(iv) comparecer às assembleias gerais de titulares de CRA, sempre que solicitados;

(v) manter contratados durante o prazo de vigência das Debêntures e dos CRA, às suas expensas, os prestadores de serviços necessários;

(vi) efetuar recolhimento de quaisquer tributos, tarifas e/ou emolumentos que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora;

(vii) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRA que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses do Debenturista e/ou dos titulares dos CRA, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida ao Debenturista nos termos desta Escritura e da Emissão;

(viii) não realizar operações fora do seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(ix) não praticar qualquer ato em desacordo com o seu estatuto social e com esta Escritura, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante o Debenturista;

(x) cumprir todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos desta Escritura, inclusive no que tange à destinação dos recursos captados por meio da

32

JUCESP
25 10 19

Emissão, responsabilizando-se única, integral e exclusivamente, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos por quaisquer das partes relacionadas à Securitização, decorrentes da utilização diversa dos recursos;

(xi) manter contratadas e vigentes durante o prazo das Debêntures, todas as coberturas de seguro, aplicáveis à sua atividade e aderentes às práticas do mercado;

(xii) manter sempre válidas e em vigor as licenças e autorizações necessárias para a boa condução dos negócios da Emissora, de suas controladoras e/ou de qualquer de suas controladas, coligadas, exceto no que se referir a concessões, autorizações e licenças cuja perda, revogação ou cancelamento não resulte em impacto adverso relevante para suas atividades ou situação financeira;

(xiii) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura, no que for aplicável, sob pena de indenizar, de forma irrevogável e irretratável, o Debenturista, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e, desde que efetivamente comprovados, pelo Debenturista em razão da falta de veracidade, consistência, qualidade e suficiência das suas declarações prestadas na presente Escritura;

(xiv) notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRA caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, incorretas ou insuficientes por atos ou fatos ocorridos antes da celebração dessa Escritura e que venham a ser constatadas após a data de celebração desta Escritura;

(xv) cumprir as leis, os regulamentos, as normas administrativas e as determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

(xvi) cumprir toda a legislação ambiental e trabalhista vigente, incluindo a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, conforme aplicável, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo e/ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, e a legislação relativa à saúde e segurança ocupacional ("Leis Ambientais e Trabalhistas"), procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais (exceto por aquelas determinações questionadas de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas), bem

JUCESP
25 10 19

como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, conforme venha a ser obrigada nos termos da lei;

(xvii) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados em (a) qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiras pessoas relacionadas; (b) pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras; e (c) qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos das Leis Anticorrupção; e

(xviii) em relação a si e/ou qualquer de suas controladas, coligadas e/ou controladoras, observar e cumprir a Legislação Anticorrupção, devendo (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento da Legislação Anticorrupção; (b) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no seu interesse ou para benefício próprio, exclusivo ou não; e (c) comunicar por escrito o Debenturista, em até 3 (três) Dias Úteis após seu conhecimento pela Devedora, sobre detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção no âmbito da Emissão.

CLÁUSULA VIII
DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

8.1. A Emissora, neste ato, declara e garante ao Debenturista, na data da assinatura desta Escritura, que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura e aos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da Emissão, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) os representantes legais da Emissora que assinam esta Escritura têm poderes societários e/ou delegados para assumir em nome da Emissora as obrigações aqui

JUCESP
25 10 16

previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) esta Escritura e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) exceto pela AGE da Emissora e demais atos descritos nesta Escritura, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento desta Escritura pela Emissora;

(vi) a celebração, os termos e condições desta Escritura e o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Emissão (a) não infringem o estatuto social ou outros documentos societários da Emissora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou suas controladas sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos estejam sujeitos; (c) não resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou suas controladas sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus ou gravame, judicial ou extrajudicial, sobre qualquer ativo da Emissora; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora esteja sujeita; e (f) não infringem qualquer dispositivo legal, ou qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora;

(vii) a Emissora conduz, assim como suas controladoras (ou grupo de controle), controladas e sociedades coligadas, seus respectivos negócios e operações em cumprimento a todas as leis e regulamentos aplicáveis, e está, assim como suas controladoras (ou grupo de controle), controladas e sociedades coligadas, devidamente qualificadas e/ou registradas para os exercícios de suas respectivas atividades;

(viii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura e declara que não ocorreu qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(ix) tem plena ciência e concordam integralmente com a forma de cálculo da Remuneração que foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;

(x) os documentos e informações fornecidos ao Debenturista, ao Agente Fiduciário dos CRA e/ou aos investidores são verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e

35

JUCESP
25 10 19

informações relevantes e necessários para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures;

(xi) as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Emissora naquela data e para aquele período e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM, não tendo ocorrido qualquer alteração relevante a situação financeira e nos resultados operacionais até a presente data;

(xii) exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante , está em dia com o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental, social, especialmente as normas referentes à saúde e segurança ocupacional, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, obrigando-se a comprovar esses fatos, mediante a apresentação dos documentos comprobatórios dessa quitação em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação apresentada pelo Debenturista;

(xiii) possui válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto no caso daquelas cuja ausência (i) não possa causar um Efeito Adverso Relevante ou (ii) não importe qualquer irregularidade perante a respectiva legislação;

(xiv) até a presente data, inexiste (a) descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (1) que possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou (2) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura;

(xv) os recursos obtidos pela Emissora com a Emissão destinam-se exclusivamente para a Destinação dos Recursos, nos termos desta Escritura;

(xvi) inexiste, em relação à Emissora, qualquer medida judicial e/ou extrajudicial ou arbitral que a Emissora tenha ciência, e que possa trazer implicações às Debêntures ou à Escritura, incluindo, mas não se limitando, as que tratam (a) da revisão dos termos, condições, estrutura e cronograma de pagamentos estabelecidos nesta Escritura; (b) da resilição, rescisão, anulação ou nulidade desta Escritura; ou (c) de qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pelo Debenturista, dos direitos e prerrogativas relativos às Debêntures;

JUCESP
25 10 19

(xvii) respeita e respeitará, durante o prazo de vigência das Debêntures, a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente, bem como suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utiliza ou incentiva mão-de-obra infantil, em condição análoga à de escravo ou qualquer espécie de trabalho ilegal ou, ainda, de qualquer forma infringe direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação Socioambiental"), sendo que no seu conhecimento, os seus fornecedores de produtos, serviços ou correspondentes respeitam e respeitarão a Legislação Socioambiental;

(xviii) a utilização, pela Emissora, dos recursos obtidos com a Emissão não violará a Legislação Socioambiental;

(xix) no conhecimento da Emissora, até a presente data, inexiste violação decorrente de inquérito instaurado por autoridade competente a fim de apurar qualquer indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou de qualquer regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis Anticorrupção pela Emissora;

(xx) até a presente data, nem a Emissora, suas controladas e controladoras e nenhuma das pessoas naturais agindo na qualidade de seus representantes, incluindo mas não se limitando a gerentes, conselheiros, diretores, empregados e prestadores de serviços (a) usa os seus recursos e/ou de suas controladas e controladoras para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) realiza qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (c) viola a Lei Anticorrupção; ou (d) realiza qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal (conjuntamente, "Condutas Indevidas");

(xxi) protege e preserva o meio ambiente, por meio da prevenção e erradicação de práticas danosas ao meio ambiente, observando sempre a legislação vigente, inclusive no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente, dos Crimes Ambientais e das resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), bem como respeita e se obriga a respeitar todos os atos legais, normativos e administrativos da área ambiental e correlata, emanados nas esferas federal, estaduais e municipais, obrigando-se a obter e manter todos os documento e licenças, autorizações e outorgas ambientais necessários ao regular desempenho de suas atividades;

37

JUCESP
25 10 19

(xxii) monitora suas atividades de forma a identificar e mitigar impactos ambientais não antevistos na Data de Emissão;

(xxiii) mantém os seus bens adequadamente segurados e de acordo com as práticas correntes de mercado;

(xxiv) a Emissora faz parte da cadeia do agronegócio, uma vez que adquire produtos agropecuários de produtores rurais e/ou cooperativas rurais para beneficiamento e comercialização em seus estabelecimentos;

(xxv) conhece e aceita todos os termos da emissão pública dos CRA, conforme previsto no Termo de Securitização e nos demais documentos relativos à oferta dos CRA;

(xxvi) tem plena ciência e concorda integralmente com a Remuneração e a forma de divulgação dos respectivos índices ou parâmetros para o seu cálculo, que foi acordada por sua livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

(xxvii) conhece e aceita a regulamentação aplicável ao crédito rural, assim como os precedentes da CVM em estruturas equivalentes, reconhecendo que a adequada e correta destinação dos recursos é essencial à Securitização; e

(xxviii)as declarações aqui prestadas são verdadeiras, consistentes, corretas, suficientes e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão, tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato, para fazer com que as declarações prestadas sejam enganosas ou incompletas.

8.2. A Emissora se obriga, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar o Debenturista por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados, pelo Debenturista em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das declarações prestadas pela Emissora, nos termos da Cláusula 8.1 acima.

CLÁUSULA IX
PAGAMENTO DE TRIBUTOS

9.1. Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Debêntures deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, em decorrência desta Escritura de Emissão. Nesse sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos, inclusive, sem limitação, aos valores correspondentes ao

38

JUCESP
25 10 19

Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ, Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS/COFINS e o Imposto sobre Operações Financeiras – IOF, conforme aplicável. Da mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, a Emissora tiver que reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer emolumentos, encargos ou tarifas, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. A Emissora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos aos titulares de CRA e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os titulares de CRA em virtude de seu investimento nos CRA.

CLÁUSULA X
DISPOSIÇÕES GERAIS

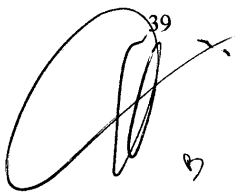
10.1. Comunicações

10.1.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:
BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.
Rua Pedro Stancato, 488 – Unidade Matriz
Campinas - SP
13082-050
At.: Tobias Teles da Silva Gallo
Telefone: (19) 3176-8821
E-mail: tobias.silva@brotolegal.com.br

Para o Debenturista:
ISEC SECURITIZADORA S.A.
Rua Tabapuã, 1.123 – 21º andar
São Paulo – SP
04533-004
At.: Juliane Effting Matias
Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: gestao@isecbrasil.com.br / juridico@isecbrasil.com.br

Para o Agente Fiduciário dos CRA:
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101



São Paulo – SP
01451-000
At.: Marco Aurélio Machado Ferreira / Marcelle Santoro / Karolina Vangelotti
Telefone: 11 4420-5920
E-mail: operacional@pentagonotrustee.com.br

As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. A Parte que enviar a comunicação, aviso ou notificação, conforme estabelecido nesta cláusula, não será responsável por eventual prejuízo, em virtude de mudança de endereço que não seja comunicada para as demais Partes, nos termos desta cláusula.

10.2. Renúncia

10.2.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Emissora e/ou ao Debenturista em razão de qualquer inadimplemento prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pelas Partes nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

10.3. Despesas

10.3.1. Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou com a oferta dos CRA serão de responsabilidade exclusiva da Emissora, nos termos desta Escritura e conforme previsto no Termo de Securitização, incluindo, sem limitação (i) valores referentes a todas e quaisquer despesas, encargos, custas e emolumentos decorrentes da estruturação, viabilização da emissão e distribuição de CRA e da emissão das Debêntures, conforme descrição constante na cláusula 15.1 do Termo de Securitização e do Anexo V a presente Escritura ("Despesas"); e (ii) despesas não mencionadas na na cláusula 15.1 do Termo de Securitização e do Anexo V a presente Escritura, relacionadas à oferta dos CRA ("Despesas Extraordinárias"), inclusive as seguintes despesas necessárias ao exercício pleno de sua função, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRA, conforme aplicável: (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias

autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos referentes à oferta dos CRA, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou *motoboy*), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference call*; e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias gerais de titulares dos CRA.

10.3.2. As Despesas descritas no Anexo VI a esta Escritura ("Despesas Flat") serão descontadas do valor do Preço de Integralização, conforme previsto na cláusula 4.9.4 desta Escritura.

10.3.3. O Debenturista fará jus ao recebimento de uma taxa de administração no valor de R$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais) por mês ("Taxa de Administração"). Referida Taxa de Administração será corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRA, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRA.

10.3.4. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRA, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRA, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um evento de vencimento antecipado das Debêntures estiver em curso, os titulares dos CRA arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, serem reembolsados pela Devedora após a realização do Patrimônio Separado, podendo a Securitizadora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias eventualmente constituídas para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento da amortização e remuneração dos CRA.

10.3.5. A Taxa de Administração será acrescida dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

41

10.3.6. A Devedora, ou em caso de não pagamento, o Patrimônio Separado (neste último caso, sem prejuízo da obrigação de reembolso da Devedora), especialmente, ressarcirá a Securitizadora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, conferências telefônicas; e (iv) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias gerais de titulares dos CRA, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRA. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão e desde que tenha havido aprovação prévia e por escrito (ainda que de forma eletrônica) da Devedora. Em caso de inadimplência da Devedora para arcar com essas despesas, estas serão arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os titulares de CRA serão responsáveis por tais despesas, sendo certo que tanto o Patrimônio Separado como os titulares de CRA terão direito de regresso em face da Devedora.

10.3.7. Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de titulares dos CRA, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRA dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta a ser apresentada.

10.3.8. Adicionalmente, será devida, pela Devedora à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos titulares dos CRA, e (ii) R$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Esses valores serão corrigidos a partir da data de emissão dos CRA e reajustados pelo IGP-M. O montante devido a título de remuneração adicional da Securitizadora estará limitado a, no máximo, R$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

10.3.9. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços

42

JUCESP
25 10 19

acessórios àqueles prestados pela Securitizadora, incluindo honorários dos assessores legais contratados para elaboração e/ou revisão dos documentos.

10.3.10. O Agente Fiduciário dos CRA fará jus a uma remuneração de R$ 12.000,00 (doze mil reais) por ano, sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização, e os demais pagamentos, nas mesmas datas anos subsequentes até a quitação integral das Obrigações Garantidas. A primeira parcela será devida ainda que a oferta dos CRA não seja realizada, a título de estruturação e implantação. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário do CRA durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, nos temos das Cláusulas 12.5.4 e 12.5.5 do Termo de Securitização.

10.3.11. A remuneração definida na cláusula 10.3.9 acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRA, caso o Agente Fiduciário dos CRA ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à oferta dos CRA, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário dos CRA.

10.3.12. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRA será (i) reajustada anualmente, desde a data de pagamento da primeira parcela, pela variação positiva acumulada do IGP-M ou do índice que eventualmente o substitua, calculada *pro rata die*, se necessário; (ii) devida até a quitação integral das Obrigações Garantidas ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRA estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, casos em que a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRA será calculada *pro rata die*; (iii) acrescida, em caso de mora em seu pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sobre os valores em atraso, de (a) 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; (b) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (c) atualização monetária pelo IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (iv) acrescida dos seguintes impostos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRA nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.3.13. O Agente Fiduciário dos CRA será reembolsado pela Devedora por todas as despesas que sejam necessárias ao exercício de sua função ou que comprovadamente incorrer para proteger os direitos e interesses dos titulares de CRA ou para realizar seus créditos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de entrega de cópia dos documentos comprobatórios neste sentido, incluindo despesas com: (i) publicação de relatórios, editais de convocação, avisos, notificações e outros, conforme previsto no

43

JUCESP
25 10 19

Termo de Securitização, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) extração de certidões; (iii) despesas cartorárias; (iv) transportes, viagens, alimentação e estadas, quando necessárias ao desempenho de suas funções nos termos do Termo de Securitização; (v) despesas com fotocópias, digitalizações e envio de documentos; (vi) despesas com contatos telefônicos e conferências telefônicas; (vii) despesas com especialistas, tais como auditoria e fiscalização; e (viii) contratação de assessoria jurídica aos titulares de CRA.

10.3.14. Serão de responsabilidade da Devedora todas as Despesas, conforme listadas abaixo no Anexo VI e no Termo de Securitização, as quais serão, conforme o caso, descontadas do Preço de Integralização das Debêntures e arcadas única e exclusivamente pela Devedora ou por meio de recursos do Patrimônio Separado, caso a Devedora não realize os pagamentos respectivos:

(i) remuneração do Escriturador (conforme definido no Termo de Securitização), será no montante equivalente a R$ 1.000,00(mil reais), *flat*, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização e parcelas de R$ 500,00 (quinhentos reais) mensais, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização e as demais na mesma data dos meses subsequentes, corrigida anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada positiva do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes os quais são: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Escriturador nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento;

(ii) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela emissão dos CRA, será devida parcela única no valor de R$ 37.674,00 (trinta e sete mil e seiscentos e setenta e quatro reais), a ser paga à Securitizadora na primeira Data de Integralização, inclusive em caso de rescisão do Termo de Securitização. O valor da referida parcela será acrescido dos respectivos tributos incidentes os quais são: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento;

(b) pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Direitos Creditórios do Agronegócio, bem como diante do disposto na legislação em vigor, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRA, será devida a Taxa de Administração;

(iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRA, pelos serviços prestados durante a vigência dos CRA, quais sejam, parcelas anuais no valor de R$ 12.000,00 (doze mil

JUCESP
25 10 19

reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinta) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais a serem pagas na mesma data dos anos subsequentes, sendo as parcelas atualizadas anualmente, pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRA, caso o Agente Fiduciário dos CRA ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão dos CRA. A primeira parcela será devida ainda que a oferta dos CRA não seja realizada, a título de estruturação e implantação. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes os quais são: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRA nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento;

(iv) remuneração do Custodiante (conforme definido no Termo de Securitização), pelos serviços prestados durante a vigência dos CRA, quais sejam, parcelas mensais no valor de R$ 1.000,00 (mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais a serem pagas na mesma data dos meses subsequentes, sendo as parcelas atualizadas anualmente, pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRA, caso o Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função de instituição custodiante em relação à emissão dos CRA. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes os quais são: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Custodiante nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento;

(v) remuneração da **BLB AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, 2121, 6º andar, conjunto 603, CEP 14020-260, inscrita no CNPJ sob o nº 06.096.033/0001-63, como auditor independente responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, pelos serviços de auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, parcelas anuais de R$ 1.738,95 (mil setecentos e trinta e oito reais e noventa cinco centavos), reajustado anualmente, segundo o IGP-M/FGV e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, outro índice de reajuste permitido por Lei, De acordo com a regra do artigo 31 da Instrução da CVM nº 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada, o auditor independente deverá ser substituído periodicamente a cada 5 (cinco) anos, sendo contratado com escopo equivalente ao aqui previsto e sem a necessidade de aditamentos ao Termo de Securitização e independentemente de necessidade de realização de assembleia geral de titulares dos CRA;

JUCESP
25 10 19

(vi) remuneração da Link Consultoria Contábil e Tributária Ltda, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.997.580/0001-21, como empresa de contabilidade responsável pela análise contábil das contas patrimoniais relativas ao Patrimônio Separado, pelos serviços prestados, será devido no valor mensal de R$ 110,00 (cento e dez reais) reajustado anualmente, segundo o IGP-M/FGV e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, outro índice de reajuste permitido por Lei, De acordo com a regra do artigo 31 da Instrução da CVM nº 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada. A empresa contratada poderá ser substituída a qualquer tempo, sendo contratada outra com escopo equivalente ao aqui previsto e sem a necessidade de aditamentos ao Termo de Securitização e independentemente de necessidade de realização de assembleia geral de titulares dos CRA;

(vii) comissões de estruturação, emissão, coordenação e colocação dos CRA, por ocasião de sua distribuição pública com esforços restritos, e demais valores devidos nos termos dos Documentos da Operação, conforme definido no Termo de Securitização, incluindo, conforme aplicável, aquelas relativas à realização de *road show* e *marketing;*

(viii) todas as despesas necessárias aos arquivamentos e registros dos Documentos da Operação, caso a Devedora não o faça;

(ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRA que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRA ou para realização dos seus créditos, a serem reembolsadas conforme previsto no Termo de Securitização;

(x) emolumentos, taxas e declarações de custódia da B3 relativos aos CRA;

(xi) custos razoavelmente incorridos e devidamente comprovados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRA que sejam relacionados à Assembleia Geral;

(xii) despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(xiii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o auditor independente da Securitizadora, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRA e a realização dos Direitos Creditórios do Agronegócio e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRA;

46

JUCESP
25 10 19

(xiv) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRA, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRA e/ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio e as Garantias;

(xv) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; (ii) sejam de responsabilidade da Devedora;

(xvi) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do auditor independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Direitos Creditórios do Agronegócio, das Garantias e do Patrimônio Separado;

(xvii) despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam decorrentes da gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, publicações em jornais, locação de espaços para realização das assembleias gerais de titulares de CRA, e outras despesas indispensáveis à administração dos Direitos Creditórios do Agronegócio, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRA assumir a sua administração; e

(xviii) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou no Termo de Securitização.

10.3.15. Em razão da responsabilidade atribuída à Devedora, nos termos do Contrato de Distribuição, o pagamento das Despesas será de responsabilidade única e exclusiva da Devedora, sendo que os valores correspondentes às Despesas flat serão descontados pela Emissora do pagamento do preço de integralização das Debêntures e mantidos na Conta do Patrimônio Separado, e o pagamento das Despesas recorrentes, será realizado diretamente pela Devedora. Para tanto, a Securitizadora deverá enviar à Devedora, com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência em relação à data em que a Despesa será devida, o boleto e/ou as informações necessárias para que a Devedora realize o pagamento de referida Despesa.

10.3.16. Caso, por qualquer motivo, a Devedora não realize o pagamento de

47

JUCESP
25 10 19

quaisquer Despesas, a Securitizadora realizará referido pagamento com recursos do Fundo de Despesas e/ou o Patrimônio Separado, devendo, nesse caso, a Devedora realizar o reembolso à Securitizadora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos e/ou notas fiscais originais correspondentes. O reembolso previsto nesta cláusula deverá ser sempre realizado na Conta do Patrimônio Separado.

10.3.17. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as Despesas mencionadas acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRA, na proporção dos CRA titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

10.3.18. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRA deverão ser previamente aprovadas pelos titulares dos CRA e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRA, na proporção de CRA detida pelos titulares dos CRA, na data da respectiva aprovação.

10.3.19. As Despesas Extraordinárias incorridas ou a incorrer pela Securitizadora serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo certo que as Despesas Extraordinárias e/ou que não estejam relacionadas diretamente à segurança do Patrimônio Separado e que excederem o valor individual equivalente a R$ 10.000,00 (dez mil reais), deverão ser informadas à Devedora pela Securitizadora com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência em relação à data em que referida despesa será devida, para que (i) a Devedora possa realizar diretamente o pagamento de referida Despesas Extraordinária ou (ii) sejam prévia e expressamente aprovadas pela Devedora. Caso a Emissora não aprove expressamente as despesas cuja aprovação foi solicitação pela Securitizadora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, estas serão consideradas expressamente aprovadas pela Emissora.

10.3.20. Caso a Securitizadora venha a arcar, às expensas, em primeiro lugar, do Patrimônio Separado, com quaisquer despesas razoavelmente devidas e aprovadas pela Devedora, inclusive as Despesas Extraordinárias, a Securitizadora deverá solicitar o reembolso junto à Devedora de tais despesas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, acompanhada das respectivas notas fiscais e dos comprovantes originais do pagamento de tais despesas.

10.3.21. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso, conforme o caso, de qualquer das Despesas ou Despesas Extraordinária, sobre todos e quaisquer

48

JUCESP
25 10 19

valores em atraso, incidirão Encargos Moratórios, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

10.4. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

10.4.1. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

10.5. Aditamentos

10.5.1. Quaisquer aditamentos a esta Escritura deverão ser formalizados por escrito, com assinatura da Emissora e do Debenturista, bem como devem ser registrados na JUCESP, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura do respectivo aditamento na JUCESP.

10.5.2. Esta Escritura e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados e aditados, independentemente de deliberação de assembleia geral de titulares de CRA ou de consulta aos titulares de CRA, sempre que tal alteração (i) decorra exclusivamente de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) seja necessária para o atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou demandas apresentadas pelas entidades administradoras de mercados organizados ou autorreguladoras; (iii) tenha por objetivo a correção de erro formal, incluindo, mas não se limitando à falha de grafia, de aritmética, de referência cruzada ou outra imprecisão estritamente formal, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRA; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; ou, ainda, (v) alteração ou atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros.

10.6. Outras Disposições

10.6.1. Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.

10.6.2. Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído nesta Escritura, ainda que posteriormente ao seu uso.

JUCESP
25 10 19

10.6.3. Para fins da presente Escritura, "Dia(s) Útil(eis)" significa qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos, feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil.

10.6.4. A Emissora desde já garante ao Debenturista que as obrigações assumidas no âmbito da presente Escritura serão assumidas pela sociedade que a suceder a qualquer título, conforme deliberado pelo Debenturista.

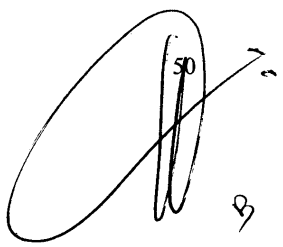
10.6.5. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura, as Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

10.6.6. As Partes declaram, mútua e expressamente, que esta Escritura foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

10.6.7. Os prazos estabelecidos nesta Escritura serão computados de acordo com o disposto no artigo 132 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, sendo excluído o dia de início e incluído o do vencimento.

10.6.8. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

10.6.9. Para os fins da Escritura, todas as decisões a serem tomadas pelo Debenturista dependerão da manifestação prévia dos titulares dos CRA, reunidos em assembleia geral, salvo: (i) se disposto de modo diverso conforme previsto nos documentos da oferta dos CRA, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização; e (ii) pelas autorizações expressamente conferidas ao Debenturista no âmbito da Escritura e que não sejam conflitantes com o que deve ser previamente aprovado pelos titulares dos CRA. Em caso de ambiguidade, prevalecerá a aprovação dos titulares dos CRA.



10.6.10. As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as leis anticorrupção e anti-lavagem de dinheiro aplicáveis, incluindo as Leis Anticorrupção.

10.6.11. As Partes declaram, ainda, individualmente, uma à outra, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, anti-lavagem e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (iii) não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e (iv) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e Leis Anticorrupção e antilavagem aplicáveis.

10.7. Lei Aplicável

10.7.1. Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

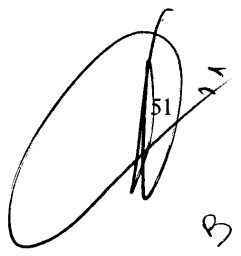
10.8. Foro

10.8.1. As Partes elegem o foro da Comarca da capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam esta Escritura em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também a assinam.

São Paulo, 07 de outubro de 2019.

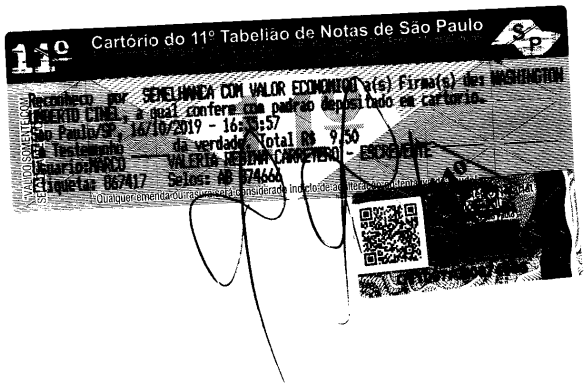
(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(Assinaturas nas páginas seguintes)



JUCESP
25 10 19

Página de assinaturas 1 de 3 do Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.



52

JUCESP
28 10 19

Página de assinaturas 2 de 3 do Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Juliane Effting Matias
RG: 34.309.220-7
CPF: 311.818.988-62

Ila Alves Sym
CPF: 041.045.637-30
Diretora

13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUÍS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7022

Reconheço Por Semelhança C/V Economico a(s) firma(s) de
ILA ALVES SYM (578039).JULIANE EFFTING MATIAS (596276).
SÃO PAULO, 17 de Outubro de 2019. Em Test. da verdade.
CARLOS ALEXANDRE GOMES DOS SANTOS - ESCRE Nº 0000/171019
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R$16,00
C21098AB70769

53

JUCESP
25 10 19

Página de assinaturas 3 de 3 do Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.

TESTEMUNHAS:

1._____
Nome: Roberta Biasques da Silva
CPF/MF: RG: 22.947.265-5
CPF: 281.003.508-33

2._____
Nome: Lidia Akemi Shiratori Odasaki
CPF/MF: CPF: 030.305.908-79
RG: 14.461.547-2

JUCESP
25 OUT 2019
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO JUCESP
DEBENTURE
CONFERIDO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
ED003123-9/000
JUCESP

54

B

JUCESP
25.10.18

ANEXO I
RELAÇÃO DE PRODUTORES RURAIS E/OU COOPERATIVAS RURAIS. TABELA DE VOLUMES, E DATAS DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS

Produtor Rural	CNPJ/CPF	CNAE Principal
WASHINGTON UMBERTO CINEL	710.159.308-91	0111-3/01 - CULTIVO DE ARROZ
MANOEL DE SOUZA BATISTA	376.624.069-20	0111-3/01 - CULTIVO DE ARROZ
DIPO AGRONEGÓCIO LTDA	30.832.506/0001-28	0111-3/01 - CULTIVO DE ARROZ
NORIO FUJISAWA E OUTRO	07.991.756/0001-99	01.15-6-00 - CULTIVO DE SOJA
VALDEMIR JOAO SIMÃO	15.221.433/0001-44	1041-4/00 - FABRICAÇÃO DE ÓLEOS VEGETAIS, EM BRUTO, EXCETO ÓLEO DE MILHO
ENGENHO CORADINI LTDA	89.889.869/0002-23	1061-9/01 - BENEFICIAMENTO DE ARROZ
JULIANO DE CAMPOS BORTOLUZZI	746.114.370-00	1061-9/01 - BENEFICIAMENTO DE ARROZ

Produtor Rural	CNPJ/CPF	Estimativa de Compra de Arroz e Feijão (R$ por período)					
		2020	2021	2022	2023	jan a ago/2024	Total
WASHINGTON UMBERTO CINEL	710.159.308-91	18.546.510	20.401.161	22.441.277	24.685.404	20.365.459	106.439.810
MANOEL DE SOUZA BATISTA	376.624.069-20	4.704.591	5.175.050	5.692.555	6.261.810	5.165.994	27.000.000
DIPO AGRONEGÓCIO LTDA	30.832.506/0001-28	10.648.000	11.712.800	12.884.080	14.172.488	11.692.303	61.109.671
NORIO FUJISAWA E OUTRO	07.991.756/0001-99	6.272.788	6.900.067	7.590.073	8.349.081	6.887.992	36.000.000
VALDEMIR JOAO SIMÃO	15.221.433/0001-44	6.098.544	6.708.398	7.379.238	8.117.162	6.696.658	35.000.000
ENGENHO CORADINI LTDA	89.889.869/0002-23	1.781.349	1.959.483	2.155.432	2.370.975	1.956.054	10.223.293
JULIANO DE CAMPOS BORTOLUZZI	746.114.370-00	4.356.103	4.791.713	5.270.884	5.797.973	4.783.327	25.000.000
Total (R$)		**52.407.883**	**57.648.672**	**63.413.539**	**69.754.893**	**57.547.787**	**300.772.774**

55

JUCESP
25 10 19

ANEXO II
MODELO DE DECLARAÇÃO PARA COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

À
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101
São Paulo – SP
01451-000
At.: Marco Aurélio Machado Ferreira / Marcelle Santoro / Karolina Vangelotti
Telefone: 11 4420-5920
E-mail: operacional@pentagonotrustee.com.br

Com cópia à
ISEC SECURITIZADORA S.A.
Rua Tabapuã, 1.123 – 21º andar
São Paulo – SP
04533-004
At.: Fernando Pinilha Cruz e Juliane Effting Matias
Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: gestao@isecbrasil.com.br / fernando.cruz@isecbrasil.com.br

Ref.: 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal S.A., lastro da 1ª Série da 6ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da ISEC Securitizadora S.A.

A **BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 62.901.210/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Broto Legal"), vem, no âmbito da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da Broto Legal Alimentos S.A., emitidas por meio do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal S.A.*", celebrado

JUCESP
25 10 19

entre a Broto Legal, na qualidade de emissora, e a ISEC Securitizadora S.A., na qualidade de debenturista, em 07 de outubro de 2019 ("Escritura de Emissão"), por meio do qual a Broto Legal emitiu 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total da emissão de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais) ("Emissão"), cujos direitos creditórios do agronegócio oriundos da Emissão foram vinculados à 6ª (sexta) emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª (primeira) série da ISEC Securitizadora S.A., composta por 150.000 (cento e cinquenta mil) certificados de recebíveis do agronegócio, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na data de emissão, qual seja, 29 de novembro de 2019 ("CRA"), havendo a possibilidade de emissão e distribuição de lote adicional, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, sendo certo que os CRA serão ofertados nos termos: (i) da Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, da Comissão de Valores Mobiliários ("Instrução CVM 400" e "CVM", respectivamente), e da Instrução CVM n.º 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada ("Instrução CVM 600"), e, no que aplicável; (ii) do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas de Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários ("Código ANBIMA" e "ANBIMA", respectivamente); e (iii) demais leis e regulamentações aplicáveis, em especial a Lei n.º 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei 11.076/04"), em regime de garantia firme de colocação ("Operação", "Oferta" ou "Emissão"), declarar e garantir, neste ato, que:

(i). nos termos da cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão, os recursos oriundos da Emissão, no período entre [data] e [data], destinados exclusivamente para as despesas descritas no "Anexo A" ao presente Relatório, foram destinados em montantes e prazos compatíveis com os da Oferta ("Despesas"), de tal forma que a Broto Legal possa cumprir seu objeto social e o disposto no §8º do artigo 3º da Instrução CVM 600; e

(ii). as Despesas estão acompanhadas de cópias dos pedidos de compra de de arroz em casca e feijão (conforme "Anexo B" ao presente Relatório) e das respectivas notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas ou informações que permitam acessar as respectivas notas fiscais eletrônicas por meio de consulta *on line* (conforme "Anexo C" ao presente Relatório), relativas aos pagamentos das Despesas, devidamente assinados pelo Diretor Financeiro da Emissora, comprovando a utilização dos recursos oriundos da Emissão.

O Diretor Financeiro da Emissora declara, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que as declaração aqui realizadas, bem como os documentos que seguem em anexo são verídicos e completos.

São Paulo, [data].

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.

57

JUCESP
25 10 19

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:

Anexo ao "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A."

ANEXO A AO RELATÓRIO DE COMPROVOÇÃO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Data base do Relatório: de [data inicial] a [data final]

Produtor Rural	**Produto Comprado**	**Montante Comprado***	**Número das Notas Fiscais**

***em milhões de R$**

58

JUCESP
25 10 19

Anexo ao "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A."

ANEXO B AO RELATÓRIO DE COMPROVOÇÃO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Cópias dos pedidos de compra de Produtos *in natura*

59

B

JUCESP
25 10 19

ANEXO C AO RELATÓRIO DE COMPROVOÇÃO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas ou informações que permitam acessar as respectivas notas fiscais eletrônicas por meio de consulta *online*

JUCESP
25 10 19

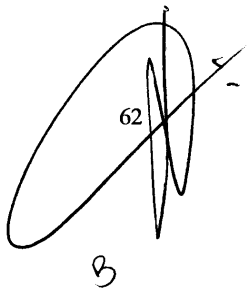
ANEXO III

MINUTAS DOS CONTRATOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E HIPOTECA A SEREM CELEBRADOS APÓS A LIBERAÇÃO DE REFERIDAS GARANTIAS

JUCESP
25 10 19

ANEXO IV-A
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DA REMUNERAÇÃO

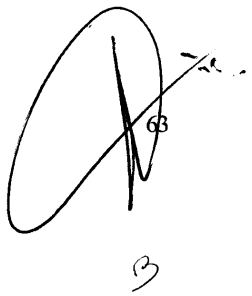
Mês	Data
1	15/jan/20
2	17/fev/20
3	16/mar/20
4	15/abr/20
5	15/mai/20
6	15/jun/20
7	15/jul/20
8	17/ago/20
9	15/set/20
10	15/out/20
11	16/nov/20
12	15/dez/20
13	15/jan/21
14	17/fev/21
15	15/mar/21
16	15/abr/21
17	17/mai/21
18	15/jun/21
19	15/jul/21
20	16/ago/21
21	15/set/21
22	15/out/21
23	16/nov/21
24	15/dez/21
25	17/jan/22
26	15/fev/22
27	15/mar/22
28	18/abr/22
29	16/mai/22
30	15/jun/22
31	15/jul/22
32	15/ago/22



JUCESP

25 10 19

33	15/set/22
34	17/out/22
35	16/nov/22
36	15/dez/22
37	16/jan/23
38	15/fev/23
39	15/mar/23
40	17/abr/23
41	15/mai/23
42	15/jun/23
43	17/jul/23
44	15/ago/23
45	15/set/23
46	16/out/23
47	16/nov/23
48	15/dez/23
49	15/jan/24
50	15/fev/24
51	15/mar/24
52	15/abr/24
53	15/mai/24
54	17/jun/24
55	15/jul/24
56	15/ago/24
57	16/set/24
58	15/out/24
59	18/nov/24
60	16/dez/24



JUCESP
25 10 19

Anexo ao "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A."

ANEXO IV-B

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DO SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO

Mês	Data	Taxa de Amort.
1	15/jan/20	0,0000%
2	17/fev/20	0,0000%
3	16/mar/20	0,0000%
4	15/abr/20	0,0000%
5	15/mai/20	0,0000%
6	15/jun/20	0,0000%
7	15/jul/20	0,0000%
8	17/ago/20	0,0000%
9	15/set/20	0,0000%
10	15/out/20	0,0000%
11	16/nov/20	0,0000%
12	15/dez/20	0,0000%
13	15/jan/21	0,0000%
14	17/fev/21	0,0000%
15	15/mar/21	0,0000%
16	15/abr/21	0,0000%
17	17/mai/21	0,0000%
18	15/jun/21	0,0000%
19	15/jul/21	2,3810%
20	16/ago/21	2,4390%
21	15/set/21	2,5000%
22	15/out/21	2,5641%
23	16/nov/21	2,6316%
24	15/dez/21	2,7027%
25	17/jan/22	2,7778%
26	15/fev/22	2,8571%
27	15/mar/22	2,9412%
28	18/abr/22	3,0303%
29	16/mai/22	3,1250%
30	15/jun/22	3,2258%
31	15/jul/22	3,3333%
32	15/ago/22	3,4483%

64

B

JUCESP
25 10 19

33	15/set/22	3,5714%
34	17/out/22	3,7037%
35	16/nov/22	3,8462%
36	15/dez/22	4,0000%
37	16/jan/23	4,1667%
38	15/fev/23	4,3478%
39	15/mar/23	4,5455%
40	17/abr/23	4,7619%
41	15/mai/23	5,0000%
42	15/jun/23	5,2632%
43	17/jul/23	5,5556%
44	15/ago/23	5,8824%
45	15/set/23	6,2500%
46	16/out/23	6,6667%
47	16/nov/23	7,1429%
48	15/dez/23	7,6923%
49	15/jan/24	8,3333%
50	15/fev/24	9,0909%
51	15/mar/24	10,0000%
52	15/abr/24	11,1111%
53	15/mai/24	12,5000%
54	17/jun/24	14,2857%
55	15/jul/24	16,6667%
56	15/ago/24	20,0000%
57	16/set/24	25,0000%
58	15/out/24	33,3333%
59	18/nov/24	50,0000%
60	16/dez/24	100,0000%

65

JUCESP
25 10 19

Anexo ao "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A."

ANEXO V

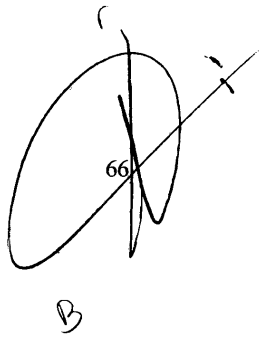
DESPESAS FLAT

	DESPESAS	VALOR TOTAL
FLAT	Assessoria Financeira	R$ 2.151.000,00
FLAT	Assessoria Legal (***)	R$ 440.000,00
FLAT	Coordenador Líder - Estruturação e Coord. (**)	R$ 642.742,37
FLAT	Coordenador Líder - Distribuição (**)	R$ 3.213.711,84
FLAT	Coordenador Líder - Garantia Firme (**)	R$ 160.685,59
FLAT	Coordenador Líder - Sucesso (**)	R$ -
FLAT	REGISTRO ANBIMA (**)	R$ 14.401,00
FLAT	Emissão (**)	R$ 37.674,00
FLAT	Registro CVM (**)	R$ 83.999,18
FLAT	Pré-Registro CRA (**)	R$ 15.230,68
FLAT	Registro CRA (**)	R$ 3.495,00
FLAT	Módulo de Distribuição de Títulos (MDA) (*)	R$ 2.157,34
FLAT	Avisos e Anúncios da Distribuição (***)	R$ 65.835,00
FLAT	Auditoria (***)	R$ 100.000,00
FLAT	Agente Registrador - Implantação (**)	R$ -

(*) Custos Estimados

(**) Valores já com gross-up

(***) Valores sem considerar gross-up



JUCESP PROTOCOLO
2.206.448/19-1

JUCESP
21 11 19

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.

entre

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.
como Emissora

e

ISEC SECURITIZADORA S.A.
como Debenturista

Datado de
11 de novembro de 2019

JUCESP
21 11 19

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado,

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 62.901.210/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora" ou "Devedora"); e

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Debenturista" ou "Securitizadora" e, quando em conjunto com a Emissora, as "Partes"); e

vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, firmar o presente aditamento ao "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.*" ("Escritura" ou "Aditamento"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 07 de outubro de 2019, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da 2ª Emissão da Broto Legal Alimentos S.A.*" ("Escritura" ou "Escritura de Emissão"), para reger os termos e condições da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da Emissora ("Debêntures"), para colocação privada;

(ii) a Oferta, contou com exercício parcial da opção de lote adicional, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Emissora, ou seja, a quantidade dos CRA originalmente ofertados foi aumentada em 8,04% (oito inteiros e quatro centésimos por cento), ou seja, em 12.056 (doze mil e cinquenta e seis) CRA ("Opção de Lote Adicional Exercida", nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo

JUCESP
21 11 19

14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta;

(iii) Em 24 de outubro de 2019 foi expedido o Ofício-Conjunto nº 75/2019-CVM/SER/SEP ("Ofício-Conjunto nº 75/2019") reiterando exigências não cumpridas no âmbito do Ofício-Conjunto nº 58/2019-CVM/SER/SEP ("Ofício-Conjunto nº 58/2019");

(iv) Conforme previsto na cláusula 4.12 e seguintes da Escritura de Emissão, foi realizado o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão) para a ratificação da sobretaxa aplicável à remuneração dos CRA e, consequentemente, das Debêntures;

(v) Nos termos da cláusula 10.5.2 a Escritura de Emissão poderá ser alterada e aditada, independentemente de deliberação de assembleia geral de titulares de CRA ou de consulta aos titulares de CRA, uma vez que tais alterações (i) decorrem exclusivamente de modificações já permitidas expressamente na Escritura de Emissão; (ii) são necessárias para o atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou demandas apresentadas pelas entidades administradoras de mercados organizados ou autorreguladoras; e (iii) tem por objetivo a correção de correção de erros formais, incluindo, mas não se limitando à falha de grafia, de aritmética, de referência cruzada e outras imprecisões estritamente formais, que não acarretam em alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias das Debêntures;

(vi) Diante do exposto, as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão para (a), nos termos do artigo 3.6.4 da Escritura de Emissão, cancelar a quantidade de 17.944 (dezessete mil novecentas e quarenta e quatro) Debêntures, equivalente à diferença entre o valor da totalidade dos CRA representativos da Opção de Lote Adicional (conforme definida no Termo de Securitização) e o valor dos CRA representativos da Opção de Lote Adicional Exercida, (b) refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, (c) adequar a Escritura de Emissão de forma à atender as exigências formuladas por meio do Ofício-Conjunto nº 75/2019 – CVM – SER / SEP e (d) corrigir de erros formais, incluindo, mas não se limitando à falha de grafia, de aritmética, de referência cruzada e outras imprecisões estritamente formais, que não acarretam em alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias das Debêntures;

JUCESP
21 11 19

RESOLVEM, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da 1ª Emissão da Aliança Agrícola do Cerrado S.A.*" ("Aditamento"), de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

1. DEFINIÇÕES

1.1. Termos iniciados por letra maiúscula neste Aditamento e não aqui definidos terão o significado que lhes foi atribuído na Escritura.

2. ALTERAÇÕES

2.1. As Partes desejam incluir e alterar as cláusulas indicadas abaixo da Escritura, conforme o caso, as quais passarão a viger com as seguintes redações:

"***1.1.*** *A presente Escritura é firmada com base nas deliberações da ata de assembleia geral extraordinária da Emissora realizada em 07 de outubro de 2019 ("AGE da Emissora"), na qual: (i) foram aprovadas as condições da Emissão (conforme abaixo definido), nos termos do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"); e (ii) a Diretoria da Emissora foi autorizada a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo a celebração dos Documentos da Operação. Para fins desta Escritura de Emissão, "Documentos da Operação" significam, em conjunto: (i) esta Escritura de Emissão; (ii) os Contratos de Garantia (conforme abaixo definido); (iii) o Termo de Securitização (conforme definido abaixo); (iv) o contrato de distribuição a ser celebrado entre a Securitizadora, o BB – Banco De Investimento S.A. ("Coordenador Líder") e a Emissora ("Contrato de Distribuição"); (v) os prospectos preliminar e definitivo da oferta dos CRA; e (vi) os demais documentos e aditamentos relativos à emissão e oferta dos CRA."*

(...)

"***3.3.1.*** *O valor total da Emissão será de R$ 162.056.000,00 (cento e sessenta e dois milhões e cinquenta e seis mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão").*"

(...)

"***3.5. Destinação de Recursos***

JUCESP
21 11 19

3.5.1. *Os recursos líquidos obtidos pela Emissora por meio da Emissão, descontado o valor devido a título de Despesas, serão destinados exclusivamente para a compra de arroz em casca e feijão in natura ("Produtos Agropecuários") diretamente dos produtores rurais e/ou cooperativas rurais nacionais indicados na tabela constante do Anexo I-A desta Escritura ("Produtores Rurais"), conforme acordos de intenções de compra de produtos agropecuários celebrados entre a Emissora e os Produtores Rurais, em volumes e datas previstos no mesmo Anexo I-B, de tal forma que a Emissora possa cumprir seu objeto social e o disposto no § 4º, inciso II, e §§ 7º e 8º, todos do art. 3º da Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada ("Instrução CVM 600" e "Destinação dos Recursos", respectivamente).*

3.5.2. *A Emissora deverá (i) alocar, na compra de Produtos Agropecuários, na forma disposta acima, a totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Debêntures até a data de vencimento das Debêntures e (ii) enviar Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08, na qualidade de agente fiduciário dos CRA ("Agente Fiduciário dos CRA"), para verificação, com cópia para a Emissora, semestralmente, a partir de 19 de maio de 2020 e até a alocação do total do Valor Total da Emissão, que deverá ocorrer até a Data de Vencimento, relatório nos termos do Anexo II à esta Escritura de Emissão ("Relatório"), contendo informações e a identificação de notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas que permitam acessar as respectivas notas fiscais eletrônicas por meio de consulta online, relativas aos pagamentos de Produtores Rurais realizados no semestre imediatamente anterior, devidamente assinado pelos diretores da Emissora, comprovando as a utilização dos recursos oriundos das Debêntures ("Notas Fiscais"). O Agente Fiduciário dos CRA terá a responsabilidade pela verificação da alocação dos recursos de que tratam a presente, inclusive com base nos Relatórios e nas Notas Fiscais.*

3.5.3. *O Agente Fiduciário dos CRA deverá verificar a utilização dos recursos pela Devedora ao longo de duração dos CRA e até a comprovação de que os recursos oriundos da emissão das Debêntures pela Devedora foram devidamente destinados para a compra de Produtos Agropecuários, que deverá ocorrer até a Data de Vencimento, a partir dos documentos acima indicados, sendo que, a despeito da possibilidade de haver resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à destinação de recursos e perdurarão até o vencimento original ou até a efetiva destinação da totalidade dos recursos ser comprovada.*

3.5.4. *Uma vez atingido o valor de destinação dos recursos das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRA, nos termos acima observados, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRA ficarão desobrigados com relação à comprovação de que trata o disposto acima, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.*

JUCESP
21 11 19

3.5.5. *O Agente Fiduciário dos CRA e/ou a Debenturista poderão solicitar as vias originais dos respectivos documentos de aquisição dos Produtos Agropecuários, caso venha a ser necessário para atender a eventual solicitação da CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador que venha a solicitar essa informação ao Agente Fiduciário e/ou à Emissora. Caso isso ocorra, a Emissora se obriga a encaminhar as vias originais das Notas Fiscais e dos pedidos de compra dos Produtos Agropecuários, conforme o caso, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação ou no prazo equivalente à metade do prazo estipulado pelo respectivo órgão, dos prazos acima sempre o menor.*

3.5.6. *O Agente Fiduciário dos CRA verificará o preenchimento dos requisitos formais constantes dos Relatórios, bem como das Notas Fiscais. Não obstante, o Agente Fiduciário dos CRA será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações financeiras constantes dos referidos Relatórios e das Notas Fiscais, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos mencionados Relatórios. O Agente Fiduciário dos CRA deverá verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade das Debêntures, nos termos do artigo 11, inciso XXII, da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada*

3.5.7. *O descumprimento das obrigações dispostas acima deverão ser informadas pelo Agente Fiduciário dos CRA à Emissora e poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista nesta Escritura de Emissão, com o consequente Resgate Antecipado e/ou Vencimento Antecipado dos CRA, conforme aplicável.*

3.5.8. *Os recursos captados no âmbito da emissão das Debêntures serão destinados na forma inciso II, do § 4º do artigo 3º da Instrução CVM 600 e no inciso XVIII do artigo 9º da Instrução CVM 600, especificamente à compra dos Produtos Agropecuários pela Devedora. As partes desde já reconhecem que as informações constantes dos Relatórios e das Notas Fiscais serão suficientes para verificação da destinação dos recursos captados por meio das Debêntures e, portanto, para fins de caracterização dos créditos representados das Debêntures como direitos creditórios do agronegócio aptos a serem vinculados à emissão dos CRA nos termos da legislação aplicável, sem prejuízo do compromisso da Devedora de apresentar documentos adicionais eventualmente solicitados pelo Agente Fiduciário ou pela Debenturista.*

3.5.9. *A Emissora, a Debenturista e o Coordenador Líder dos CRA permanecem responsáveis pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações aqui prestadas nos termos artigo 56 da Instrução CVM 400, incluindo mas não se limitando à caracterização dos Produtores Rurais, bem como quanto aos Produtos Agropecuários*

JUCESP
21 11 19

a serem adquiridos de tais Produtores Rurais como produto agropecuário, nos termos da regulamentação vigente.

3.5.10. *O planejamento estimado no Anexo I-B é feito com base na capacidade de aplicação dos recursos pela Emissora, dado o histórico operacional da Emissora junto a tais Produtores Rurais, conforme abaixo (em milhares de reais):"*

Histórico de Compra de Matéria Prima						
Ano / Semestre	Compra de Matéria Prima Arroz em casca		Compra de Matéria Prima Feijão in natura		Total	
	Ton	R$ mil	Ton	R$ mil	Ton	R$ mil
2016 / 1º Semestre	80.403	109.038	15.492	67.705	**95.895**	**176.742**
2016 / 2º Semestre	91.584	88.910	17.968	82.977	**109.552**	**171.887**
2017 / 1º Semestre	68.198	72.578	16.306	45.372	**84.504**	**117.950**
2017 / 2º Semestre	72.969	76.122	18.754	38.994	**89.275**	**115.116**
2018 / 1º Semestre	61.054	55.413	18.024	37.022	**79.078**	**92.434**
2018 / 2º Semestre	70.696	77.843	15.862	52.974	**86.558**	**130.817**
2019 / 1º Semestre	69.369	75.280	15.847	57.655	**85.216**	**132.934**
Total	**514.273**	**555.184**	**118.253**	**382.699**	**630.078**	**937.880**

(...)

*"**4.1. Data de Emissão***

4.1.1. *Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 26 de novembro de 2019 ("Data de Emissão").*

4.2.Prazo e Data de Vencimento

4.2.1. *Observado o disposto nesta Escritura, as Debêntures terão prazo de vencimento de 1.847 (mil, oitocentos e quarenta e sete) dias contados da data de sua emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de dezembro de 2024 ("Data de Vencimento")."*

(...)

*"**4.5.3.*** *O Agente Fiduciário constatou, conforme declaração constante do Termo de Securitização, observadas as considerações e as especificações lá indicadas, que as*

JUCESP
21 11 19

Garantias prestadas e a serem prestadas são capazes de alcançar seu objetivo de segurança adicional, podendo vir a exercer papel independente em relação ao risco de performance do investimento representado pelos CRA."

*"**4.8. Quantidade de Debêntures Emitidas***

***4.8.1**.Serão emitidas 162.056 (cento e sessenta e duas mil e cinquenta e seis) Debêntures."*

(...)

*"**4.12. Remuneração***

***4.12.1.** Sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), conforme apurada no Procedimento de Bookbuilding (conforme abaixo definido) ("Remuneração"). Nesse sentido, a taxa da remuneração dos CRA apurada no Procedimento de Bookbuilding é a mesma taxa da Remuneração das Debêntures.*

***4.12.1.1.** Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais investidores dos CRA, realizado pelo Coordenador Líder, para a definição e/ou ratificação da Remuneração dos CRA, que não poderiam superar 115% (cento e quinze por cento) da Taxa DI. ("Taxa Teto" e Procedimento de Bookbuilding" respectivamente).*

***4.12.1.2.** Encerrado o Procedimento de Bookbuilding, as intenções de investimento dos investidores institucionais dos CRA foram consolidadas pelo Coordenador Líder.*

***4.12.1.3.** A Remuneração das Debêntures e dos CRA ficou definida na Taxa Teto.*

***4.12.1.4.** O resultado do Procedimento de Bookbuilding foi ratificado por meio de aditamento à presente Escritura, e de aditamento ao Termo de Securitização, sem a necessidade de qualquer aprovação societária adicional ou ratificação pela Emissora.*

***4.12.2.** A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário*

JUCESP
21 11 19

ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, a partir da primeira data de integralização, em cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido). A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\ DI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = saldo do Valor Nominal Unitário, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, a partir da data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo da Remuneração, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento. O Fator DI é apurado de acordo com a fórmula:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \left(\text{TDI}_k \times p\right)\right]$$

onde:

k = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até n_{DI}.

n_{DI} = número inteiro que representa o total de taxas DI consideradas; e

p = 115,00%;

TDIk = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com arredondamento de 8 (oito) casas decimais, apurada da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DIk = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

9

JUCESP
21 11 19

Observações:

1) O fator resultante da expressão [1 + (TDI$_k$ x p)] será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

2) Efetua-se o produtório dos fatores diários [1 + (TDI$_k$ x p)], sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

3) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.

4) Para efeito do cálculo da Remuneração, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo da remuneração das Debêntures (por exemplo: para cálculo da remuneração das Debêntures no dia 17 (dezessete), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 14 (quatorze), pressupondo-se que os dias 14 (quatorze), 15 (quinze), 16 (dezesseis) e 17 (dezessete) são Dias Úteis.

5) O período de capitalização da Remuneração ("Período de Capitalização") é o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, inclusive, e termina na primeira data de pagamento da Remuneração, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na data de pagamento da remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou de declaração de vencimento antecipado das Debêntures.

6) Excepcionalmente na primeira data de pagamento da Remuneração, deverá ser acrescido à Remuneração devida um valor equivalente ao produtório do Fator DI de 1 (um) Dia Útil da Taxa DI que antecede a primeira Data de Integralização prevista no item 4.9.1, acima, calculado pro rata temporis, de acordo com a fórmula constante no item 4.12.2, acima.

(...)

2.3. As Partes desejam renomear o Anexo I, que passará a ser o Anexo I-A e incluir o Anexo I-B. Além disso, as Partes desejam alterar o Anexo V da Escritura de Emissão, sendo certo que os anexos à mesma passarão a viger conforme disposto na consolidação da Escritura de Emissão, nos termos do Anexo I ao presente Aditamento.

JUCESP
21 11 19

RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

3.1. Ficam expressamente ratificadas pelas Partes todas as cláusulas da Escritura de Emissão não modificadas expressamente por este Aditamento, sendo certo que a Escritura de Emissão passa a vigorar com a redação consolidada no Anexo I deste Aditamento.

3.2. Foi realizado correções de erros de digitação, os quais foram refletidos na consolidação da Escritura de Emissão, conforme Anexo I ao presente Aditamento.

4. REGISTRO

4.1. Conforme previsto na cláusula 2.3 da Escritura de Emissão, este Aditamento será registrado deverá ser arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e deverá ser enviada à Securitizadora tempestivamente após a data do respectivo arquivamento.

5. DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

5.2. Todas as comunicações decorrentes do presente Aditamento deverão ser realizadas nos termos da cláusula 10.1 da Escritura de Emissão.

5.3. As Partes elegem o foro da Comarca da capital do estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Aditamento.

Estando, assim, justas e contratadas, as Partes, firmam este Aditamento em 3 (três) vias de igual teor e forma juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 11 de novembro de 2019.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

JUCESP

Página de assinaturas 1 de 4 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.

REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO 30º SUBDISTRITO IBIRAPUERA
Av. Padre Antônio José dos Santos, 1368 / 1372 - CEP 04529-004 - Brooklin - São Paulo - SP - Tel: (11) 4506-3030
REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO

Reconheço, por semelhança, a(s) firma(s) de: (1) ANGELA MASAKO MIYAMURA, em documento com valor econômico, dou fé.
São Paulo, 14 de novembro de 2019.
Em Test° da verdade.
Cód. 1197961101265911019139 - 001287
RENATA LOPES DA SILVA ALEXANDRE - ESCREVENTE (Qtd 1 Total R$ 9,54)
Selo(s): 1 Qtd.AD - 1316530
"VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DIGITAL"

REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO
Renata Lopes da Silva Alexandre
Escrevente Autorizada

Página de assinaturas 2 de 4 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.

REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO

WASHINGTON UMBERTO CINEL

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO 30º SUBDISTRITO IBIRAPUERA
Av. Padre Antônio José dos Santos, 1568 / 1572 - CEP 04563-004 - Brooklin - São Paulo - SP - Tel: (11) 4506-3030
REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO
Reconheço, por semelhança, a(s) firma de: (1) ANGELA SUYUKO MIYAMURA, em documento com valor econômico. Dou fé.
São Paulo, 14 de novembro de 2019.
Em Test° da verdade. Selo: [1915AA00122580611119AAS...8811287]
RENATA LOPES DA SILVA ALEXANDRE - ESCREVENTE (Cta 1.Total R$ 9,50)
Selo(s): 1 Reg.AD - 0118531

VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE
REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO
Renata Lopes da Silva Alexandre
Escrevente Autorizada

JUCESP

Página de assinaturas 3 de 4 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.

13º TABELIÃO

13º TABELIÃO

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Michelle P. L. Pagnocca
324.951.878-00

Ila Alves Sym
CPF: 041.045.637-30
Diretora

13º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - *Bel. AVELINO LUÍS MARQUES*
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7622

Reconheço Por Semelhança (A1) Econômico a(s) firma(s) de
MICHELLE PAULINO LEITMIG PAGNOCCA (646602).ILA ALVES SYM
(578039).
SÃO PAULO, 14 de Novembro de 2019. Em Test. da verdade.
CARLOS ALEXANDRE GOMES DOS SANTOS - ESCRE NO.0000/141119
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R$ 2,40
C2109GAB84791

13º Tabelião Capital

Página de assinaturas 4 de 4 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.

TESTEMUNHAS:

1. _____
Nome:
CPF/MF:

Roberta Blasques da Silva
RG: 22.947.265-5
CPF: 281.003.508-33

2. _____
Nome:
CPF/MF:

Lidia Akemi Shiratori Odasaki
CPF: 030.305.908-79
RG: 14.461.547-2

JUCESP
21 NOV 2019
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
DEBÊNTURE
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELE SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
ED003123-9/001
JUCESP

JUCESP
21 11 10

ANEXO I AO ADITAMENTO

ESCRITURA CONSOLIDADA

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco. Versão consolidada da Escritura de Emissão inicia-se na próxima página)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado,

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 62.901.210/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora" ou "Devedora"); e

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Debenturista" ou "Securitizadora" e, quando em conjunto com a Emissora, as "Partes"); e

vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, firmar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.*" ("Escritura"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

JUCESP
21 11 19

CLÁUSULA I
AUTORIZAÇÕES

1.1. A presente Escritura é firmada com base nas deliberações da ata de assembleia geral extraordinária da Emissora realizada em 07 de outubro de 2019 ("AGE da Emissora"), na qual: (i) foram aprovadas as condições da Emissão (conforme abaixo definido), nos termos do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"); e (ii) a Diretoria da Emissora foi autorizada a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo a celebração dos Documentos da Operação. Para fins desta Escritura de Emissão, "Documentos da Operação" significam, em conjunto: (i) esta Escritura de Emissão; (ii) os Contratos de Garantia (conforme abaixo definido); (iii) o Termo de Securitização (conforme definido abaixo); (iv) o contrato de distribuição a ser celebrado entre a Securitizadora, o BB – Banco De Investimento S.A. ("Coordenador Líder") e a Emissora ("Contrato de Distribuição"); (v) os prospectos preliminar e definitivo da oferta dos CRA; e (vi) os demais documentos e aditamentos relativos à emissão e oferta dos CRA.

CLÁUSULA II
REQUISITOS

2.1. A 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da Emissora ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), para colocação privada, será realizada com observância aos requisitos abaixo.

2.2. Arquivamento na Junta Comercial e Publicações dos Atos Societários

2.2.1. A ata da AGE da Emissora será devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Diário Comercial ("Jornais de Publicação"), nos termos do artigo 62, inciso I, e artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, assim como seguirão este procedimento eventuais atos societários posteriores da Emissora, que sejam realizados em razão da Emissão.

2.3. Arquivamento da Escritura na Junta Comercial

2.3.1. Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCESP, nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

2.3.2. A Emissora se compromete a (i) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da assinatura desta Escritura ou de eventuais aditamentos, realizar o protocolo de referido

JUCESP
21 11 19

documento junto à JUCESP; e (ii) enviar ao Debenturista 1 (uma) via original desta Escritura, bem como de seus eventuais aditamentos, devidamente registrada na JUCESP, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção de referido arquivamento.

2.3.3. Qualquer aditamento à presente Escritura deverá ser celebrado pelas Partes, após aprovação em assembleia geral de titulares de CRA (conforme abaixo definido), excetuadas as hipóteses previstas na presente Escritura, e posteriormente arquivados na JUCESP, nos termos desta Escritura.

2.3.4. O Debenturista fica, desde já, autorizado e constituído de todos os poderes, de forma irrevogável e irretratável, para, às expensas da Emissora, promover o registro desta Escritura e de seus eventuais aditamentos, caso a Emissora não o faça, o que não descaracteriza, contudo, o descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emissora, nos termos desta Escritura.

2.4. Depósito para Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira

2.4.1. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.

2.5. Inexigibilidade de Registro na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA")

2.5.1. A Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou perante a ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

CLÁUSULA III
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. A Emissora tem por objeto social, nos termos do artigo 3º de seu estatuto social (i) a importação, exportação, industrialização e comércio de produtos alimentícios em geral; (ii) importação, exportação e comércio de pescador e frutos do mar; (iii) importação, exportação e comércio de cereais e leguminosas beneficiadas; (iv) importação, exportação e comércio de óleos e gorduras; (v) importação, exportação e comércio de carnes bovinas e suínas e derivados; (vi) importação, exportação, indústria e comércio de produtos do arroz; (vii) beneficiamento de arroz; (viii) industrialização por terceiros de produtos da mandioca, milho e seus derivados, tais como, mas não se limitando à farinha, farofa, amido, fécula, fécula hidratada; (ix) beneficiamento de

JUCESP
21 11 19

produtos industrializados da mandioca, milho e seus derivados, tais como, mas não se limitando à farinha, farofa, amido, fécula, fécula hidratada; e (x) participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista.

3.2. Número da Emissão

3.2.1. A presente Emissão constitui a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Emissora.

3.3. Valor Total da Emissão

3.3.1. O valor total da Emissão será de R$ 162.056.000,00 (cento e sessenta e dois milhões e cinquenta e seis mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão").

3.4. Número de Séries

3.4.1. A Emissão será realizada em série única.

3.5. Destinação de Recursos

3.5.1. Os recursos líquidos obtidos pela Emissora por meio da Emissão, descontado o valor devido a título de Despesas, serão destinados exclusivamente para a compra de arroz em casca e feijão *in natura* ("Produtos Agropecuários") diretamente dos produtores rurais e/ou cooperativas rurais nacionais indicados na tabela constante do Anexo I-A desta Escritura ("Produtores Rurais"), conforme acordos de intenções de compra de produtos agropecuários celebrados entre a Emissora e os Produtores Rurais, em volumes e datas previstos no mesmo Anexo I-B, de tal forma que a Emissora possa cumprir seu objeto social e o disposto no § 4º, inciso II, e §§ 7º e 8º, todos do art. 3º da Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada ("Instrução CVM 600" e "Destinação dos Recursos", respectivamente).

3.5.2. A Emissora deverá (i) alocar, na compra de Produtos Agropecuários, na forma disposta acima, a totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Debêntures até a data de vencimento das Debêntures e (ii) enviar Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08, na qualidade de agente fiduciário dos CRA ("Agente Fiduciário dos CRA"), para verificação, com cópia para a Emissora, semestralmente, a partir de 19 de maio de 2020 e até a alocação do total do Valor Total da Emissão, que deverá ocorrer até a Data de Vencimento, relatório nos termos do Anexo II à esta Escritura de Emissão ("Relatório"), contendo informações e a identificação de notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas que permitam acessar as respectivas notas fiscais eletrônicas por meio de consulta online, relativas aos

JUCESP
21 11 19

pagamentos de Produtores Rurais realizados no semestre imediatamente anterior, devidamente assinado pelos diretores da Emissora, comprovando as a utilização dos recursos oriundos das Debêntures ("Notas Fiscais"). O Agente Fiduciário dos CRA terá a responsabilidade pela verificação da alocação dos recursos de que tratam a presente, inclusive com base nos Relatórios e nas Notas Fiscais.

3.5.3. O Agente Fiduciário dos CRA deverá verificar a utilização dos recursos pela Devedora ao longo de duração dos CRA e até a comprovação de que os recursos oriundos da emissão das Debêntures pela Devedora foram devidamente destinados para a compra de Produtos Agropecuários, que deverá ocorrer até a Data de Vencimento, a partir dos documentos acima indicados, sendo que, a despeito da possibilidade de haver resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à destinação de recursos e perdurarão até o vencimento original ou até a efetiva destinação da totalidade dos recursos ser comprovada.

3.5.4. Uma vez atingido o valor de destinação dos recursos das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRA, nos termos acima observados, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRA ficarão desobrigados com relação à comprovação de que trata o disposto acima, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

3.5.5. O Agente Fiduciário dos CRA e/ou a Debenturista poderão solicitar as vias originais dos respectivos documentos de aquisição dos Produtos Agropecuários, caso venha a ser necessário para atender a eventual solicitação da CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador que venha a solicitar essa informação ao Agente Fiduciário e/ou à Emissora. Caso isso ocorra, a Emissora se obriga a encaminhar as vias originais das Notas Fiscais e dos pedidos de compra dos Produtos Agropecuários, conforme o caso, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação ou no prazo equivalente à metade do prazo estipulado pelo respectivo órgão, dos prazos acima sempre o menor.

3.5.6. O Agente Fiduciário dos CRA verificará o preenchimento dos requisitos formais constantes dos Relatórios, bem como das Notas Fiscais. Não obstante, o Agente Fiduciário dos CRA será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações financeiras constantes dos referidos Relatórios e das Notas Fiscais, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos mencionados Relatórios. O Agente Fiduciário dos CRA deverá verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade das Debêntures, nos termos do artigo 11, inciso XXII, da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada

JUCESP
21 11 19

3.5.7. O descumprimento das obrigações dispostas acima deverão ser informadas pelo Agente Fiduciário dos CRA à Emissora e poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista nesta Escritura de Emissão, com o consequente Resgate Antecipado e/ou Vencimento Antecipado dos CRA, conforme aplicável.

3.5.8. Os recursos captados no âmbito da emissão das Debêntures serão destinados na forma inciso II, do § 4º do artigo 3º da Instrução CVM 600 e no inciso XVIII do artigo 9º da Instrução CVM 600, especificamente à compra dos Produtos Agropecuários pela Devedora. As partes desde já reconhecem que as informações constantes dos Relatórios e das Notas Fiscais serão suficientes para verificação da destinação dos recursos captados por meio das Debêntures e, portanto, para fins de caracterização dos créditos representados das Debêntures como direitos creditórios do agronegócio aptos a serem vinculados à emissão dos CRA nos termos da legislação aplicável, sem prejuízo do compromisso da Devedora de apresentar documentos adicionais eventualmente solicitados pelo Agente Fiduciário ou pela Debenturista.

3.5.9. A Emissora, a Debenturista e o Coordenador Líder dos CRA permanecem responsáveis pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações aqui prestadas nos termos artigo 56 da Instrução CVM 400, incluindo mas não se limitando à caracterização dos Produtores Rurais, bem como quanto aos Produtos Agropecuários a serem adquiridos de tais Produtores Rurais como produto agropecuário, nos termos da regulamentação vigente.

3.5.10. O planejamento estimado no Anexo I-B é feito com base na capacidade de aplicação dos recursos pela Emissora, dado o histórico operacional da Emissora junto a tais Produtores Rurais, conforme abaixo (em milhares de reais):

Histórico de Compra de Matéria Prima						
Ano / Semestre	Compra de Matéria Prima Arroz em casca		Compra de Matéria Prima Feijão *in natura*		Total	
	Ton	R$ mil	Ton	R$ mil	Ton	R$ mil
2016 / 1º Semestre	80.403	109.038	15.492	67.705	**95.895**	**176.742**
2016 / 2º Semestre	91.584	88.910	17.968	82.977	**109.552**	**171.887**
2017 / 1º Semestre	68.198	72.578	16.306	45.372	**84.504**	**117.950**
2017 / 2º Semestre	72.969	76.122	18.754	38.994	**89.275**	**115.116**
2018 / 1º Semestre	61.054	55.413	18.024	37.022	**79.078**	**92.434**
2018 / 2º Semestre	70.696	77.843	15.862	52.974	**86.558**	**130.817**
2019 / 1º Semestre	69.369	75.280	15.847	57.655	**85.216**	**132.934**
Total	**514.273**	**555.184**	**118.253**	**382.699**	**630.078**	**937.880**

3.6. Vinculação à emissão dos CRA

3.6.1. Após a subscrição pelo Debenturista, as Debêntures da presente Emissão serão vinculadas à 1ª Série da 6ª (sexta) emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da Securitizadora ("CRA"), no âmbito de securitização de créditos do agronegócio, conforme previsto na Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei 11.076/04"), na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514/97"), na Instrução CVM 600, na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e no "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRA ("Termo de Securitização" e "Securitização", respectivamente).

3.6.2. Em razão da Securitização, a Emissora tem ciência e concorda que, instituído o regime fiduciário pela Securitizadora, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures estarão expressamente vinculados aos pagamentos dos CRA e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.

3.6.3. Por força da vinculação das Debêntures aos CRA, fica desde já estabelecido que (i) o Debenturista deverá se manifestar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, somente conforme orientação deliberada pelos titulares de CRA em sede de assembleia geral de titulares de CRA, nos termos do Termo de Securitização; e (ii) o exercício de todo e qualquer direito pelo Debenturista, nos termos desta Escritura, deverá ser exercido em consonância com o quanto disposto no Termo de Securitização.

3.6.4. A oferta dos CRA contará com a opção de lote adicional, ou seja, a opção da Securitizadora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Emissora, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRA originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 ("Opção de Lote Adicional dos CRA"). Nesse sentido, caso a Opção de Lote Adicional dos CRA não seja exercida ou seja exercida parcialmente, a presente Escritura de Emissão será aditada para cancelar a quantidade de Debêntures equivalente à diferença entre o valor da totalidade dos CRA representativos da Opção de Lote Adicional e o valor dos CRA representativos da Opção de Lote Adicional efetivamente exercida.

3.7. Procedimento de Colocação das Debêntures

JUCESP
21 11 19

3.7.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores, por meio da assinatura desta Escritura pelo Debenturista.

3.7.2. A integralização das Debêntures pela Securitizadora é condicionada à subscrição e integralização dos CRA.

CLÁUSULA IV
CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS DEBÊNTURES

4.2. Data de Emissão

4.2.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 26 de novembro de 2019 ("Data de Emissão").

4.3. Prazo e Data de Vencimento

4.3.1. Observado o disposto nesta Escritura, as Debêntures terão prazo de vencimento de 1.847 (mil, oitocentos e quarenta e sete) dias contados da data de sua emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de dezembro de 2024 ("Data de Vencimento").

4.4. Conversibilidade

4.4.1. As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

4.5. Espécie

4.5.1. As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos da cláusula 4.5.1, abaixo.

4.6. Garantias

4.6.1. Em garantia do pagamento integral e tempestivo da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora em razão das Debêntures, no âmbito desta Escritura, incluindo, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário, à Remuneração, bem como a todos e quaisquer valores devidos ao Debenturista e, consequentemente aos titulares dos CRA, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos das Debêntures e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e

JUCESP
21 11 19

tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pelo Debenturista, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas as seguintes garantias reais (as "Garantias"):

a) Até a Data de Emissão:

(i) cessão fiduciária dos direitos creditórios de titularidade de Washington Umberto Cinel, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, diretor de empresas, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, CEP 01437-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade RG de nº 7.777.410-3 SSP-SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 710.159.308-91 ("Washington"), oriundos dos seguintes contratos de fornecimento de cana-de-açúcar ("Recebíveis"): (i) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé, firmado em 19/11/2008 entre Washington e Usina Açucareira São Manoel S.A. ("Usina São Manoel"), e seus respectivos aditamentos; (ii) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé, firmado em 19/11/2009 entre Washington e Usina São Manoel, e seus respectivos aditamentos; (iii) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé, firmado em 27/04/2011 entre Washington e Usina São Manoel, e seus respectivos aditamentos; (iv) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé, firmado em 12/06/2013 entre Washington e Usina São Manoel, e seus respectivos aditamentos; (v) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar "Cana do Campo", celebrado em 14/12/2016 entre Washington e Raízen Energia S.A. ("Raízen"), por meio do qual Washington se compromete a vender anualmente à Raízen 35.056 (trinta e cinco mil e cinquenta e seis) toneladas de cana-de-açúcar, nas safras canavieiras 2017/2018 a 2026/2027, e seus respectivos aditamentos; (vi) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar "Cana do Campo", celebrado em 14/12/2016 entre Washington e Raízen, por meio do qual Washington se compromete a vender anualmente à Raízen 62.300 (sessenta e duas mil e trezentas) toneladas de cana-de-açúcar, nas safras canavieiras 2017/2018 a 2026/2027, e seus respectivos aditamentos; e (vii) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar "Cana do Campo", celebrado em 14/12/2016 entre Washington e Raízen, por meio do qual Washington se compromete a vender anualmente à Raízen 56.687 (cinquenta e seis mil seiscentos e oitenta e sete) toneladas de cana-de-açúcar, nas safras canavieiras 2016/2017 a 2026/2027, e seus respectivos aditamentos ("Contratos de Fornecimento"), bem como da totalidade dos direitos creditórios que sobejarem da eventual excussão de cada Imóvel (conforme abaixo definido) alienados fiduciariamente no âmbito dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definido) ("Sobejo"), e todos os direitos creditórios depositados e/ou decorrentes da (a) conta nº 13758-8, de titularidade do Washington, junto à agência nº 4055-X do Banco do Brasil S.A. ("Banco

JUCESP
21 11 19

Depositário" e "Conta Vinculada de Washington" respectivamente), e (b) conta nº 9996118-0, de titularidade da Elah Agrobusiness, junto à agência nº 3360-X do Banco Depositário, de que serão utilizadas para o depósito e movimentação dos Recebíveis e do Sobejo ("Conta Vinculada da Elah Agrobusiness" e, quando em conjunto com a Conta Vinculada de Washington as "Contas Vinculadas", e quando em conjunto com os Recebíveis e o Sobejo a "Cessão Fiduciária de Recebíveis de Washington") nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o Washington e a Elah Agrobusiness na qualidade de cedentes, e o Debenturista, na qualidade de cessionário ("Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis de Washington"); e

(ii) cessão fiduciária dos direitos de crédito detidos pela Emissora, oriundos de duplicatas a vencer, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis da Broto Legal (conforme abaixo definido), dos direitos creditórios depositados e/ou decorrentes da conta nº 9995015-4, junto à agência nº 3360-X ("Banco Depositário") de titularidade da Emissora ("Conta Vinculada da Broto Legal") e de todos os direitos decorrentes dos Investimentos Permitidos, conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis da Broto Legal (conforme abaixo definido), mediante crédito na conta vinculada detida pela Emissora ("Cessão Fiduciária de Recebíveis da Broto Legal" em conjunto com a Cessão Fiduciária de Recebíveis de Washington as "Cessões Fiduciárias de Recebíveis"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emissora na qualidade de cedente, e o Debenturista, na qualidade de cessionário ("Contrato de Cessão Fiduciária Recebíveis da Broto Legal" e em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis de Washington os "Contratos de Cessão Fiduciária");

(iii) alienação fiduciária das ações da Emissora detidas por Washington e Cláudia Isabel Luciano Cinel, brasileira, casada pelo regime de separação total de bens, empresária, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, CEP 01437-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade RG de nº 18.035.413.-9 SSP-SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 026.954.938-27 ("Cláudia"), representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Emissora, bem como das Ações Adicionais e dos Direitos Adicionais, conforme definidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal (abaixo definido) ("Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia sob Condição Resolutiva e Outras Avenças*", a ser celebrado entre Washington e Cláudia, na qualidade de fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciário ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal"), a ser constituída e registrada no Livro de Ações da Broto Legal sob condição resolutiva, conforme prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal, qual seja a

JUCESP
21 11 19

Liberação das Garantias e a devida constituição de tais Alienações Fiduciárias de Imóveis (abaixo definidas) em favor da Securitizadora;

(iv) alienação fiduciária sobre o imóvel matriculado sob número 40.833 detido pela Emissora ("Imóvel Alienado Broto Legal - Uruguaiana"), a ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul ("RGI Uruguaiana" e "Alienação Fiduciária de Imóvel Broto Legal - Uruguaiana" respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Emissora e o Debenturista ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis da Broto Legal - Uruguaiana");

(v) hipoteca em primeiro grau, sobre a fração ideal da matrícula número 16.196 conforme r. 55 detidos pelo Washington ("Imóvel Hipotecado em Primeiro Grau de Washington - Uruguaiana"), a ser registrada no RGI Uruguaiana ("Hipoteca de Primeiro Grau de Washington - Uruguaiana"), nos termos da "Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária em Primeiro Grau" a ser lavrada por Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas competente ("Escritura de Hipoteca em Primeiro Grau de Washington - Uruguaiana");

(vi) hipoteca em segundo grau, sobre a fração ideal da matrícula número 16.196 conforme r. 59, 61 e 64 detido pela Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tiradentes, nº 2.846, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.271.066/0001-90 ("Elah Agrobusiness" em conjunto com a Emissora, Cláudia e Washington, os "Garantidores") ("Imóvel Hipotecado em Segundo Grau da Elah Agrobusiness - Uruguaiana"), a ser registrado no RGI Uruguaiana ("Hipoteca de Segundo Grau da Elah Agrobusiness - Uruguaiana"), nos termos da "Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária em Segundo Grau" a ser lavrada por Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas competente.

b) assim que ocorrer a liberação das garantias prestadas no âmbito da 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia adicional fidejussória em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, da Cinel Alimentos Comércio, Importação e Exportação S.A. (incorporada e sucedida pela Broto Legal Alimentos S.A.) ("Debêntures do Itaú" e "Liberação das Garantias" respectivamente), que deverá ocorrer em até 10 (dias) Úteis contadas da Data de Emissão, a Emissora deverá constituir nos prazos definidos na Cláusula 4.5.2 abaixo as seguintes garantias imobiliárias em face do Debenturista, nos termos das minutas constantes no Anexo III a presente Escritura:

(i) hipoteca em primeiro grau, sobre os imóveis matriculados sob os números 13.846 e 24.770 detidos pela Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., sociedade

JUCESP
21 11 19

limitada, com sede na Cidade de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tiradentes, nº 2.846, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.271.066/0001-90 ("Elah Agrobusiness" em conjunto com a Emissora, Cláudia e Washington, os "Garantidores") ("Imóveis Hipotecados em Primeiro Grau da Elah Agrobusiness - Uruguaiana" ou "Imóveis Hipotecados Convertidos em Alienação Fiduciária") a ser registrada perante o RGI Uruguaiana ("Hipoteca de Primeiro Grau da Elah Agrobusiness - Uruguaiana"), nos termos da "Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária de Primeiro Grau" a ser lavrada por Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas competente ("Escritura de Hipoteca em Primeiro Grau da Elah Agrobusiness - Uruguaiana");

(ii) hipoteca em primeiro grau sobre o imóvel matriculado sob nº 1.618 de propriedade do Washington a ser registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis de Alegrete, no estado do Rio Grande do Sul ("RGI Alegrete" e "Imóvel Hipotecado em Primeiro Grau de Washington - Alegrete" respectivamente e, conjunto com a Hipoteca de Primeiro Grau de Washington - Uruguaiana, a Hipoteca de Segundo Grau da Elah Agrobusiness - Uruguaiana e a Hipoteca de Primeiro Grau da Elah Agrobusiness - Uruguaiana as "Hipotecas"), nos termos da "Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária em Primeiro Grau" a ser lavrada por Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas competente ("Escritura de Hipoteca em Primeiro Grau de Washington – Uruguaiana" em conjunto com a Escritura de Hipoteca em Primeiro Grau de Washington – Uruguaiana, a Hipoteca de Segundo Grau da Elah Agrobusiness – Uruguaiana as "Escrituras de Hipoteca");

(iii) alienação fiduciária sobre a fração ideal do imóvel matriculado sob número 6.410 conforme r. 8 e 9, os imóveis matriculados sob número 29.610 e 32.114 detidos pela Elah Agrobusiness ("Imóveis Alienados Elah Agrobusiness - Uruguaiana"), todos registrados no RGI Uruguaiana ("Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah Agrobusiness - Uruguaiana"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Elah Agrobusiness, na qualidade de fiduciante, e o Debenturista, na qualidade de fiduciário ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah Agrobusiness - Uruguaiana");

(iv) alienação fiduciária sobre os imóveis matriculados sob os números 31.927 e 31.928 detidos pela Elah Agrobusiness ("Imóveis Alienados Elah Agrobusiness - Pederneiras"), a ser registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras, no estado de São Paulo ("RGI Pederneiras") ("Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah Agrobusiness - Perdeneiras"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Elah Agrobusiness, na qualidade de fiduciante, e o Debenturista,

na qualidade de fiduciário ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah Agrobusiness - Perdeneiras"); e

(v) alienação fiduciária sobre os imóveis matriculados sob os números 31.657 e 33.471 detidos pelo Washington, a ser registrada perante o RGI Uruguaiana ("Imóveis Alienados Washington - Uruguaiana" quando em conjunto com o Imóvel Alienado Broto Legal – Uruguaiana, Imóvel Hipotecado em Primeiro Grau de Washington – Uruguaiana, Imóvel Hipotecado em Segundo Grau da Elah Agrobusiness – Uruguaiana, Imóveis Hipotecados em Primeiro Grau da Elah Agrobusiness – Uruguaiana, Imóvel Hipotecado em Primeiro Grau de Washington-Alegrete, Imóveis Alienados Elah Agrobusiness – Uruguaiana e os Imóveis Alienados Elah Agrobusiness – Pederneiras os "Imóveis"), todos registrados perante o RGI Uruguaiana ("Alienação Fiduciária de Imóveis de Washington - Uruguaiana" e em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóvel Broto Legal – Uruguaiana, Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah Agrobusiness – Uruguaiana, Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah Agrobusiness - Perdeneiras as "Alienações Fiduciárias"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o Washington, na qualidade de fiduciante, e o Debenturista, na qualidade de fiduciário ("Contrato de Alienação Fiduciária Imóveis Washington - Uruguaiana").

c) no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contatos da Data de Emissão, a Elah Agrobusiness deverá efetivar o georreferenciamento sobre os Imóveis Hipotecados Convertidos em Alienação Fiduciária. Uma vez efetivado referido georreferenciamento sobre os Imóveis Hipotecados Convertidos em Alienação Fiduciária e ocorrida a Liberação das Garantias, será constituída as alienações fiduciárias sobre os Imóveis Hipotecados Convertidos em Alienação Fiduciária em detrimento das respectivas hipotecas ("Alienação Fiduciária de Imóveis Hipotecados"), nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis" a ser celebrado entre a Elah Agrobusiness e a Securitizadora, conforme o caso, na qualidade de fiduciantes, e a Debenturista, na qualidade de fiduciário ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Hipotecados", o Contrato de Alienação Fiduciária Imóveis Washington - Uruguaiana, Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Elah Agrobusiness – Uruguaiana, Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis da Broto Legal - Uruguaiana e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah Agrobusiness - Perdeneiras os "Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis" em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis de Washington, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis da Broto Legal, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal e as Escrituras de Hipoteca os "Contratos de Garantia"), sem a necessidade de convocação de assembleia geral de titulares de CRA.

4.6.2. Os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e seus eventuais aditamentos deverão ser (a) protocolados no (a.1) RGI de Uruguaiana no prazo de 10 (dez) Dias Úteis (a.2) no RGI de Pederneiras no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis e (a.3) no RGI de

JUCESP
21 10 19

Alegrete no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, todos os prazos contados da data de Liberação das Garantias ou da assinatura dos eventuais aditamentos, conforme o caso, e (b) registrados no (b.1) RGI de Uruguaiana no prazo de 60 (sessenta) dias corridos (b.2) no RGI de Pederneiras no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, e (b.3) no RGI de Alegrete no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, todos os prazos contados da data de realização do protocolo de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e/ou de eventuais aditamentos, conforme aplicável, nos respectivos cartórios.

4.6.3. O Agente Fiduciário constatou, conforme declaração constante do Termo de Securitização, observadas as considerações e especificações lá indicadas, que as Garantias prestadas e a serem prestadas são capazes de alcançar seu objetivo de segurança adicional, podendo vir a exercer papel independente em relação ao risco de performance do investimento representado pelos CRA.

4.7. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade

4.7.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora. Para fins do cumprimento da obrigação descrita na presente Cláusula, a Emissora deverá, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar desta data, apresentar ao Debenturista cópia autenticada da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas que contenha a inscrição de seu nome como detentor da totalidade das Debêntures, desde a primeira página (considerada aquela onde conste a anotação de registro do respectivo livro feita na JUCESP) até a página sequencial seguinte à anotação mencionada nesta Cláusula.

4.8. Valor Nominal Unitário

4.8.1. O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.9. Quantidade de Debêntures Emitidas

4.9.1. Serão emitidas 162.056 (cento e sessenta e duas mil e cinquenta e seis) Debêntures.

4.10. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

4.10.1. As Debêntures serão integralizadas pelo Debenturista em moeda corrente nacional, em cada data de subscrição e integralização dos CRA (sendo qualquer data em que ocorrer uma integralização de Debêntures doravante denominada como uma "Data de Integralização"), pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração

JUCESP
21 11 14

(conforme abaixo definido), calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização das Debêntures ("Preço de Integralização"), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros.

4.10.2. O Debenturista, por meio da assinatura da presente Escritura, subscreve, de forma irrevogável e irretratável, a totalidade das Debêntures ora emitidas. Não obstante, a integralização das Debêntures pela Securitizadora é condicionada à subscrição e integralização dos CRA.

4.10.3. O Debenturista, neste ato, declara (i) estar de acordo com a integralidade dos termos e condições desta Escritura; (ii) ter ciência de que as Debêntures serão objeto de colocação privada e não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado; e (iii) ter ciência de que a Emissão se insere no contexto da Securitização.

4.10.4. Fica, desde já, certo e ajustado que o pagamento do Preço de Integralização será realizado pelo Debenturista na conta corrente nº 9653-9 de titularidade da Emissora, mantida junto à agência nº 0134-1 do Banco Bradesco S.A., descontadas as Despesas Flat (conforme abaixo definido), bem como descontado o montante de R$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), que ficará retido pela Debenturista para fins de constituição de um fundo de despesas da Oferta, conforme previsto no Termo de Securitização ("Fundo de Despesas").

4.10.5. O comprovante de transferência do Preço de Integralização, descontadas as Despesas Flat e os valores necessários à constituição do Fundo de Despesas, para a conta acima servirá como a mais ampla, geral, irrestrita e irrevogável quitação da Emissora ao Debenturista em relação ao pagamento do Preço de Integralização, independentemente de qualquer outra formalidade.

4.11. Vedação à Negociação

4.11.1. As Debêntures não poderão ser negociadas em qualquer mercado regulamentado ou sob qualquer forma cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de liquidação do Patrimônio Separado dos CRA, na forma disposta no Termo de Securitização.

4.12. Atualização Monetária das Debêntures

4.12.1. O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente ou corrigido por qualquer índice.

4.13. Remuneração

4.13.1. Sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), conforme apurada no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido) ("Remuneração"). Nesse sentido, a taxa da remuneração dos CRA apurada no Procedimento de *Bookbuilding* é a mesma taxa da Remuneração das Debêntures.

4.13.1.1. Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais investidores dos CRA, realizado pelo Coordenador Líder, para a definição e/ou ratificação da Remuneração dos CRA, que não poderia superar 115% (cento e quinze por cento) da Taxa DI. ("Taxa Teto" e Procedimento de *Bookbuilding*" respectivamente).

4.13.1.2. Encerrado o Procedimento de *Bookbuilding*, as intenções de investimento dos investidores institucionais dos CRA foram consolidadas pelo Coordenador Líder.

4.13.1.3. A Remuneração das Debêntures e dos CRA ficou definida na Taxa Teto.

4.13.1.4. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi ratificado por meio de aditamento à presente Escritura, e de aditamento ao Termo de Securitização, sem a necessidade de qualquer aprovação societária adicional ou ratificação pela Emissora.

4.13.2. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, a partir da primeira data de integralização, em cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido). A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\ DI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = saldo do Valor Nominal Unitário, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, a partir da data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo da Remuneração, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento. O Fator DI é apurado de acordo com a fórmula:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \left(\text{TDI}_k \times p \right)\right]$$

onde:

k = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até n_{DI}.

n_{DI} = número inteiro que representa o total de taxas DI consideradas; e

p = 115,00%;

TDIk = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com arredondamento de 8 (oito) casas decimais, apurada da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DIk = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

7) O fator resultante da expressão [1 + (TDIk x *p*)] será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

8) Efetua-se o produtório dos fatores diários [1 + (TDIk x *p*)], sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

9) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.

10) Para efeito do cálculo da Remuneração, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo da

JUCESP
21 11 19

remuneração das Debêntures (por exemplo: para cálculo da remuneração das Debêntures no dia 17 (dezessete), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 14 (quatorze), pressupondo-se que os dias 14 (quatorze), 15 (quinze), 16 (dezesseis) e 17 (dezessete) são Dias Úteis.

11) O período de capitalização da Remuneração ("Período de Capitalização") é o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, inclusive, e termina na primeira data de pagamento da Remuneração, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na data de pagamento da remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou de declaração de vencimento antecipado das Debêntures.

12) Excepcionalmente na primeira data de pagamento da Remuneração, deverá ser acrescido à Remuneração devida um valor equivalente ao produtório do Fator DI de 1 (um) Dia Útil da Taxa DI que antecede a primeira Data de Integralização prevista no item 4.9.1, acima, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula constante no item 4.12.2, acima.

4.13.3. Observado o disposto na cláusula abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e o Debenturista quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.13.4. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias contados da data esperada para apuração ou divulgação ("Período de Ausência de Taxa DI"), ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI às Debêntures ou aos CRA por qualquer motivo, o Debenturista ou o Agente Fiduciário dos CRA, caso o Debenturista não o faça, deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento de qualquer dos eventos descritos nesta cláusula, convocar assembleia geral de titulares de CRA, nos termos do Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares de CRA, de comum acordo com a Emissora e com o Debenturista, do novo parâmetro de Remuneração, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração ("Taxa Substitutiva"). Tal Assembleia Geral deverá ser realizada dentro do prazo de 20 (vinte) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Geral em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.

4.13.5. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração entre a Emissora, o Debenturista e os titulares de CRA, ou caso a assembleia geral de titulares

JUCESP
21 11 19

de CRA não seja realizada no prazo indicado na cláusula acima, a Emissora deverá adquirir a totalidade das Debêntures no menor prazo entre os seguintes: (a) no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do primeiro dos seguintes eventos (i) realização da assembleia; ou (ii) data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; ou (b) na Data de Vencimento, pelo saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida até a data da efetiva aquisição, calculada *pro rata temporis* no Período de Capitalização respectivo.

4.13.5.1. As Debêntures adquiridas nos termos da Cláusula 4.12.5 acima serão canceladas pela Emissora e o cálculo da Remuneração das Debêntures a serem adquiridas, para cada dia do período em que a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.13.6. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de titulares de CRA, a referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir da sua validade, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração, permanecendo a última Taxa DI conhecida anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida Taxa DI.

4.14. Pagamento da Remuneração

4.14.1. A Remuneração será paga mensalmente, conforme previsto no cronograma de pagamentos constante no Anexo IV-A à presente Escritura.

4.14.2. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos titulares das Debêntures, nos termos desta Escritura, aquele que seja titular das Debêntures no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento das Debêntures.

4.15. Amortização do Valor Nominal Unitário

4.15.1. A amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário conforme o caso, será pago mensalmente, conforme previsto no cronograma de pagamentos constante no Anexo IV-B à presente Escritura.

4.16. Local de Pagamento

4.16.1. Os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Emissora mediante depósito na conta do patrimônio separado da Securitizadora vinculada aos CRA ("Patrimônio Separado"), qual seja, conta corrente nº 9653-9, mantida junto à agência nº 0134-1 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado").

JUCESP
21 11 19

4.16.2. Os pagamentos relativos às Debêntures a serem feitos pela Emissora deverão ser realizados na Conta do Patrimônio Separado até às 16h da data em que forem devidos, sob pena de incidência de Encargos Moratórios.

4.17. Prorrogação dos Prazos

4.17.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento das Debêntures. Tendo em vista a vinculação das Debêntures aos CRA, caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, nos termos do Termo de Securitização, sejam em dias em que a B3 não esteja funcionando, considerar-se-á como data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja funcionando, conforme os CRA estejam eletronicamente custodiados na B3.

4.18. Encargos Moratórios

4.18.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida pela Emissora ao Debenturista, nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").

4.19. Repactuação Programada

4.19.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

4.20. Classificação de Risco

4.20.1. Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Emissão.

4.21. Publicidade

4.21.1. Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares das Debêntures, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos nos Jornais de Publicação ("Avisos aos Debenturistas"), bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores (www.brotolegal.com.br), observado o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, devendo a Emissora comunicar o Debenturista caso a altere

JUCESP
21 11 19

seus Jornais de Publicação após a Data de Emissão, informando o novo veículo para divulgação de suas informações.

CLÁUSULA V
OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

5.1. Oferta de Resgate Antecipado

5.1.1. A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, oferta de resgate antecipado de parte ou da totalidade das Debêntures, sendo assegurado a todos os titulares de CRA igualdade de condições para aceitar ou não o resgate dos CRA por eles detidos ("Oferta de Resgate Antecipado"), desde que (a) a Emissora comprove a aplicação na Destinação dos Recursos em montante ao menos equivalente ao da Oferta de Resgate Antecipado, na forma da Cláusula 3.5 acima, previamente à realização da Oferta de Resgate Antecipado, e (b) seja observado um intervalo mínimo de 6 (seis) meses entre cada Oferta de Resgate Antecipado. Na ocorrência de uma Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora deverá enviar oferta de resgate antecipado dos CRA endereçada a todos os titulares de CRA, conforme previsto na clausula 5.1.2 abaixo.

5.1.1.1. Para realizar a Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora deverá notificar, por escrito, com pelo menos 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data em que desejar realizar a Oferta de Resgate Antecipado, a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRA, informando que deseja realizar Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, cuja comunicação deverá conter, no mínimo ("Notificação de Resgate"):

(i) O valor do prêmio proposto, se houver, para o resgate das Debêntures, sendo que o prêmio não poderá ser negativo ("Prêmio de Resgate");

(ii) A data em que se efetivará o resgate, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de envio da Notificação de Resgate;

(iii) A forma e prazo para manifestação da Debenturista em relação à Oferta de Resgate Antecipado, caso haja adesão à Oferta de Resgate Antecipado;

(iv) Se o efetivo resgate antecipado das Debêntures pela Emissora está condicionado à adesão da totalidade ou de um número mínimo das Debêntures à Oferta de Resgate Antecipado; e

(v) Demais informações relevantes para a realização do resgate das Debêntures. A apresentação de proposta de resgate das Debêntures, nos termos aqui previstos, poderá ser realizada pela Emissora a qualquer momento durante a vigência das Debêntures, desde que observado o disposto na Cláusula 5.1.1 acima.

JUCESP
21 11 19

5.1.1.2. Recebida a Notificação de Resgate, a Securitizadora deverá realizar uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRA, nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures proposta pela Emissora, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização.

5.1.1.3. A quantidade de Debêntures a ser resgatada pela Emissora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado será proporcional à quantidade de CRA cujo titular tenha aderido à Oferta de Resgate Antecipado, conforme informado pela Securitizadora à Emissora.

5.1.1.4. Caso a quantidade de Debêntures a serem resgatadas seja inferior à quantidade mínima de Debêntures estabelecida pela Emissora na Notificação de Resgate, será facultado à Emissora cancelar a Oferta de Resgate Antecipado.

5.1.1.5. As Debêntures serão resgatadas pelo Preço de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido), acrescidos de eventual Prêmio de Resgate.

5.1.2. O valor a ser pago pela Emissora a título de resgate antecipado das Debêntures deverá corresponder ao valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a última data de pagamento da Remuneração, até a data do efetivo resgate antecipado, acrescido do Prêmio de Resgate, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura ("Preço de Resgate Antecipado").

5.2. Amortização Extraordinária

5.2.1. Não será permitida a realização de amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

5.3. Aquisição Facultativa

5.3.1. Tendo em vista que as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora para fins de constituição do lastro dos CRA, a Emissora renuncia expressamente ao direito de adquirir as Debêntures, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, de forma que as Debêntures não poderão ser objeto de aquisição facultativa pela Emissora, observado o disposto na cláusula 3.7.2. acima.

CLÁUSULA VI
VENCIMENTO ANTECIPADO

JUCESP
21 11 19

6.1. Eventos de Vencimento Antecipado Automático

6.1.1. Observado o disposto nas cláusulas abaixo, o Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado automático de todas as obrigações constantes desta Escritura, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou consulta aos titulares de CRA, ao tomar ciência da ocorrência das seguintes hipóteses, observados os respectivos prazos de cura, quando aplicáveis (cada uma, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

(a) não pagamento, pela Emissora de qualquer obrigação pecuniária devida sob as Debêntures e/ou em decorrência desta Escritura nas respectivas datas de vencimento;

(b) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Emissora e/ou pelos Garantidores e/ou pelos seus controladores diretos e indiretos, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, conforme aplicável, independentemente do deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora, por qualquer de suas controladas, diretas ou indiretas e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

(c) insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido ou contestado no prazo legal, decretação de falência ou, ainda, de qualquer procedimento análogo que venha ser criado por lei da Emissora e/ou dos Garantidores e/ou de seus controladores diretos e indiretos, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária;

(d) extinção, liquidação ou dissolução da Emissora e/ou dos Garantidores e/ou de seus controladores diretos e indiretos, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, conforme aplicável, seja por ato voluntário ou na hipótese de decisão judicial ou administrativa, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;

(e) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora e/ou pelos Garantidores das obrigações assumidas nesta Escritura ou em qualquer um dos Documentos da Operação, sem a prévia anuência do Debenturista, a partir de consulta aos titulares de CRA reunidos em assembleia geral especialmente convocada para este fim;

(f) transformação da forma societária da Emissora e/ou dos Garantidores de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

JUCESP
21 11 19

(g) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da Destinação dos Recursos, sem prejuízo de imposição de penalidades pela CVM nos termos da Lei nº 11.076/04;

(h) alteração no objeto social da Emissora que: (i) modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou (ii) agregue às atividades atualmente desenvolvidas novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes que impactem negativamente as atividades atualmente desenvolvidas pela Emissora;

(i) não pagamento, na data do respectivo vencimento, de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou de seus controladores diretos e indiretos, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, conforme aplicável, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), respeitado o prazo de cura de 03 (três) Dias Úteis ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), ou seu equivalente em outras moedas;

(j) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou dos Garantidores e/ou de suas controladas e/ou controladoras, no mercado local ou internacional, conforme aplicável, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

(k) cancelamento, revogação, rescisão, distrato ou qualquer forma de alteração, cessão, alienação, transferência, permuta, dação em pagamento, endosso ou realização de desconto, pela Emissora e/ou pelos Garantidores ou por qualquer terceiro, em relação a qualquer dos Documentos da Operação;

(l) cessão, alienação, transferência, venda, permuta e/ou constituição de qualquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus"), exceto pelas Garantias, em qualquer dos casos desta alínea, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sobre quaisquer bens ou direitos dados em garantia nos termos desta Escritura e/ou dos Contratos de Garantia, respeitado o prazo de baixa do Ônus de até 10 (dez) Dias Úteis da imposição do Ônus, caso este decorre de decisão judicial questionada tempestivamente pela Emissora;

JUCESP
21 11 19

(m) não cumprimento de qualquer decisão final arbitral de natureza pecuniária, judicial ou administrativa contra a Emissora e/ou os Garantidores, acima de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor;

(n) não registro dos Contratos de Garantias nos termos e prazos previstos nesta Escritura e nos respectivos Contratos de Garantia;

(o) pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação nos lucros prevista nos documentos societários da Emissora e/ou da Elah Agrobusiness, caso esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado ou a Emissora esteja inadimplente com as obrigações descritas nesta Escritura e/ou nos Contratos de Garantia, ressalvado, entretanto, pagamento dos dividendos mínimos obrigatórios previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(p) fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Emissora e/ou dos Garantidores, exceto pela Alienação Fiduciária de Ações constituída nos termo da Cláusula 5.1 acima e no caso de (i) transferência de ações de emissão da Emissora detidas por Washington para qualquer Parte Relacionada, desde que Washington permaneça como diretor da Emissora, com poderes de representação da mesma, até o cumprimento integral de todas as obrigações da Emissora no âmbito da Emissão, e (ii) alienação de ações de emissão da Emissora detidas por Washington para terceiro interessado, desde que ocorra Oferta de Resgate Antecipado e o Resgate Antecipado decorrente da Oferta de Resgate ocorra antes da pretensa alienação. Para fins deste item "Parte Relacionada" significa: Cláudia Isabel Luciano Cinel brasileira, casada pelo regime de separação total de bens, empresária, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, CEP 01437-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade RG de nº 18.035.413.-9 SSP-SP e inscrita no CPF/ME sob o nº 026.954.938-27, Jéssica Luciano Cinel, brasileira, solteira, estudante, residente e domiciliada na Rua México, nº 663, CEP 01437-000, portadora da Cédula de Identidade RG nº 36.055.055-1 SSP-SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 214.763.048-90, Washington Umberto Cinel Filho, brasileiro, solteiro, estudante, residente e domiciliado na Rua México, nº 663, CEP 01437-000, portador da Cédula de Identidade RG nº 36.168.168-9 SSP-SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 214.763.018-75, Victoria Luciano Cinel, brasileira, solteira, estudante, residente e domiciliada na Rua México, nº663, CEP 01437-000, portadora da Cédula de Identidade RG nº 36.541.541-8 SSP-SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 214.763.078-06 ou Valentina Luciano Cinel, brasileira, solteira, estudante, domiciliada e residente na Rua México, nº 663, CEP 01437-000, portadora da Cédula de Identidade RG nº 50.755.755-4 SSP-SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 388.792.038-43;

JUCESP
21 11 19

(q) redução do capital social e/ou concessão de mútuo a controladas e/ou controladores da Emissora, exceto nos casos de redução de capital realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;

(r) caso a Escritura de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;

(s) caso, por qualquer motivo, a emissão dos CRA e/ou a Oferta dos CRA seja suspensa ou cancelada pela CVM;

(t) abandono, total ou parcial, ou paralisação das atividades da Emissora por prazo superior a 30 (trinta) dias, exceto no caso de greve, desde que o prazo de paralisação das atividades da Emissora não excederá 60 (sessenta) dias;

(u) se esta Escritura de Emissão ou qualquer dos demais Documentos da Operação, e/ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, ineficaz, nula ou inexequível, por qualquer lei ou norma regulatória, ou por decisão administrativa, judicial ou arbitral;

(v) na hipótese de a Emissora e/ou dos Garantidores e/ou de suas controladas e/ou controladoras, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias, , conforme aplicável, tentarem ou praticarem qualquer ato visando anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial esta Escritura de Emissão, as Debêntures, ou qualquer outro Documento da Operação ou qualquer das suas respectivas cláusulas;

(w) caso esta Escritura de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma, extinto, observado que, no que se refere a prestadores de serviço, o vencimento antecipado aqui previsto somente ocorrerá após transcorrido o prazo para substituição do prestador de serviço, previsto no respectivo contrato; e

(x) caso os CRA tenham seu registro cancelado perante a B3 de forma definitiva.

6.2. Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático

6.2.1. Sem prejuízo do disposto na cláusula 6.1.1 acima, o Debenturista poderá declarar o vencimento antecipado não automático das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, à Emissora, diante da ocorrência das seguintes hipóteses, observados os respectivos prazos de cura, quando aplicáveis (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, os "Eventos de Vencimento Antecipado"):

(a) inadimplemento, pela Emissora e/ou pelos Garantidores, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para as quais o prazo de cura tenha sido expressamente excluído;

(b) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente ativos de propriedade da Emissora e/ou dos Garantidores e/ou de suas controladas que representem mais de 15% (quinze por cento) do patrimônio líquido da Emissora, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas mais recentes da Emissora, não sanada em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Emissora e/ou a controlada respectiva tomaram ciência sobre o ato;

(c) protestos de títulos contra a Emissora e/ou os Garantidores e/ou suas controladoras ou controladas, conforme aplicável, em valor individual ou agregado, igual ou superior a ou R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, salvo se referido protesto for cancelado ou sustado, em qualquer hipótese, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis;

(d) desapropriação, confisco, alienação, cessão sobre bens do ativo permanente da Emissora e/ou dos Garantidores suas sociedades controladas, direta ou indiretamente, conforme aplicável, que representem valor superior a 15% (quinze por cento) do seu patrimônio líquido, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas mais recentes da Emissora;

(e) não manutenção da Razão de Garantia, conforme definida nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e na Escritura de Hipoteca, nos termos dos laudos de avaliação apresentados, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e na Escritura de Hipoteca;

(f) ocorrência de eventos ou situações que afetem, de modo relevante e adverso, (i) a condição financeira, nas operações, nos negócios, nos bens ou nos ativos da Emissora e/ou dos Garantidores; (ii) nas perspectivas da Emissora e dos Garantidores; (iii) a habilidade da Emissora e/ou dos Garantidores de cumprir as suas obrigações relevantes constantes nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação; e (iv) a legalidade, validade e/ou exequibilidade de qualquer dos Documentos da Operação, assim como nos direitos do Debenturista constantes em tais documentos ("Efeito Adverso Relevante");

(g) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas, exceto se houver a

JUCESP
21 11 19

regularização dentro do prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data do evento respectivo;

(h) alteração, transferência e/ou cessão do controle da Emissora e/ou da Elah, direta ou indiretamente, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(i) inobservância das Leis Ambientais e Trabalhistas (conforme abaixo definido), em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, que resulte em condenação judicial ou penalidade administrativa à Emissora e/ou aos Garantidores, bem como, se a Emissora e/ou os Garantidores e/ou seus controladores diretos e indiretos, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, conforme aplicável, incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual;

(j) caso haja comprovado descumprimento ou caso qualquer autoridade no Brasil ou no exterior ingresse com qualquer ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) e/ou adote qualquer medida punitiva contra a Emissora e/ou os Garantidores e/ou os controladores, controladas e pessoas sob controle comum, seja ele direto ou indireto, com relação à Emissora e aos Garantidores ("Afiliada"), administradores e/ou acionistas, conforme aplicável, por crimes relacionados às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, as normas previstas na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, no *US Foreing Corrupt Practices Act* (FCPA) e no *UK Bribery Act* (conjuntamente, as "Leis Anticorrupção");

(k) caso as declarações realizadas pela Emissora e/ou pelos Garantidores nos Documentos da Operação sejam falsas, inconsistentes, incorretas, incompletas ou insuficientes;

(l) caso não ocorra a recomposição do valor mínimo definido na Cláusula 4.9.4, do Fundo de Despesas no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Emissora, pela Debenturista, nesse sentido;

(m) não manutenção, pela Emissora, do seguinte índice financeiro ("Índice Financeiro"), conforme calculado anualmente pelos auditores independentes da Emissora:

Índice Financeiro = (Dívida Líquida) / EBITDA

Para os fins desta Escritura:

(i) "Dívida Líquida": corresponde à soma da rubrica "empréstimos e financiamentos" com a rubrica "debêntures" do passivo circulante e do passivo não circulante, menos a soma da rubrica "caixa e equivalentes de caixa" com a rubrica "aplicações financeiras" do ativo circulante, com base em valores extraídos das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora; e

(ii) "EBITDA": resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões.

Sendo certo que:

1) para o ano findo em 31 de dezembro de 2020, o Índice Financeiro deverá ser igual ou inferior a 4,5x, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas auditadas relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020;

2) para o ano findo em 31 de dezembro de 2021, o Índice Financeiro deverá ser igual ou inferior a 4,0x, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas auditadas relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021; e

3) a partir do ano findo em 31 de dezembro de 2022, inclusive, o Índice Financeiro deverá ser igual ou inferior a 3,5x, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas auditadas relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de cada ano a partir de 2022, inclusive.

6.2.2. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, o Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRA deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, convocar uma assembleia geral dos titulares dos CRA para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures.

6.2.2.1. Caso, na assembleia geral de titulares de CRA descrita na cláusula acima, os titulares dos CRA decidirem por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, o Debenturista não deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, (i) a não instalação de tal assembleia geral de titulares dos CRA; (ii) não manifestação dos titulares dos CRA; ou (iii) ausência do quórum necessário para deliberação, o Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures. As deliberações em assembleias gerais de titulares de CRA que impliquem

a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, serão tomadas pelos votos favoráveis de titulares de CRA que representem a 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRA em circulação, em primeira convocação, ou a maioria simples dos titulares de CRA em circulação em segunda convocação, desde que os titulares de CRA presentes nas assembleias gerais em segunda convocação representem no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRA em circulação.

6.2.2.2. No caso do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, pelo saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, no Período de Capitalização respectivo, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que for declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, mediante comunicação por escrito a ser enviada pelo Debenturista à Emissora.

6.2.2.3. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures deverão ser imediatamente aplicados na amortização do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer custos ou despesas devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRA), que não sejam os valores a que se referem os itens "(ii)" e "(iii)" abaixo; (ii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iii) Remuneração das Debêntures; e (iv) saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Emissora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração das Debêntures, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

6.2.2.4. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado deverá ser comunicada pela Emissora à Debenturista, em até 1 (um) Dia Útil contado da sua ocorrência. O descumprimento pela Emissora da obrigação prevista nesta Cláusula não

impedirá a Debenturista de a seu exclusivo critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura de Emissão, inclusive de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, observados os procedimentos previstos nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

6.2.2.5. Conforme previsto nesta Escritura de Emissão, após a emissão dos CRA, o exercício de qualquer prerrogativa prevista nesta Escritura de Emissão pelo Debenturista dependerá da prévia manifestação dos respectivos titulares de CRA reunidos em assembleia geral, nos termos previstos no Termo de Securitização, exceto se de outra forma indicado nesta Escritura de Emissão.

CLÁUSULA VII
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura e na legislação e regulamentação aplicáveis, a Emissora obriga-se a:

(i) fornecer ao Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRA:

(a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou nas datas de suas respectivas divulgações, o que ocorrer primeiro, (1) cópia de suas demonstrações financeiras consolidadas completas relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes conforme exigido pela legislação aplicável; (2) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura; (ii) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante o Debenturista e a Emissão; e (3) relatório consolidado da memória de cálculo dos Índices Financeiros, devidamente elaborado pelos auditores independentes da Emissora, compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção dos Índices Financeiros. O documento mencionado no item (1) deverá ser mantido, pela Emissora, na sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;

(b) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre encerrado em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de cada ano, ou conforme menor prazo que vier a ser estabelecido na regulamentação aplicável, cópia de suas informações financeiras trimestrais consolidadas completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de revisão especial dos auditores independentes conforme exigido pela legislação aplicável;

(c) no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação da Emissora que lhe venha a ser solicitada pelo Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRA;

(d) em até 3 (um) Dias Úteis contado do seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora relativa às Debêntures ou à presente Escritura;

(e) no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis, informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado; e

(f) confirmação, no prazo máximo de 3 (um) Dias Úteis contado da solicitação pelo Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRA, de que está adimplente com suas obrigações, nos termos estabelecidos nesta Escritura;

(ii) notificar o Debenturista em até 3 (três) Dias Úteis contados da data do conhecimento pela Emissora, sobre qualquer alteração nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora, bem como quaisquer eventos ou situações que possam causar um Efeito Adverso Relevante;

(iii) promover a adequada divulgação de atos ou fatos relevantes conforme definidos no artigo 2º da Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, comunicando em até 3 (três) Dias Úteis o Debenturista sobre referida divulgação;

(iv) comparecer às assembleias gerais de titulares de CRA, sempre que solicitados;

(v) manter contratados durante o prazo de vigência das Debêntures e dos CRA, às suas expensas, os prestadores de serviços necessários;

(vi) efetuar recolhimento de quaisquer tributos, tarifas e/ou emolumentos que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora;

(vii) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRA que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses do Debenturista e/ou dos titulares dos CRA, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida ao Debenturista nos termos desta Escritura e da Emissão;

(viii) não realizar operações fora do seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(ix) não praticar qualquer ato em desacordo com o seu estatuto social e com esta Escritura, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante o Debenturista;

(x) cumprir todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos desta Escritura, inclusive no que tange à destinação dos recursos captados por meio da Emissão, responsabilizando-se única, integral e exclusivamente, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos por quaisquer das partes relacionadas à Securitização, decorrentes da utilização diversa dos recursos;

(xi) manter contratadas e vigentes durante o prazo das Debêntures, todas as coberturas de seguro, aplicáveis à sua atividade e aderentes às práticas do mercado;

(xii) manter sempre válidas e em vigor as licenças e autorizações necessárias para a boa condução dos negócios da Emissora, de suas controladoras e/ou de qualquer de suas controladas, coligadas, exceto no que se referir a concessões, autorizações e licenças cuja perda, revogação ou cancelamento não resulte em impacto adverso relevante para suas atividades ou situação financeira;

(xiii) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura, no que for aplicável, sob pena de indenizar, de forma irrevogável e irretratável, o Debenturista, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e, desde que efetivamente comprovados, pelo Debenturista em razão da falta de veracidade, consistência, qualidade e suficiência das suas declarações prestadas na presente Escritura;

(xiv) notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRA caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, incorretas ou insuficientes por atos ou fatos ocorridos antes da celebração dessa Escritura e que venham a ser constatadas após a data de celebração desta Escritura;

(xv) cumprir as leis, os regulamentos, as normas administrativas e as determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

(xvi) cumprir toda a legislação ambiental e trabalhista vigente, incluindo a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, conforme aplicável, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo e/ou ainda

JUCESP
21 11 19

que caracterizem assédio moral ou sexual, e a legislação relativa à saúde e segurança ocupacional ("Leis Ambientais e Trabalhistas"), procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais (exceto por aquelas determinações questionadas de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas), bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, conforme venha a ser obrigada nos termos da lei;

(xvii) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados em (a) qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiras pessoas relacionadas; (b) pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras; e (c) qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos das Leis Anticorrupção; e

(xviii) em relação a si e/ou qualquer de suas controladas, coligadas e/ou controladoras, observar e cumprir a Legislação Anticorrupção, devendo (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento da Legislação Anticorrupção; (b) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no seu interesse ou para benefício próprio, exclusivo ou não; e (c) comunicar por escrito o Debenturista, em até 3 (três) Dias Úteis após seu conhecimento pela Devedora, sobre detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção no âmbito da Emissão.

CLÁUSULA VIII
DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

8.1. A Emissora, neste ato, declara e garante ao Debenturista, na data da assinatura desta Escritura, que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura e aos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as

JUCESP
21 11 19

obrigações aqui previstas e à realização da Emissão, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) os representantes legais da Emissora que assinam esta Escritura têm poderes societários e/ou delegados para assumir em nome da Emissora as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) esta Escritura e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) exceto pela AGE da Emissora e demais atos descritos nesta Escritura, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento desta Escritura pela Emissora;

(vi) a celebração, os termos e condições desta Escritura e o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Emissão (a) não infringem o estatuto social ou outros documentos societários da Emissora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou suas controladas sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos estejam sujeitos; (c) não resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou suas controladas sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus ou gravame, judicial ou extrajudicial, sobre qualquer ativo da Emissora; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora esteja sujeita; e (f) não infringem qualquer dispositivo legal, ou qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora;

(vii) a Emissora conduz, assim como suas controladoras (ou grupo de controle), controladas e sociedades coligadas, seus respectivos negócios e operações em cumprimento a todas as leis e regulamentos aplicáveis, e está, assim como suas controladoras (ou grupo de controle), controladas e sociedades coligadas, devidamente qualificadas e/ou registradas para os exercícios de suas respectivas atividades;

(viii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura e declara que não ocorreu qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(ix) tem plena ciência e concordam integralmente com a forma de cálculo da Remuneração que foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;

JUCESP
21 11 19

(x) os documentos e informações fornecidos ao Debenturista, ao Agente Fiduciário dos CRA e/ou aos investidores são verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes e necessários para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures;

(xi) as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Emissora naquela data e para aquele período e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM, não tendo ocorrido qualquer alteração relevante na situação financeira e nos resultados operacionais até a presente data;

(xii) exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante , está em dia com o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental, social, especialmente as normas referentes à saúde e segurança ocupacional, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, obrigando-se a comprovar esses fatos, mediante a apresentação dos documentos comprobatórios dessa quitação em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação apresentada pelo Debenturista;

(xiii) possui válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto no caso daquelas cuja ausência (i) não possa causar um Efeito Adverso Relevante ou (ii) não importe qualquer irregularidade perante a respectiva legislação;

(xiv) até a presente data, inexiste (a) descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (1) que possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou (2) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura;

(xv) os recursos obtidos pela Emissora com a Emissão destinam-se exclusivamente para a Destinação dos Recursos, nos termos desta Escritura;

(xvi) inexiste, em relação à Emissora, qualquer medida judicial e/ou extrajudicial ou arbitral que a Emissora tenha ciência, e que possa trazer implicações às Debêntures ou à Escritura, incluindo, mas não se limitando, as que tratam (a) da revisão dos termos, condições, estrutura e cronograma de pagamentos estabelecidos nesta Escritura; (b) da

JUCESP
21 11 19

resilição, rescisão, anulação ou nulidade desta Escritura; ou (c) de qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pelo Debenturista, dos direitos e prerrogativas relativos às Debêntures;

(xvii) respeita e respeitará, durante o prazo de vigência das Debêntures, a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente, bem como suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utiliza ou incentiva mão-de-obra infantil, em condição análoga à de escravo ou qualquer espécie de trabalho ilegal ou, ainda, de qualquer forma infringe direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação Socioambiental"), sendo que no seu conhecimento, os seus fornecedores de produtos, serviços ou correspondentes respeitam e respeitarão a Legislação Socioambiental;

(xviii) a utilização, pela Emissora, dos recursos obtidos com a Emissão não violará a Legislação Socioambiental;

(xix) no conhecimento da Emissora, até a presente data, inexiste violação decorrente de inquérito instaurado por autoridade competente a fim de apurar qualquer indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou de qualquer regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis Anticorrupção pela Emissora;

(xx) até a presente data, nem a Emissora, suas controladas e controladoras e nenhuma das pessoas naturais agindo na qualidade de seus representantes, incluindo mas não se limitando a gerentes, conselheiros, diretores, empregados e prestadores de serviços (a) usa os seus recursos e/ou de suas controladas e controladoras para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) realiza qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (c) viola a Lei Anticorrupção; ou (d) realiza qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal (conjuntamente, "Condutas Indevidas");

(xxi) protege e preserva o meio ambiente, por meio da prevenção e erradicação de práticas danosas ao meio ambiente, observando sempre a legislação vigente, inclusive no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente, dos Crimes Ambientais e das resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), bem como respeita e se obriga a respeitar todos os atos legais, normativos e administrativos da área ambiental e correlata, emanados nas esferas federal, estaduais e municipais, obrigando-se a obter

JUCESP
21 11 19

e manter todos os documento e licenças, autorizações e outorgas ambientais necessários ao regular desempenho de suas atividades;

(xxii) monitora suas atividades de forma a identificar e mitigar impactos ambientais não antevistos na Data de Emissão;

(xxiii) mantém os seus bens adequadamente segurados e de acordo com as práticas correntes de mercado;

(xxiv) a Emissora faz parte da cadeia do agronegócio, uma vez que adquire produtos agropecuários de produtores rurais e/ou cooperativas rurais para beneficiamento e comercialização em seus estabelecimentos;

(xxv) conhece e aceita todos os termos da emissão pública dos CRA, conforme previsto no Termo de Securitização e nos demais documentos relativos à oferta dos CRA;

(xxvi) tem plena ciência e concorda integralmente com a Remuneração e a forma de divulgação dos respectivos índices ou parâmetros para o seu cálculo, que foi acordada por sua livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

(xxvii) conhece e aceita a regulamentação aplicável ao crédito rural, assim como os precedentes da CVM em estruturas equivalentes, reconhecendo que a adequada e correta destinação dos recursos é essencial à Securitização; e

(xxviii)as declarações aqui prestadas são verdadeiras, consistentes, corretas, suficientes e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão, tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato, para fazer com que as declarações prestadas sejam enganosas ou incompletas.

8.2. A Emissora se obriga, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar o Debenturista por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados, pelo Debenturista em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das declarações prestadas pela Emissora, nos termos da Cláusula 8.1 acima.

CLÁUSULA IX
PAGAMENTO DE TRIBUTOS

9.1. Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Debêntures deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, em decorrência desta Escritura de Emissão. Nesse sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros

JUCESP
21 11 19

correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos, inclusive, sem limitação, aos valores correspondentes ao Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ, Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS/COFINS e o Imposto sobre Operações Financeiras – IOF, conforme aplicável. Da mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, a Emissora tiver que reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer emolumentos, encargos ou tarifas, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. A Emissora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos aos titulares de CRA e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os titulares de CRA em virtude de seu investimento nos CRA.

CLÁUSULA X
DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Comunicações

10.1.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:
BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.
Rua Pedro Stancato, 488 – Unidade Matriz
Campinas - SP
13082-050
At.: Tobias Teles da Silva Gallo
Telefone: (19) 3176-8821
E-mail: tobias.silva@brotolegal.com.br

Para o Debenturista:
ISEC SECURITIZADORA S.A.
Rua Tabapuã, 1.123 – 21º andar
São Paulo – SP
04533-004
At.: Juliane Effting Matias
Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: gestao@isecbrasil.com.br / juridico@isecbrasil.com.br

Para o Agente Fiduciário dos CRA:
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

JUCESP
21 11 19

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101
São Paulo – SP
01451-000
At.: Marco Aurélio Machado Ferreira / Marcelle Santoro / Karolina Vangelotti
Telefone: 11 4420-5920
E-mail: operacional@pentagonotrustee.com.br

As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. A Parte que enviar a comunicação, aviso ou notificação, conforme estabelecido nesta cláusula, não será responsável por eventual prejuízo, em virtude de mudança de endereço que não seja comunicada para as demais Partes, nos termos desta cláusula.

10.2. Renúncia

10.2.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Emissora e/ou ao Debenturista em razão de qualquer inadimplemento prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pelas Partes nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

10.3. Despesas

10.3.1. Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou com a oferta dos CRA serão de responsabilidade exclusiva da Emissora, nos termos desta Escritura e conforme previsto no Termo de Securitização, incluindo, sem limitação (i) valores referentes a todas e quaisquer despesas, encargos, custas e emolumentos decorrentes da estruturação, viabilização da emissão e distribuição de CRA e da emissão das Debêntures, conforme descrição constante na cláusula 15.1 do Termo de Securitização e dos Anexos V e VI a presente Escritura ("Despesas"); e (ii) despesas não mencionadas na cláusula 15.1 do Termo de Securitização e nos Anexos V e VI a presente Escritura, relacionadas à oferta dos CRA ("Despesas Extraordinárias"), inclusive as seguintes despesas necessárias ao exercício pleno de sua função, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRA, conforme aplicável: (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias

JUCESP
21 11 19

autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos referentes à oferta dos CRA, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou *motoboy*), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference call*; e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias gerais de titulares dos CRA.

10.3.2. As Despesas descritas no Anexo V a esta Escritura ("Despesas Flat" serão descontadas do valor do Preço de Integralização, conforme previsto na cláusula 4.9.4 desta Escritura.

10.3.3. O Debenturista fará jus ao recebimento de uma taxa de administração no valor de R$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais) por mês ("Taxa de Administração"). Referida Taxa de Administração será corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRA, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRA.

10.3.4. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRA, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRA, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um evento de vencimento antecipado das Debêntures estiver em curso, os titulares dos CRA arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, serem reembolsados pela Devedora após a realização do Patrimônio Separado, podendo a Securitizadora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias eventualmente constituídas para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento da amortização e remuneração dos CRA.

10.3.5. A Taxa de Administração será acrescida dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.3.6. A Devedora, ou em caso de não pagamento, o Patrimônio Separado (neste

JUCESP
21 11 19

último caso, sem prejuízo da obrigação de reembolso da Devedora), especialmente, ressarcirá a Securitizadora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, conferências telefônicas; e (iv) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias gerais de titulares dos CRA, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRA. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão e desde que tenha havido aprovação prévia e por escrito (ainda que de forma eletrônica) da Devedora. Em caso de inadimplência da Devedora para arcar com essas despesas, estas serão arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os titulares de CRA serão responsáveis por tais despesas, sendo certo que tanto o Patrimônio Separado como os titulares de CRA terão direito de regresso em face da Devedora.

10.3.7. Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de titulares dos CRA, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRA dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta a ser apresentada.

10.3.8. Adicionalmente, será devida, pela Devedora à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos titulares dos CRA, e (ii) R$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Esses valores serão corrigidos a partir da data de emissão dos CRA e reajustados pelo IGP-M. O montante devido a título de remuneração adicional da Securitizadora estará limitado a, no máximo, R$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

10.3.9. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora, incluindo honorários dos assessores legais contratados para elaboração e/ou revisão dos documentos.

21 11 19

10.3.10. O Agente Fiduciário dos CRA fará jus a uma remuneração de R$ 12.000,00 (doze mil reais) por ano, sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização, e os demais pagamentos, nas mesmas datas anos subsequentes até a quitação integral das Obrigações Garantidas. A primeira parcela será devida ainda que a oferta dos CRA não seja realizada, a título de estruturação e implantação. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário do CRA durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, nos temos das Cláusulas 12.5.4 e 12.5.5 do Termo de Securitização.

10.3.11. A remuneração definida na cláusula 10.3.9 acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRA, caso o Agente Fiduciário dos CRA ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à oferta dos CRA, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário dos CRA.

10.3.12. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRA será (i) reajustada anualmente, desde a data de pagamento da primeira parcela, pela variação positiva acumulada do IGP-M ou do índice que eventualmente o substitua, calculada *pro rata die*, se necessário; (ii) devida até a quitação integral das Obrigações Garantidas ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRA estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, casos em que a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRA será calculada *pro rata die*; (iii) acrescida, em caso de mora em seu pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sobre os valores em atraso, de (a) 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; (b) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (c) atualização monetária pelo IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (iv) acrescida dos seguintes impostos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRA nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.3.13. O Agente Fiduciário dos CRA será reembolsado pela Devedora por todas as despesas que sejam necessárias ao exercício de sua função ou que comprovadamente incorrer para proteger os direitos e interesses dos titulares de CRA ou para realizar seus créditos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de entrega de cópia dos documentos comprobatórios neste sentido, incluindo despesas com: (i) publicação de relatórios, editais de convocação, avisos, notificações e outros, conforme previsto no Termo de Securitização, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) extração de certidões; (iii) despesas cartorárias; (iv) transportes, viagens, alimentação e estadas, quando necessárias ao desempenho de suas funções nos termos

JUCESP
21 11 19

do Termo de Securitização; (v) despesas com fotocópias, digitalizações e envio de documentos; (vi) despesas com contatos telefônicos e conferências telefônicas; (vii) despesas com especialistas, tais como auditoria e fiscalização; e (viii) contratação de assessoria jurídica aos titulares de CRA.

10.3.14. Serão de responsabilidade da Devedora todas as Despesas, conforme listadas abaixo no Anexo VI e no Termo de Securitização, as quais serão, conforme o caso, descontadas do Preço de Integralização das Debêntures e arcadas única e exclusivamente pela Devedora ou por meio de recursos do Patrimônio Separado, caso a Devedora não realize os pagamentos respectivos:

(i) remuneração do Escriturador (conforme definido no Termo de Securitização) , será no montante equivalente a R$ 1.000,00(mil reais), *flat*, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização e parcelas de R$ 500,00 (quinhentos reais) mensais, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização e as demais na mesma data dos meses subsequentes, corrigida anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada positiva do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes os quais são: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Escriturador nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento;

(ii) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela emissão dos CRA, será devida parcela única no valor de R$ 37.674,00 (trinta e sete mil e seiscentos e setenta e quatro reais), a ser paga à Securitizadora na primeira Data de Integralização, inclusive em caso de rescisão do Termo de Securitização. O valor da referida parcela será acrescido dos respectivos tributos incidentes os quais são: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento;

(b) pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Direitos Creditórios do Agronegócio, bem como diante do disposto na legislação em vigor, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRA, será devida a Taxa de Administração;

(iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRA, pelos serviços prestados durante a vigência dos CRA, quais sejam, parcelas anuais no valor de R$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinta) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais a serem pagas na mesma data dos anos subsequentes, sendo as parcelas atualizadas anualmente, pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a

substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRA, caso o Agente Fiduciário dos CRA ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão dos CRA. A primeira parcela será devida ainda que a oferta dos CRA não seja realizada, a título de estruturação e implantação. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes os quais são: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRA nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento;

(iv) remuneração do Custodiante (conforme definido no Termo de Securitização), pelos serviços prestados durante a vigência dos CRA, quais sejam, parcelas mensais no valor de R$ 1.000,00 (mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais a serem pagas na mesma data dos meses subsequentes, sendo as parcelas atualizadas anualmente, pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRA, caso o Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função de instituição custodiante em relação à emissão dos CRA. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes os quais são: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Custodiante nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento;

(v) remuneração da **BLB AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, 2121, 6º andar, conjunto 603, CEP 14020-260, inscrita no CNPJ sob o nº 06.096.033/0001-63, como auditor independente responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, pelos serviços de auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, parcelas anuais de R$ 1.738,95 (mil setecentos e trinta e oito reais e noventa cinco centavos), reajustado anualmente, segundo o IGP-M/FGV e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, outro índice de reajuste permitido por Lei, De acordo com a regra do artigo 31 da Instrução da CVM nº 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada, o auditor independente deverá ser substituído periodicamente a cada 5 (cinco) anos, sendo contratado com escopo equivalente ao aqui previsto e sem a necessidade de aditamentos ao Termo de Securitização e independentemente de necessidade de realização de assembleia geral de titulares dos CRA;

(vi) remuneração da Link Consultoria Contábil e Tributária Ltda, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno,, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.997.580/0001-21, como empresa de contabilidade responsável pela análise contábil das contas patrimoniais relativas ao Patrimônio Separado, pelos serviços prestados, será devido no valor mensal de R$ 110,0 (cento e dez reais) reajustado

anualmente, segundo o IGP-M/FGV e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, outro índice de reajuste permitido por Lei, De acordo com a regra do artigo 31 da Instrução da CVM nº 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada. A empresa contratada poderá ser substituída a qualquer tempo, sendo contratada outra com escopo equivalente ao aqui previsto e sem a necessidade de aditamentos ao Termo de Securitização e independentemente de necessidade de realização de assembleia geral de titulares dos CRA;

(vii) comissões de estruturação, emissão, coordenação e colocação dos CRA, por ocasião de sua distribuição pública com esforços restritos, e demais valores devidos nos termos dos Documentos da Operação, conforme definido no Termo de Securitização, incluindo, conforme aplicável, aquelas relativas à realização de *road show* e *marketing;*

(viii) todas as despesas necessárias aos arquivamentos e registros dos Documentos da Operação, caso a Devedora não o faça;

(ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRA que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRA ou para realização dos seus créditos, a serem reembolsadas conforme previsto no Termo de Securitização;

(x) emolumentos, taxas e declarações de custódia da B3 relativos aos CRA;

(xi) custos razoavelmente incorridos e devidamente comprovados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRA que sejam relacionados à Assembleia Geral;

(xii) despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(xiii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o auditor independente da Securitizadora, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRA e a realização dos Direitos Creditórios do Agronegócio e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRA;

(xiv) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRA, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRA e/ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio e as Garantias;

JUCESP
21.11.19

(xv) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; (ii) sejam de responsabilidade da Devedora;

(xvi) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do auditor independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Direitos Creditórios do Agronegócio, das Garantias e do Patrimônio Separado;

(xvii) despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam decorrentes da gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, publicações em jornais, locação de espaços para realização das assembleias gerais de titulares de CRA, e outras despesas indispensáveis à administração dos Direitos Creditórios do Agronegócio, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRA assumir a sua administração; e

(xviii) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou no Termo de Securitização.

10.3.15. Em razão da responsabilidade atribuída à Devedora, nos termos do Contrato de Distribuição, o pagamento das Despesas será de responsabilidade única e exclusiva da Devedora, sendo que os valores correspondentes às Despesas flat serão descontados pela Emissora do pagamento do preço de integralização das Debêntures e mantidos na Conta do Patrimônio Separado, e o pagamento das Despesas recorrentes, será realizado diretamente pela Devedora. Para tanto, a Securitizadora deverá enviar à Devedora, com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência em relação à data em que a Despesa será devida, o boleto e/ou as informações necessárias para que a Devedora realize o pagamento de referida Despesa.

10.3.16. Caso, por qualquer motivo, a Devedora não realize o pagamento de quaisquer Despesas, a Securitizadora realizará referido pagamento com recursos do Fundo de Despesas e/ou o Patrimônio Separado, devendo, nesse caso, a Devedora realizar o reembolso à Securitizadora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos e/ou notas fiscais originais correspondentes. O reembolso previsto nesta cláusula deverá ser sempre realizado na Conta do Patrimônio Separado.

JUCESP
21 10 19

10.3.17. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as Despesas mencionadas acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRA, na proporção dos CRA titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

10.3.18. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRA deverão ser previamente aprovadas pelos titulares dos CRA e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRA, na proporção de CRA detida pelos titulares dos CRA, na data da respectiva aprovação.

10.3.19. As Despesas Extraordinárias incorridas ou a incorrer pela Securitizadora serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo certo que as Despesas Extraordinárias e/ou que não estejam relacionadas diretamente à segurança do Patrimônio Separado e que excederem o valor individual equivalente a R$ 10.000,00 (dez mil reais), deverão ser informadas à Devedora pela Securitizadora com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência em relação à data em que referida despesa será devida, para que (i) a Devedora possa realizar diretamente o pagamento de referida Despesas Extraordinária ou (ii) sejam prévia e expressamente aprovadas pela Devedora. Caso a Emissora não aprove expressamente as despesas cuja aprovação foi solicitação pela Securitizadora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, estas serão consideradas expressamente aprovadas pela Emissora.

10.3.20. Caso a Securitizadora venha a arcar, às expensas, em primeiro lugar, do Patrimônio Separado, com quaisquer despesas razoavelmente devidas e aprovadas pela Devedora, inclusive as Despesas Extraordinárias, a Securitizadora deverá solicitar o reembolso junto à Devedora de tais despesas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, acompanhada das respectivas notas fiscais e dos comprovantes originais do pagamento de tais despesas.

10.3.21. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso, conforme o caso, de qualquer das Despesas ou Despesas Extraordinária, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão Encargos Moratórios, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

10.4. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

10.4.1. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as partes desde já que,

JUCESP
21 11 19

independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

10.5. Aditamentos

10.5.1. Quaisquer aditamentos a esta Escritura deverão ser formalizados por escrito, com assinatura da Emissora e do Debenturista, bem como devem ser registrados na JUCESP, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura do respectivo aditamento na JUCESP.

10.5.2. Esta Escritura e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados e aditados, independentemente de deliberação de assembleia geral de titulares de CRA ou de consulta aos titulares de CRA, sempre que tal alteração (i) decorra exclusivamente de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) seja necessária para o atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou demandas apresentadas pelas entidades administradoras de mercados organizados ou autorreguladoras; (iii) tenha por objetivo a correção de erro formal, incluindo, mas não se limitando à falha de grafia, de aritmética, de referência cruzada ou outra imprecisão estritamente formal, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRA; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nesta Escritura de Emissão; ou, ainda, (v) alteração ou atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros.

10.6. Outras Disposições

10.6.1. Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.

10.6.2. Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído nesta Escritura, ainda que posteriormente ao seu uso.

10.6.3. Para fins da presente Escritura, "Dia(s) Útil(eis)" significa qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos, feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil.

10.6.4. A Emissora desde já garante ao Debenturista que as obrigações assumidas no âmbito da presente Escritura serão assumidas pela sociedade que a suceder a qualquer título, conforme deliberado pelo Debenturista.

10.6.5. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas

JUCESP
21 11 19

desta Escritura não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura, as Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

10.6.6. As Partes declaram, mútua e expressamente, que esta Escritura foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

10.6.7. Os prazos estabelecidos nesta Escritura serão computados de acordo com o disposto no artigo 132 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, sendo excluído o dia de início e incluído o do vencimento.

10.6.8. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

10.6.9. Para os fins da Escritura, todas as decisões a serem tomadas pelo Debenturista dependerão da manifestação prévia dos titulares dos CRA, reunidos em assembleia geral, salvo: (i) se disposto de modo diverso conforme previsto nos documentos da oferta dos CRA, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização; e (ii) pelas autorizações expressamente conferidas ao Debenturista no âmbito da Escritura e que não sejam conflitantes com o que deve ser previamente aprovado pelos titulares dos CRA. Em caso de ambiguidade, prevalecerá a aprovação dos titulares dos CRA.

10.6.10. As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as leis anticorrupção e anti-lavagem de dinheiro aplicáveis, incluindo as Leis Anticorrupção.

10.6.11. As Partes declaram, ainda, individualmente, uma à outra, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, anti-lavagem e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (iii) não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou

JUCESP
21 11 19

benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e (iv) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e Leis Anticorrupção e antilavagem aplicáveis.

10.7. Lei Aplicável

10.7.1. Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

10.8. Foro

10.8.1. As Partes elegem o foro da Comarca da capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam esta Escritura em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também a assinam.

JUCESP
21 11 19

Anexo ao "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A."

ANEXO I-A
RELAÇÃO DE PRODUTORES RURAIS E/OU COOPERATIVAS RURAIS

Produtor Rural	CNPJ/CPF	CNAE Principal
WASHINGTON UMBERTO CINEL	710.159.308-91	0111-3/01 - CULTIVO DE ARROZ
MANOEL DE SOUZA BATISTA	376.624.069-20	0111-3/01 - CULTIVO DE ARROZ
DIPO AGRONEGÓCIO LTDA	30.832.506/0001-28	0111-3/01 - CULTIVO DE ARROZ
NORIO FUJISAWA E OUTRO	07.991.756/0001-99	01.15-6-00 - CULTIVO DE SOJA
VALDEMIR JOAO SIMÃO	15.221.433/0001-44	1041-4/00 - FABRICAÇÃO DE ÓLEOS VEGETAIS, EM BRUTO, EXCETO ÓLEO DE MILHO
CEREALISTA CORADINI LTDA	07.810.032/0001-00	1061-9/01 - BENEFICIAMENTO DE ARROZ
JULIANO DE CAMPOS BORTOLUZZI	746.114.370-00	1061-9/01 - BENEFICIAMENTO DE ARROZ

JUCESP
21 11 19

ANEXO I-B
TABELA DE VOLUMES, E DATAS DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS

Demonstrativo da aplicação indicativa dos recursos oriundos das Debêntures						
Semestre	**Compra de Matéria Prima Arroz em casca**		**Compra de Matéria Prima Feijão *in natura***		**Total**	
	% das Debêntures	**R$ mil**	**% das Debêntures**	**R$ mil**	**% das Debêntures**	**R$ mil**
1º	10,5%	15.696	6,7%	9.984	**17,1%**	**25.680**
2º	10,7%	16.095	7,1%	10.633	**17,8%**	**26.728**
3º	11,5%	17.266	7,3%	10.982	**18,8%**	**28.248**
4º	11,8%	17.705	7,8%	11.696	**19,6%**	**29.401**
5º	12,7%	18.993	8,1%	12.080	**20,7%**	**31.073**
6º	13,0%	19.476	8,6%	12.865	**21,6%**	**32.341**
Total (1º ao 6º semestre)	**70,2%**	**105.231**	**45,5%**	**68.239**	**115,6%**	**173.470**

Demonstrativo da aplicação indicativa dos recursos oriundos das Debêntures						
Semestre	**Compra de Matéria Prima Arroz em casca**		**Compra de Matéria Prima Feijão *in natura***		**Total**	
	% das Debêntures	**R$ mil**	**% das Debêntures**	**R$ mil**	**% das Debêntures**	**R$ mil**
7º	13,9%	20.892	8,9%	13.288	**22,8%**	**34.180**
8º	14,3%	21.423	9,4%	14.152	**23,7%**	**35.575**
9º	11,5%	17.236	7,3%	10.963	**18,8%**	**28.198**
10º*	11,8%	17.674	7,8%	11.675	**19,6%**	**29.349**
Total (7º ao 10º semestre)	**51,5%**	**77.225**	**33,4%**	**50.078**	**84,9%**	**127.303**
Total (10 Semestres)	**121,6%**	**182.455**	**78,9%**	**118.317**	**200,5%**	**300.773**

JUCESP
21 11 19

ANEXO II À CONSOLIDAÇÃO DA ESCRITURA DE EMISSÃO
MODELO DE DECLARAÇÃO PARA COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

À
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101
São Paulo – SP
01451-000
At.: Marco Aurélio Machado Ferreira / Marcelle Santoro / Karolina Vangelotti
Telefone: 11 4420-5920
E-mail: operacional@pentagonotrustee.com.br

Com cópia à
ISEC SECURITIZADORA S.A.
Rua Tabapuã, 1.123 – 21º andar
São Paulo – SP
04533-004
At.: Fernando Pinilha Cruz e Juliane Effting Matias
Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: gestao@isecbrasil.com.br / fernando.cruz@isecbrasil.com.br

Ref.: 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal S.A., lastro da 1ª Série da 6ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da ISEC Securitizadora S.A.

A **BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 62.901.210/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Broto Legal"), vem, no âmbito da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da Broto Legal Alimentos S.A., emitidas por meio do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal S.A.*", celebrado entre a Broto Legal, na qualidade de emissora, e a ISEC Securitizadora S.A., na

JUCESP
21 11 19

qualidade de debenturista, em 07 de outubro de 2019 ("Escritura de Emissão"), por meio do qual a Broto Legal emitiu 162.056 (cento e sessenta e duas mil e cinquenta e seis) debêntures, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total da emissão de R$ 162.056.000,00 (cento e sessenta e dois milhões e cinquenta e seis mil reais) ("Emissão"), cujos direitos creditórios do agronegócio oriundos da Emissão foram vinculados à 6ª (sexta) emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª (primeira) série da ISEC Securitizadora S.A., composta por 162.056 (cento e sessenta e dois mil e cinquenta e seis) certificados de recebíveis do agronegócio, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R$ 162.056.000,00 (cento e sessenta e dois milhões e cinquenta e seis mil reais), na data de emissão, qual seja, 28 de novembro de 2019 ("CRA"), havendo a possibilidade de emissão e distribuição de lote adicional, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, sendo certo que os CRA serão ofertados nos termos: (i) da Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, da Comissão de Valores Mobiliários ("Instrução CVM 400" e "CVM", respectivamente), e da Instrução CVM n.º 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada ("Instrução CVM 600"), e, no que aplicável; (ii) do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas de Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários ("Código ANBIMA" e "ANBIMA", respectivamente); e (iii) demais leis e regulamentações aplicáveis, em especial a Lei n.º 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei 11.076/04"), em regime de garantia firme de colocação ("Operação", "Oferta" ou "Emissão"), declarar e garantir, neste ato, que:

(i). nos termos da cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão, os recursos oriundos da Emissão, no período entre [data] e [data], destinados exclusivamente para as despesas descritas no "Anexo A" ao presente Relatório, foram destinados em montantes e prazos compatíveis com os da Oferta ("Despesas"), de tal forma que a Broto Legal possa cumprir seu objeto social e o disposto no §8º do artigo 3º da Instrução CVM 600; e

(ii). as Despesas estão acompanhadas de cópias dos pedidos de compra de arroz em casca e feijão (conforme "Anexo B" ao presente Relatório) e das respectivas notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas ou informações que permitam acessar as respectivas notas fiscais eletrônicas por meio de consulta *on line* (conforme "Anexo C" ao presente Relatório), relativas aos pagamentos das Despesas, devidamente assinados pelo Diretor Financeiro da Emissora, comprovando a utilização dos recursos oriundos da Emissão.

O Diretor Financeiro da Emissora declara, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que as declaração aqui realizadas, bem como os documentos que seguem em anexo são verídicos e completos.

São Paulo, [data].

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.

Por:	Por:
Cargo:	Cargo:

JUCESP
21 11 19

ANEXO A AO RELATÓRIO DE COMPROVOÇÃO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Data base do Relatório: de [data inicial] a [data final]

Produtor Rural	Produto Comprado	Montante Comprado*	Número das Notas Fiscais

***em milhões de R$**

68

JUCESP
21 11 19

ANEXO B AO RELATÓRIO DE COMPROVOÇÃO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Cópias dos pedidos de compra de Produtos *in natura*

JUCESP
21 11 19

ANEXO C AO RELATÓRIO DE COMPROVOÇÃO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas ou informações que permitam acessar as respectivas notas fiscais eletrônicas por meio de consulta *online*

JUCESP
21 11 19

ANEXO III

MINUTAS DOS CONTRATOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E DAS ESCRITURA DE HIPOTECA A SEREM CELEBRADOS APÓS A LIBERAÇÃO DE REFERIDAS GARANTIAS

JUCESP
21 11 19

ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA DE PRIMEIRO GRAU

Aos [•] do mês de [•] de 2019, no Município e Comarca da Capital do Estado de São Paulo, junto a este Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 9º Subdistrito, em diligência na [•], nesta Capital, perante mim, Registrador e Tabelião Substituto, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber: **(I)** de um lado, na qualidade de OUTORGANTE HIPOTECANTE, **ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tiradentes, nº 2.846, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 09.271.066/0001-90 ("Outorgante"); **(II)** do outro lado, na qualidade de OUTORGADA CREDORA, **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, sediada na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, bairro Itaim Bibi, São Paulo/SP, Brasil, CEP 04.533-004, com seu Estatuto Social arquivo na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob NIRE nº 35300340949, em sessão de 13/09/2018, consolidado através da Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 16 de agosto de 2018, registrada sob nº 437.989/18-5, em 13/09/2018, cujas cópias reprográficas, acompanhadas da ficha cadastral da referida Junta Comercial emitida em 19/08/2017, código de autenticidade nº 90057541, ficam arquivadas nesta Serventia em **pasta própria nº** [•], **folha** [•], representada, neste ato, por suas representantes legais, [•], doravante denominada simplesmente ("Outorgada" ou "Securitizadora"). Os representantes das partes contraentes são maiores, capazes, e foram por mim reconhecidos como os próprios mediante apresentação dos respectivos documentos de identificação, do que dou fé. Então, pelas partes contratantes (doravante denominadas em conjunto como ("Partes" e individualmente "Parte"), falando cada uma por sua vez, foi declarado o seguinte: **CONSIDERANDO QUE**: (a) Em 07 de outubro de 2019, a Broto Legal Alimentos S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.901.210/0001-08 ("Devedora") tratou da emissão de 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da sua 2ª (segunda) emissão ("Debêntures"), por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.*", entre a Devedora, na qualidade de emissora, e a Securitizadora, na qualidade de debenturista inicial ("Escritura de Emissão"); (b) Em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), foram ou serão constituídas as Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão); (c) Os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão em Série Única da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº

JUCESP
21 11 19

17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente); (d) O Outorgante é o legitimo proprietário dos seguintes imóveis: (i) imóvel matriculado sob o número 13.846, registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul ("Cartório de Registro de Imóveis"), que assim se descreve e caracteriza: "uma área de campo com 343,01ha (trezentos e quarenta e três hectares e um are) dentro de área maior de propriedade de Afra Primo da Costa e Silva, situada no antigo 4º distrito deste município, lugar denominado "Ipané" sobre os arroios Ibirocai e Lageado, confrontando ao norte, com campos de Antonio Macedo Vidal e arroio Ibirocai; ao Sul, com campos de Antonio Celestino Alves e arroio "Lageado"; ao Leste com campos de Antonio Macedo Vidal; e ao Oeste, com o arroio Ibirocai e campos de João Sother Celestino Alves, Antonio Celestino Alves, Luiz Carlos Alves e José Antonio Celestino Alves" ("Imóvel 13.846"); e (ii) imóvel matriculado sob o número 24.770, registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis, que assim se descreve e caracteriza: "Uma fração de campo com a área de 4.707.252,60m2 (quatro milhões, setecentos e sete mil, duzentos e cinquenta e dois metros quadrados, sessenta decímetros quadrados) dentro de área maior, fração de campo própria para pecuária e agricultura, situada no antigo 6º distrito, hoje 4º subdistrito deste município, lugar denominado "Ipané", na sesmaria do mesmo nome, com aramados e matos correspondentes, com as seguintes confrontações gerais: ao NORTE, com campos de Francisco Valls Repiso e o Arroio Ibirocai; ao SUL, com campos de Antonio Celestino Alves e o Arroio Lageado; ao LESTE, com campos de Francisco Valls Repiso e de Antonio Celestino Alves; ao OESTE, com o arroio Ibirocai. E, o ESTABELECIMENTO composto de uma casa residencial de madeira coberto de capim, com seis peças, três galpões de madeira coberto de capim, um banheiro para ovinos e demais benfeitorias correspondentes em mau estado de conservação." ("Imóvel 24.770" e, quando em conjunto com o Imóvel 13.846, os "Imóveis"); (e) Em virtude do exposto, fazem parte da operação de emissão das Debêntures e dos CRA, entre outros, os seguintes instrumentos ("Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão; (ii) os Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão); (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição (conforme definido na Escritura de Emissão); (v) os prospectos preliminar e definitivo da oferta dos CRA ("Oferta"); (f) O Imóvel 13.846 encontra-se cadastrado perante o INCRA sob CCIR n. 22587656191, Código de Imóvel Rural n. 864.129.014.575-3 e sob o NIRF 2.240.420-1, e o Imóvel 24.770 encontra-se cadastrado perante o INCRA sob CCIR n. 22587656191, Código de Imóvel Rural n. 864.129.014.575-3 e sob o NIRF 2.240.420-1; (g) CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS: Os Imóveis, até o momento, apresentam situação fiscal regular, conforme certidão negativa de débitos perante o fisco federal n. [•]; (h) Em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), as Partes pretendem hipotecar em primeiro grau os Imóveis ("Hipoteca"); (i) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas da presente Escritura, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé, levando-se em consideração, ainda, os demais Documentos da Operação; e (j) Os termos iniciados em letra maiúscula, quando não expressamente definidos nesta Escritura, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização, bem como nos demais Documentos da Operação. Resolvem as Partes celebrar a presente "*Escritura Pública de Constituição de Hipoteca de Primeiro Grau*" ("Escritura"), que será regida pelos

termos e condições expostos adiante: **CLÁUSULA PRIMEIRA - DA HIPOTECA - 1.1.** Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Debêntures, no âmbito da Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar, o valor nominal unitário das Debêntures, à Remuneração (conforme abaixo definido) das Debêntures, bem como todos e quaisquer valores devidos em decorrência dos Documentos da Operação, incluindo valores devidos à Securitizadora e consequentemente aos titulares dos CRA, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos das Debêntures e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA ("Obrigações Garantidas"), a Outorgante dá os Imóveis à Outorgada, em Hipoteca de primeiro grau. **1.2.** Sem prejuízo das disposições dos Documentos da Operação, os quais se consideram integralmente incorporados a esta Escritura, as Partes declaram e deixam consignadas, para os fins do artigo 1.424 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), as seguintes características das Obrigações Garantidas: **1.2.1. Obrigações Garantidas:** a) Número da Emissão: 2ª Emissão; b) Quantidade de Debêntures e Número de Séries: Serão emitidas 180.000.000 (centos e oitenta mil) Debêntures em série única; c) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão"); d) Conversibilidade: As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Devedora; e) Data de emissão: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 28 de novembro de 2019 ("Data de Emissão"); f) Prazo e Data de vencimento: observado o disposto da Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vigência de 1.845 (mil, oitocentos e quarenta e cinco) dias contados da data de sua emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de dezembro de 2024 contados da Data de Emissão g) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário"); h) Atualização monetária: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente ou corrigido por qualquer índice; i) Amortização: A amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário conforme o caso, será pago mensalmente, conforme previsto no cronograma de pagamentos constante no Anexo IV-B à Escritura de Emissão; k) Oferta de Resgate Antecipado: A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, oferta de resgate antecipado de parte ou da totalidade das Debêntures, sendo assegurado a todos os titulares de CRA igualdade de condições para aceitar ou não o resgate dos CRA por eles detidos ("Oferta de Resgate Antecipado"), desde que (a) a Devedora comprove a aplicação na Destinação dos Recursos (conforme definido na Escritura de Emissão) em montante ao menos equivalente ao da Oferta de Resgate Antecipado, na forma da Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** da Escritura de Emissão, previamente à realização da Oferta de Resgate Antecipado, e (b) seja observado um intervalo mínimo de 6 (seis) meses entre cada Oferta de Resgate Antecipado. Na ocorrência de uma Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora deverá enviar oferta de resgate antecipado dos CRA endereçada a todos os titulares de CRA; l) Amortização

JUCESP
21 11 19

Extraordinária: Não será permitida a realização de amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures; m) Aquisição Facultativa: Tendo em vista que as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora para fins de constituição do lastro dos CRA, a Devedora renuncia expressamente ao direito de adquirir as Debêntures, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, de forma que as Debêntures não poderão ser objeto de aquisição facultativa pela Devedora, observado o disposto na cláusula 3.7.2. da Escritura de Emissão; n) Vencimento Antecipado: Serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigível o imediato pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, e dos Encargos Moratórios e multas, se houver, incidentes até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo da busca de indenização por perdas e danos que compense integralmente o eventual dano causado pelo inadimplemento da Devedora, na ocorrência de quaisquer das situações previstas na Cláusula VI da Escritura de Emissão; o) Forma de pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Devedora mediante depósito na conta do patrimônio separado da Securitizadora vinculada aos CRA ("Patrimônio Separado"), conforme definida na Cláusula 4.15 da Escritura de Emissão de titularidade da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado"); p) Local de Pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures a serem feitos pela Devedora deverão ser realizados na Conta do Patrimônio Separado até às 16h da data em que forem devidos, sob pena de incidência de Encargos Moratórios; q) Remuneração das Debêntures: sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a, no máximo, 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), conforme vier a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Termo de Securitização) ("Remuneração"). Nesse sentido, a taxa da remuneração dos CRA apurada no Procedimento de *Bookbuilding* será a mesma taxa da Remuneração das Debêntures; r) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia devida pela Devedora à Securitizadora, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios"). **1.3.** Todas as demais características das Obrigações Garantidas se encontram perfeitamente descritas na Escritura de Emissão, no Termo de Securitização, e nos demais Documentos da Operação, dos quais esta Escritura constitui parte integrante e inseparável para todos os fins e efeitos de direito. **1.4.** Os direitos de garantia constituídos nos termos desta Escritura se somam a outros direitos individuais de garantia que a Outorgada possua e, em hipótese alguma, prejudicarão ou condicionarão o exercício de tais direitos.

JUCESP
21 11 19

CLÁUSULA SEGUNDA - **DO REGISTRO** - **2.1.** O Outorgante deverá: a) no prazo de 10 (dez) dias corridos contados desta data, proceder à prenotação desta Escritura perante o Cartório de Registro de Imóveis; e b) no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da presente data, registrar a Hipoteca nas matrículas dos Imóveis, perante o Cartório de Registro de Imóveis, ressalvada a hipótese de exigências por parte dos Oficiais Registradores, que deverão ser tempestivamente atendidas pelo Outorgante. **2.1.1.** O Outorgante deverá cumprir prontamente quaisquer exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis no curso do processo de registro, observado o prazo máximo constante em cada nota de exigências, contados da data em que a nota de exigências for disponibilizada fisicamente ou eletronicamente pelos Cartórios de Registro de Imóveis Para os fins desta Escritura, será considerado com um "Dia Útil" Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional na República Federativa do Brasil. **2.1.2.** O prazo previsto no item 2.1. acima será prorrogado por iguais períodos, caso o Cartório de Registro de Imóveis formule exigências para realização do registro, ressalvado que o prazo total do registro, em caso de exigências do Cartório de Registro de Imóveis, não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias contados da presente data. **2.1.3.** No prazo de até 10 (dez) dias contados da presente data, o Outorgante deverá enviar à Outorgada o comprovante da prenotação da Hipoteca perante o Cartório de Registro de Imóveis. **2.1.4.** No prazo e 5 (cinco) Dias Úteis contados da conclusão do processo de registro, o Outorgante deverá enviar à Outorgada as certidões de matrícula dos Imóveis demonstrando o registro da Hipoteca. **2.1.5.** O Outorgante deverá obter e apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis todas as certidões e documentos exigidos para fins do registro referido nesta cláusula segunda, bem como deverá efetuar o pagamento de todos os custos e emolumentos cobrados pelo Cartório de Registro de Imóveis para essa finalidade.**2.1.6** Qualquer aditamento da presente Hipoteca deverá respeitar os mesmos prazos e procedimentos descritos nessa cláusula segunda. **2.2.** Será responsabilidade do Outorgante o pagamento de todos os tributos, despesas, custos e emolumentos decorrentes desta Hipoteca, especialmente aqueles relacionados ao registro referido nesta cláusula segunda, tais como, mas sem se limitar, honorários de despachantes, paralegais, emolumentos e custos de serviços de notas e de serviços do Cartório de Registro de Imóveis. **2.3.** Caso se verifique a impossibilidade de registro da Hipoteca, caberá ao Outorgante, no prazo de 5 (cinco) dias, corrigir a razão do impedimento ao registro, sendo certo que o Outorgante não poderá permitir o cancelamento da prenotação, isto é, deverá atender às notas de devolução exaradas pelo Cartório de Registro de Imóveis tempestivamente. **CLÁUSULA TERCEIRA - DOS TRIBUTOS E OUTROS ENCARGOS -3.1.** O Outorgante obriga-se a pagar pontualmente todos os tributos, despesas, custos e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre a posse ou sobre a propriedade dos Imóveis, tais como, mas sem se limitar ao Imposto Territorial Rural, exibindo os respectivos comprovantes à Outorgada sempre que solicitado. **3.2.** Caso o Outorgante não pague em dia todos os tributos, despesas, custos e encargos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis, a Outorgada poderá fazê-lo, ficando o Outorgante obrigado a reembolsar as quantias despendidas, no prazo de 2 (dois) dias, após recebimento de simples notificação encaminhada pela Outorgada, sob pena de (i) sobre tais quantias, desde o inadimplemento até o efetivo pagamento, incidirem juros de mora de 1% ao mês, correção monetária com base na variação positiva do IGP-M, na menor periodicidade admitida em lei; (ii) incorrer em multa não compensatória de 2% (dois

JUCESP
21 11 19

por cento); e (iii) estar obrigado a indenizar a Outorgada por perdas e danos, inclusive danos morais e indiretos. **3.2.1.** O reembolso mencionado no item acima, bem como de quaisquer outras despesas ou custos de responsabilidade do Outorgante previstos nesta Escritura, integram a definição de "Obrigações Garantidas" e também serão garantidos pela Hipoteca. **CLÁUSULA QUARTA - DA CONSERVAÇÃO - 4.1.** Enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo devidamente cumpridas, o Outorgante terá direito à livre utilização dos Imóveis, assumindo toda a responsabilidade pela guarda e conservação dos Imóveis. **4.2.** O Outorgante compromete-se a realizar, às suas custas, dentro do prazo que lhe for assinalado para tanto, as obras e os reparos julgados necessários pela Outorgada ou por determinação do Poder Público para fins de conservação dos Imóveis. **4.3.** O Outorgante se compromete a manter os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, pendências, passivos e/ou apontamentos que possam, ainda que indiretamente, comprometer sua livre disposição pela Outorgada, em caso de excussão da Hipoteca, além de realizar todas as obras, reparos e benfeitorias necessárias. **4.4.** O cumprimento desta cláusula poderá ser fiscalizado pela Outorgada ou pelo órgão competente do Poder Público, obrigando-se o Outorgante a permitir o ingresso de pessoa credenciada para tal pela Outorgada ou pelo Poder Público para executar vistorias periódicas, em horário comercial de dias úteis, desde que a Outorgante seja notificado com, pelo menos, 3 (três) dias de antecedência. **CLÁUSULA QUINTA - DA DESAPROPRIAÇÃO - 5.1.** O Outorgante autoriza a Outorgada a receber diretamente todas as quantias referentes a indenizações pagas pelo Poder Público, por força de desapropriação, integral ou parcial, por qualquer forma ou motivo, dos Imóveis, aplicando os valores recebidos na liquidação das Obrigações Garantidas. **5.2.** Se, no dia de seu recebimento pela Outorgada, o valor da indenização conforme item 5.1, acima, for: **a)** superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar após a liquidação das Obrigações Garantidas restará ao Outorgante; ou **b)** inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, a Outorgada ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor do Outorgante, subsistindo a responsabilidade da Outorgante pela integral liquidação das Obrigações Garantidas. **CLÁUSULA SEXTA - DAS BENFEITORIAS - 6.1.** Neste ato, o Outorgante renuncia expressamente a todo e qualquer direito de retenção por benfeitorias realizadas pelo Outorgante nos Imóveis, mesmo que tenham caráter de necessárias ou úteis, em caso de excussão da Hipoteca. **6.2.** Na hipótese de excussão da Hipoteca, a indenização por benfeitorias estará compreendida no valor que eventualmente sobejar do preço pago pelos Imóveis, depois de integralmente quitadas as Obrigações Garantidas e as demais despesas e acréscimos legais, não sendo devida ao Outorgante qualquer indenização além da devolução desse valor. Não havendo excedente do preço pago pelos Imóveis em relação ao valor integral das Obrigações Garantidas, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias. **6.3.** Qualquer acessão ou benfeitoria, não importa de que espécie ou natureza, somente poderá ser realizada nos Imóveis se obtidas as licenças administrativas necessárias e desde que seja feita a devida averbação do aumento ou da diminuição da área construída nas matrículas dos Imóveis, se for o caso. **CLÁUSULA SÉTIMA - DO VALOR DOS IMÓVEIS - 7.1.** Fica consignado entre as Partes, para os fins desta Hipoteca e do disposto no artigo 1.484 do Código Civil e artigos 879, inciso I, e 880, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), que ((i) o valor do Imóvel 13.846, na data base

JUCESP
21 11 19

de 22 de março de 2019, será equivalente a R$ 4.120.944,40 (quatro milhões, cento e vinte mil, novecentos e quarenta e quatro reais e quarenta centavos), conforme valor de liquidação forçada arbitrado nos termos do laudo de avaliação ("Valor do Imóvel 13.846"); e (ii) o valor do Imóvel 24.770, na data base de 22 de março de 2019, será equivalente a R$ 5.873.633,70 (cinco milhões, oitocentos e setenta e três mil, seiscentos e trinta e três reais e setenta centavos), conforme valor de liquidação forçada arbitrado nos termos do laudo de avaliação ("Valor do Imóvel 24.770" e, quando em conjunto com o Valor do Imóvel 13.846, o "Valor dos Imóveis"). **7.1.1.** O Valor dos Imóveis será atualizado sempre que a Outorgada julgar necessário, de forma fundamentada, mediante a celebração de termo aditivo a esta Escritura. **7.1.2.** O Outorgante deverá, a partir desta data, providenciar a cada 02 (dois) anos, e a Outorgada poderá realizar, no caso de desvalorização ou para a atualização quando houver possibilidade de excussão, a elaboração de novos laudos de avaliação dos Imóveis, com o objetivo de atualizar o Valor dos Imóveis, a serem preparados por alguma das empresas especializadas em avaliação imobiliária, (i) CB Richard Ellis - CBRE Serviços do Brasil Ltda., (ii) Jones Lang Lasalle - JLL Corretagem e Transações Imobiliárias Ltda., (iii) Cushman and Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., (iv) Nbrz Real Estate Consultoria Imobiliária Ltda., (v) Binswanger Brasil Ltda., (vi) Consult Engenharia Avaliações (vii) FNP Informa Economics, (viii) Apsis Consultoria Empresarial Ltda., e (ix) NAI Dworking Consultoria Imobiliária, para a elaboração de um laudo de avaliação para determinação do Valor dos Imóveis, ou por outra empresa previamente aprovada pela Outorgada, após deliberação em assembleia geral dos titulares dos CRA. Caso haja qualquer variação no Valor dos Imóveis em razão do novo laudo de avaliação dos Imóveis, elaborado nos termos desta cláusula, as Partes deverão, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da emissão do referido laudo, celebrar um aditamento a esta Escritura, a fim de refletir a atualização do Valor dos Imóveis, em termos satisfatórios à Outorgada. No caso de celebração do referido aditamento para os fins desta cláusula, o mesmo deverá ser levado a registro o Cartório de Registro de Imóveis, nos prazos conforme disposto na cláusula 2.1. **7.1.3.** O Outorgante deverá assegurar a manutenção da Hipoteca, de forma que o valor mínimo de venda forçada dos Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão), a ser verificado pela Securitizadora, com base nas informações a serem fornecidas pela Devedora e informado à Securitizadora, calculado conforme os Contratos de Garantia (não abrangidos os Contratos de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações), conforme definição na Escritura de Emissão, o qual deverá ser equivalente a no mínimo R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão e até o vencimento dos CRA ("Razão da Garantia"). **7.1.4.** A manutenção da Razão da Garantia será apurada pela Securitizadora a cada 02 (dois) anos, a contar da primeira Data de Integralização dos CRA, em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Securitizadora, do laudo de avaliação mencionado Cláusula 7.1.2 acima. **7.1.5.** O Outorgante obriga-se a manter íntegra a Hipoteca ora pactuada e a reforçá-la ou substituí-la: (i) caso ocorra a desvalorização do Imóvel, constatada por meio dos laudos de avaliação emitidos nos termos das cláusulas 7.1.1 e seguintes acima que resulte em descumprimento da Razão da Garantia; e/ou (ii) na ocorrência de sinistro, desapropriação, deterioração, oneração ou qualquer hipótese de perda, parcial ou total, do Imóvel que resulte no descumprimento da Razão da Garantia ("Evento de Reforço e Substituição"). **7.1.6.** A Razão da Garantia poderá ser recomposta por (i) alienação fiduciária em garantia de outros imóveis rurais de titularidade da Devedora,

JUCESP
21 11 19

do Washington Umberto Cinel ou do Outorgante, conforme mecanismo de Evento de Reforço e Substituição; (ii) cessão fiduciária de: (a) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; e (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco mínima de AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou mínima de Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; ou (iii) fiança bancária, sem qualquer benefício de ordem ou ressalva para a sua execução, válida por todo o prazo de vigência dos CRA, no valor igual ou superior ao valor devido dos CRA, emitida por banco de 1ª (primeira) linha, assim consideradas as 5 (cinco) maiores instituições financeiras brasileiras (considerado o ranking das maiores instituições financeiras por ativo), segundo o ranking mais recente divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA e desde que mantenham classificação de risco mínima de A- de longo prazo em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou mínima de Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País. **7.1.7** Para fins do disposto, caso seja verificado qualquer Evento de Reforço e Substituição, o Outorgante e a Devedora, em conjunto e de forma solidaria, se comprometem a, independentemente de notificação prévia da Securitizadora: (i) enviar à Outorgada comunicação de reforço, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do conhecimento da ocorrência de referido Evento de Reforço e Substituição ("Comunicação de Reforço"), (ii) cumprir o disposto na cláusula 7.1.7 acima, para fins de reforço das Garantias, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do aviso de recebimento da Comunicação de Reforço pela Securitizadora, cujo valor seja, no mínimo, suficiente para o restabelecimento da Razão da Garantia; e, em conjunto, (ii) caso aplicável, com os seguintes documentos para fins de aprovação dos novos bens imóveis, a serem alienados fiduciariamente em favor da Securitizadora: (a) documentação necessária, incluindo, mas não se limitando à apresentação de certidões e declarações atestando que os novos bens imóveis, conforme o caso, a serem dados em garantia não possuem quaisquer Ônus, débitos fiscais, pendências de natureza ambiental e que não há dúvida acerca das suas respectivas posses e propriedades; e (b) laudo de avaliação atualizado dos bens imóveis oferecidos em garantia, emitido por uma das empresas descritas na cláusula 7.1.2 acima, com até 2 (dois) meses de antecedência da apresentação dos documentos indicados nos itens (a) e (b) desta cláusula, com a respectiva indicação do valor de mercado dos novos bens imóveis oferecidos em garantia, que deverá ser considerando para fins de apuração do cumprimento da Razão da Garantia ("Apresentação de Reforço"). **7.1.8.** Caso o Outorgante não apresente, justificadamente, por meio da Comunicação de Reforço, a totalidade das informações e/ou documentos que sejam solicitados acima, a Outorgada enviará, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Comunicação de Reforço, uma notificação indicando as informações e/ou documentação pendentes. O Outorgante deverá apresentar as informações e/ou documentação faltante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação pela Outorgada, exceto pelo laudo de avaliação, que contará com o tempo estimado pela empresa avaliadora para ser entregue, não podendo exceder 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da Comunicação de Reforço. **7.1.9.** Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Outorgada, dos documentos elencados nas Cláusulas acima, esta convocará assembleia geral de titulares de CRA para fins de

JUCESP
21 11 19

deliberação do reforço da garantia ou substituição da garantia com base nos documentos acima, que deverá ser realizada nos prazos previstos no Termo de Securitização. Observada a realização de assembleia geral dos titulares dos CRA, quando aplicável, após a aprovação quanto aos novos bens imóveis a serem alienados fiduciariamente, a título de Reforço da Garantia, as Partes se comprometem a celebrar um aditamento à presente Escritura, de modo a formalizar a hipoteca dos novos bens imóveis, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da aceitação dos referidos bens imóveis e do envio ao Outorgante da minuta de aditamento pela Outorgada, sendo certo que o Outorgante obriga-se a averbar tal aditamento perante o Cartório de Registro de Imóveis. Caso os titulares de CRA não aprovem o imóvel sugerido para reforçar/substituir os Imóveis e a Devedora não tenha reestabelecido a Razão da Garantia por meio de Oferta de Resgate Antecipado, conforme previsto na Escritura de Emissão, as Debêntures vencerão antecipadamente. **CLÁUSULA OITAVA - DA LIBERAÇÃO DA HIPOTECA - 8.1.** Após o efetivo pagamento final e total das Obrigações Garantidas, a Outorgada assinará e entregará termo de liberação ao Outorgante, correspondente às obrigações por ela assumidas nesta Escritura, para fins do requerimento de baixa da Hipoteca a ser apresentado ao Cartório do Registro de Imóveis. **8.1.1.** O termo de liberação será entregue ao Outorgante mediante notificação escrita a ser enviada pelo Outorgante à Outorgada, a qual deverá estar acompanhada de documentação comprobatória do pagamento integral do saldo devedor das Obrigações Garantidas. A Outorgada entregará o termo de liberação no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da notificação encaminhando todos os comprovantes de pagamento integral do saldo devedor das Obrigações Garantidas. **8.2.** Após o recebimento do termo de liberação, o Outorgante poderá requerer ao Cartório do Registro de Imóveis o cancelamento da Hipoteca. **8.3.** A presente garantia vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia decorrente deste instrumento ou das demais Garantias. **CLÁUSULA NONA - DA EXCUSSÃO DA HIPOTECA - 9.1.** Sem prejuízo das hipóteses previstas em lei, a Outorgada poderá excutir a Hipoteca caso (i) ocorra o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido satisfeitas; (ii) ocorra o vencimento antecipado, nos termos previstos Escritura de Emissão, desde que, intimada para purgar a mora, a Devedora não providencie, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da intimação, o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que vencerem até a data do efetivo pagamento, o que inclui o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, as penalidades, os demais encargos e as despesas de intimação, inclusive tributos. **9.2.** Caso o produto da excussão da Hipoteca não seja suficiente para o pagamento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora continuará responsável pelo pagamento do saldo remanescente das Obrigações Garantidas, sem prejuízo, ainda, da execução de outras garantias que tenham sido constituídas como forma de assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. **9.3.** Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da presente Hipoteca com quaisquer outras eventuais garantias oferecidas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo a Outorgada executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, com vistas ao pagamento das Obrigações Garantidas, ao seu exclusivo critério. **CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS - 10.1.** Neste ato, o Outorgante declara e

JUCESP
21 11 19

garante que: i) esta Escritura e as disposições nele previstas constituem obrigações lícitas, válidas e eficazes, exequíveis de acordo com seus termos e condições; ii) notificará imediatamente a Outorgada caso quaisquer das declarações prestadas nesta Escritura tornem-se inverídicas, incompletas ou incorretas; iii) recebeu previamente a minuta desta Escritura para seu prévio exame; iv) os termos desta Escritura são de sua inteira compreensão e alcance; v) as discussões sobre o objeto desta Escritura foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; vi) foi informado e avisado de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto da presente Escritura e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como foi assistido por advogados durante toda a referida negociação; vii) está apto a observar as disposições previstas nesta Escritura e agirá com boa-fé, probidade e lealdade durante a sua execução; viii) as obrigações ora assumidas estão de acordo com sua capacidade econômico-financeira, estando em plenas condições de honrá-las; ix) não praticará qualquer ato que implique ou possa implicar na constituição de gravame ou ônus de qualquer natureza sobre os Imóveis ou prejudicar o exercício dos direitos da Outorgada decorrentes desta Escritura; x) os Imóveis estão devidamente inscritos perante as autoridades públicas competentes, nos termos da legislação aplicável, estando todos os seus cadastros e inscrições devidamente atualizados; xix) não existem sobre os Imóveis ônus, gravame, dívida, dúvida, penhora, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, débitos condominiais ou hipotecas, ações reipersecutórias; xx) os Imóveis estão livres de posseiros, arrendatários e intrusos, seja a que título for, e não estão sujeitos a qualquer embargo ou restrição, inclusive por conta de infração criminal ou administrativa praticada pelo Outorgante; xxi) não há procedimentos administrativos, arbitragens ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Outorgante e/ou pertinentes aos Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar direta ou indiretamente os Imóveis ou, ainda que indiretamente, a presente Escritura; xxii) não existem contratos firmados com terceiros tendo por objeto a transmissão da posse ou a transferência ou promessa de transferência de quaisquer direitos sobre os Imóveis na data da assinatura desta Escritura; xxiv) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária relativamente aos Imóveis, incluindo o pagamento do ITR; xxv) está em dia no cumprimento de quaisquer obrigações impostas pela legislação, relativamente aos Imóveis, inclusive todas e quaisquer obrigações previstas na legislação urbanística, ambiental, agrária, minerária, fundiária, referente ao uso e parcelamento do solo, aos direitos de vizinhança, aos direitos de minorias, à segurança e à função social da propriedade; xxvi) desconhece pesar sobre os Imóveis quaisquer pendências perante autoridade pública, relacionadas à legislação de uso e ocupação do solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, nascente de água, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública; xxvii) desconhece existir sobre os Imóveis quaisquer restrições de caráter urbanístico, ambiental, sanitário, agrário, minerário, viário, de acesso ou segurança; xxviii) desconhece existir questões socioambientais relativas aos Imóveis incluindo, mas não se limitando a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água; depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afete a saúde humana; conservação, preservação ou proteção do meio-ambiente ou dos organismos vivos;

JUCESP
21 11 19

ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões de saúde, ambientais, ou de saúde e segurança do trabalho, sendo certo que qualquer das questões mencionadas nesta alínea que venha a surgir será prontamente sanada pela Outorgante; xxix) na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, o Outorgante responsabilizar-se-á integralmente pelo pagamento de indenizações, custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação *etc*), lesões pessoais, multas ou penalidades ou qualsquer outros danos decorrentes de qualquer questão ambiental; xxx) desconhece existir ações, procedimentos ou investigações em curso relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa ao meio ambiente ou a terceiros que seja do seu conhecimento, tampouco referentes a qualquer violação da parte da Outorgante ou dos proprietários anteriores quanto a regulamentos, alvarás, ordens, atos normativos, leis ou legislação ou mesmo quanto à atividade desenvolvida nas áreas dos Imóveis até a presente data e que possam afetar o presente negócio ou os Imóveis; xxxi) não há armazenagem de materiais perigosos nos Imóveis, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras; xxxii) não há qualquer vício, irregularidade, nulidade e/ou anulabilidade específica na cadeia dominial dos Imóveis e não tem conhecimento de qualquer processo ou discussão relacionado à cadeia dominial dos Imóveis; xxxiii) os Imóveis não abrigam nem abrigaram, a qualquer tempo, atividades que pudessem ensejar sua potencial contaminação, ou que possam gerar riscos ao meio ambiente ou à saúde pública, tais como, de forma meramente exemplificativa, aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de materiais provenientes de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis *etc*; xxxiv) inexiste, no melhor de seu conhecimento, qualquer processo ou projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, nem tampouco área *non aedificandi*, objetivando total ou parcialmente os Imóveis; xxxv) no melhor de seu conhecimento, inexistem processos de tombamento iniciados, provisórios ou definitivos, tendo por objeto, total ou parcialmente, os Imóveis, e tampouco os mesmos se localizam em área que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado ou de preservação ambiental; xxxvi) desconhece existir quaisquer notificações, autos de infração, dívidas inscritas, intimações ou penalidades impostas pelas autoridades públicas municipais, estaduais ou federais que possam afetar os Imóveis; xxxvii) o Outorgante é a único e legítima beneficiário, titular e possuidor dos Imóveis; xxxviii) além do registro desta Escritura no Cartório do Registro de Imóveis, nenhuma outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro é necessária para a celebração e cumprimento desta Escritura; xxxix) as descrições contidas nesta Escritura refletem corretamente a situação dos Imóveis. **10.2.** Tendo em vista que as declarações e garantidas prestadas acima são necessárias e essenciais para a aceitação, pela Outorgada, da garantia objeto desta Escritura, caso seja constatada a imprecisão, incompletude ou falsidade de uma ou mais declarações e garantias feitas nesta Escritura; i) o Outorgante ficará

JUCESP
21 11 19

obrigado a indenizar todos os prejuízos comprovadamente incorridos pela Outorgada, direta ou indiretamente decorrentes de tal imprecisão ou falsidade; e ii) a Outorgada poderá decretar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas. **10.3.** Conforme cláusula 4.5, item "b" da Escritura de Emissão, ajustam as Partes que, dentro de 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Emissão, o Outorgante concluirá o georreferenciamento dos Imóveis, momento no qual será possível aliená-los fiduciariamente à Outorgada; desta forma, assim que averbado o Georeferenciamento nas matrículas dos Imóveis, as Partes deverão providenciar a substituição da presente hipoteca por alienação fiduciária em garantia destes Imóveis em favor da Outorgada, para garantia das Obrigações Garantidas. **CLAÚSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS - 11.1.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação aplicável ou nesta Escritura, o Outorgante obriga-se a: i) manter sempre em dia o pagamento de quaisquer tributos que recaiam ou possam recair sobre os Imóveis, conforme aplicável e como já disposto, realizando esses pagamentos diretamente nas repartições arrecadadoras e nas épocas em que são cobrados, sem multas; ii) manter a presente garantia sempre existente, válida, eficaz, suficiente, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e os Imóveis livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou encargos; iii) manter atualizados os cadastros dos Imóveis junto às autoridades públicas competentes; iv) manter os Imóveis livres de esbulhos e turbação, conservando-os e empregando toda a diligência necessária no uso, operação e sua manutenção; v) manter verdadeiras todas as declarações prestadas nesta Escritura, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas; vi) manter sempre válidas, em vigor e em perfeita ordem todas as autorizações necessárias à execução desta Escritura; vii) permanecer na posse e guarda das matrículas, títulos aquisitivos e quaisquer outros documentos relativos aos Imóveis, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, e sem direito a qualquer remuneração, o encargo de fiel depositário desses documentos, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los, conservá-los, a exibi-los ou entregá-los, conforme o caso, à Outorgada ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo de 2 (dois) dias contados do recebimento da solicitação nesse sentido ou no prazo que for determinado pelo juízo competente; viii) a seu exclusivo custos e despesas, assinar, anotar e entregar no prazo de 2 (dois) dias, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Outorgada, no mesmo prazo, todos os contratos, compromissos, escrituras, instrumentos públicos, registros, comprovantes de pagamento de contribuições, encargos fiscais e/ou tributários relativos aos Imóveis, e/ou quaisquer outros documentos relacionados aos Imóveis ou à excussão da Hipoteca, sempre que solicitado pela Outorgada; ix) adotar todas as medidas e providências necessárias no sentido de assegurar que a Outorgada mantenha preferência absoluta com relação aos Imóveis; x) tomar todas as demais medidas que a Outorgada possa de forma razoável e de boa-fé solicitar, por escrito, para (a) proteger os Imóveis ou os direitos da Outorgada sobre os Imóveis; (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura; e (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade desta Escritura; xi) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Imóveis e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo sempre a Outorgada informada por meio de relatórios semanais descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas; xii) encaminhar à Outorgada, na data da respectiva deliberação ou da sua convocação, o que ocorrer

JUCESP
21 11 19

primeiro, cópia da convocação e respectiva deliberação, conforme o caso, pelos seus órgãos de administração, informações sobre qualquer negócio jurídico ou medida que possa afetar o cumprimento de qualquer de suas obrigações assumidas neste instrumento; xiii) informar a Outorgada, no prazo de 2 (dois) dias contados da ciência do evento: a) sobre eventual descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos desta Escritura; b) sobre a ocorrência de quaisquer danos físicos materiais relevantes aos Imóveis; c) sobre a ocorrência de qualquer evento que diminua ou tenha potencial para diminuir o Valor dos Imóveis; d) se os Imóveis forem objeto ou ameaçados de penhora, desapropriação, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa; e) se os Imóveis sofrerem depreciação, deterioração, desvalorização, turbação, esbulho ou se tornarem inábeis, impróprios, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento e liquidação das Obrigações Garantidas; f) sobre a existência de qualquer ação, demanda judicial e autuações, dentre outros, que digam respeito aos Imóveis; g) não ceder o uso, transferir, sub-hipotecar, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar, utilizar como moeda de pagamento de integralização de capital a ser subscrito em sociedade ou de qualquer outra forma alienar os Imóveis, em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente; h) não praticar ou permitir que se pratique qualquer ato que implique na constituição de gravame ou ônus, de qualquer natureza, sobre os Imóveis; e, i) se necessário, assinar com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data do vencimento das Obrigações Garantidas requerimento dirigido ao Cartório do Registro de Imóveis, requerendo a prorrogação da presente Hipoteca e a consequente averbação para que se produzam os efeitos de direito, pactuando as partes desde já que a presente Hipoteca poderá ser prorrogada nos termos do artigo 1.485 do Código Civil. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS - 12.1.** A Outorgada poderá negociar livremente os seus créditos relacionados às Obrigações Garantidas, total ou parcialmente, sem necessidade de prévia anuência do Outorgante, cabendo à Outorgada tão somente notificar a Outorgante sobre a cessão. Nesse caso, o Outorgante ficará obrigado a assinar termo aditivo a esta Escritura e qualquer outro instrumento que seja apresentado pela Outorgada considerado necessário para que o(s) cessionário(s) se sub-rogue(m) nos mesmos direitos, obrigações, privilégios, faculdades e garantias que cabiam originalmente à Outorgada. **12.1.1.** É expressamente vedado ao Outorgante a transferência a quaisquer terceiros dos direitos e obrigações aqui previstos, inclusive direitos relacionados aos Imóveis, salvo mediante prévia e expressa anuência da Outorgada, sob pena de vencimento antecipado automático das Debêntures. **12.2.** A presente Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes, bem como seus herdeiros e sucessores a qualquer título. **12.3.** Não se presume renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Escritura, sendo certo que qualquer atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou prerrogativa que caiba à Outorgada, em razão de qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, não prejudicará tais direitos, faculdades ou prerrogativas ou será interpretado como renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, tampouco constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Outorgante. **12.4.** Se qualquer item ou cláusula desta Escritura vier a ser considerado ilegal, inexequível ou, por qualquer motivo, ineficaz, no todo ou em parte, todos os demais itens e cláusulas permanecerão plenamente válidos e eficazes, devendo as Partes envidar melhores esforços para buscar ajustes que produzam efeitos idênticos ou

JUCESP
21 11 19

similares aos itens e/ou cláusulas invalidadas. **12.5.** Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das Partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhados para os seguintes endereços: **ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.** Rua Tiradentes, nº 2.846, Uruguaiana - RS. At.: Angela Miyamura. Telefone: (11) 3900-1600. E-mail: angela.miyamura@wrealty.com.br; **ISEC SECURITIZADORA S.A.**: At.: Juliane Effting e Fernando Cruz, Endereço: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, bairro Itaim Bibi, São Paulo/SP, Brasil, CEP 04.533-004, e-mail: gestao@isecbrasil.com.br, tel.: (11) 3320-7474. **12.5.1.** As comunicações referentes a esta Escritura serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. **12.5.2.** A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 2 (dois) dias contados da sua ocorrência. **12.5.3.** Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto acima serão arcados pela Parte inadimplente. **12.5.4.** As Partes reconhecem que cada um dos Documentos da Operação constitui um título executivo extrajudicial, e as obrigações nele inscritas podem ser objeto de execução por quantia certa ou de execução específica de obrigação de fazer, independentemente de análise ou execução dos demais Documentos da Operação, mas, em eventual discussão judicial sobre conteúdo dos Documentos da Operação, nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado isoladamente dos demais. **12.6.** As Partes desde já reconhecem que, independente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo às disposições dos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil. **12.7.** Esta Escritura será regida e interpretada pelas leis brasileiras, comportando execução específica das obrigações de fazer e não fazer aqui previstas. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO - 13.1.** Para dirimir quaisquer conflitos oriundos da interpretação ou execução desta Escritura, as Partes elegem o foro da Comarca de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul. **13.2.** Por fim, pelo Outorgante, me foi dito que declara, sob pena de responsabilidade civil e penal, que: (a) inexiste contra si quaisquer ações reais e pessoais reipersecutórias e de outros ônus reais que obstaculizem a transferência dos Imóveis objeto desta Hipoteca, declaração essa que faz em cumprimento ao disposto no artigo 1º, § 3º, do Decreto nº 93.240 de 9 de setembro de 1986. Pela Outorgada, me foi dito que: (a) aceita a presente Escritura como nela se contém, em todos os seus termos; (b) tem pleno conhecimento do teor das certidões de feitos cíveis ajuizados apresentadas concordando com a elaboração da presente Escritura, dispensando expressamente o arquivamento em cartório de todas as certidões previstas na Lei nº 7.433/85 e Decreto nº 93.240/86. Pelas Partes contratantes me foi dito que: (a) aceitam a presente Escritura, como nela se contém, por estarem de inteiro acordo com os seus expressos termos; (b) que dispensam a apresentação das Certidões de que trata o artigo 1º, inciso III, letra "a", do Decreto nº 93.240, de 9 de setembro de 1986, assumindo as responsabilidades decorrentes,

JUCESP
21 11 19

conforme dispõe o artigo 1º, § 2º, do mesmo Decreto; (c) autorizam todos os atos, registros, averbações e cancelamentos que se fizerem necessários no Cartório do Registro de Imóveis. Por fim, foram apresentados os seguintes documentos: (**a**) certidão negativa de débitos relativos aos tributos Federais e à dívida ativa da União, emitida pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal, sob código nº [•], em nome do Outorgante, a qual refere-se exclusivamente a situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, expedida pela internet em [•]; (**b**) a certidão negativa de débitos trabalhistas nº [•], em nome do Outorgante, expedida pela internet em [•]; (**c**) as certidões de Propriedade expedidas em [•], pelo Oficial de Registro de Imóveis de Uruguaiana-RS; e (**d**) As partes, conjuntamente, declaram: a) o referido é expressão da verdade e da sua vontade, tendo pleno conhecimento do disposto na Lei Federal 7.433/1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/1986, que versam sobre os requisitos para a lavratura de escritura pública; b) aceitam esta Escritura em todos os seus expressos termos, relações e dizeres por estar em tudo de acordo com o convencionado; e, c) requerem e autorizam o Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder a todos e quaisquer registros, averbações e/ou cancelamentos que se fizerem necessários para a regularização da presente Escritura. **EMITIDA A DOI** - Declaração sobre Operações Imobiliárias, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal. E, de como assim o disseram e pediram, eu lhes lavrei a presente Escritura, a qual feita lhes li e dei-lhes a ler, e por achá-la em tudo conforme, aceitaram como está redigida, outorgam e assinam. Nada mais, de tudo dou fé.

Em testemunho _____ da verdade.

JUCESP
21 11 19

ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA DE PRIMEIRO GRAU

Aos [•] do mês de [•] de 2019, no Município e Comarca da Capital do Estado de São Paulo, junto a este Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 9º Subdistrito, em diligência na [•], nesta Capital, perante mim, Registrador e Tabelião Substituto, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber: **(I)** de um lado, na qualidade de OUTORGANTE HIPOTECANTE, **WASHINGTON UMBERTO CINEL**, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, empresário, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, CEP 01437-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade RG de nº 7.777.410-3 SSP-SP e inscrito no Cadastro de pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 710.159.308-91, doravante denominado simplesmente ("Outorgante"); **(II)** do outro lado, na qualidade de OUTORGADA CREDORA, **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08, sediada na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, bairro Itaim Bibi, São Paulo/SP, Brasil, CEP 04.533-004, com seu Estatuto Social arquivo na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob NIRE nº 35300340949, em sessão de 13/09/2018, consolidado através da Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 16 de agosto de 2018, registrada sob nº 437.989/18-5, em 13/09/2018, cujas cópias reprográficas, acompanhadas da ficha cadastral da referida Junta Comercial emitida em 19/08/2017, código de autenticidade nº 90057541, ficam arquivadas nesta Serventia em **pasta própria nº [•], folha [•]**, representada, neste ato, por suas representantes legais, [•], doravante denominada simplesmente ("Outorgada" ou "Securitizadora"). Os representantes das partes contraentes são maiores, capazes, e foram por mim reconhecidos como os próprios mediante apresentação dos respectivos documentos de identificação, do que dou fé. Então, pelas partes contratantes (doravante denominadas em conjunto como ("Partes" e individualmente "Parte"), falando cada uma por sua vez, foi declarado o seguinte: **CONSIDERANDO QUE**: (a) Em 07 de outubro de 2019, a Broto Legal Alimentos S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.901.210/0001-08 ("Devedora") tratou da emissão de 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da sua 2ª (segunda) emissão ("Debêntures"), por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.*", entre a Devedora, na qualidade de emissora, e a Securitizadora, na qualidade de debenturista inicial ("Escritura de Emissão"); (b) Em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), foram ou serão constituídas as Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão); (c) Os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª série da 6ª emissão em série única da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A.

JUCESP
21 11 19

Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente); (d) O Outorgante é o legítimo proprietário do imóvel matriculado sob o número 1.618, registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis Alegrete, no estado do Rio Grande do Sul ("Cartório de Registro de Imóveis"), que assim se descreve e caracteriza como: "Uma fração de terras com a área de duzentas e quarenta e duas hectares e cinquenta e sete ares (242 há. 57 a.), com matos e aramados e a parte, correspondente ao estabelecimento, situada na Fazenda Santa Virgem, sétimo subdistrito deste município, entre Ibicui e Ibirocaí, na sesmaria Santo Antonio, em comum com outros, dentro de maior área com quarenta e meia (40 ½) quadras de sesmaria, confrontando o todo, ao norte com o rio Ibicui; ao sul com o arroio Ibirocaí; a leste com terras que são ou foram de Antonio José da Silveira Branco, Alvaro Costa e uma linha de marcos que parte do Arroio Ibirocaí; e, a oeste – com o Arroio Ibirocaí" ("Imóvel"); (e) Em virtude do exposto, fazem parte da operação de emissão das Debêntures e dos CRA, entre outros, os seguintes instrumentos ("Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão; (ii) os Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão); (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição (conforme definido na Escritura de Emissão); (v) os prospectos preliminar e definitivo da oferta dos CRA ("Oferta"); (f) O Imóvel encontra-se cadastrado perante o INCRA sob CCIR n. 21161618190, Código do Imóvel Rural n. 950.13.560.413-7 e sob o NIRF n. 2.235.705-0; (g) CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS: O Imóvel, até o momento, apresenta situação fiscal regular, conforme certidões negativas de débitos perante o fisco federal n. [•]; (h) Em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), as Partes pretendem hipotecar em primeiro grau o Imóvel ("Hipoteca"); (i) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas da presente Escritura, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé, levando-se em consideração, ainda, os demais Documentos da Operação; e (j) Os termos iniciados em letra maiúscula, quando não expressamente definidos nesta Escritura, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização, bem como nos demais Documentos da Operação. Resolvem as Partes celebrar a presente "*Escritura Pública de Constituição de Hipoteca de Primeiro Grau*" ("Escritura"), que será regida pelos termos e condições expostos adiante: **CLÁUSULA PRIMEIRA - DA HIPOTECA - 1.1.** Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Debêntures, no âmbito da Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar, o valor nominal unitário das Debêntures, à Remuneração (conforme abaixo definido) das Debêntures, bem como todos e quaisquer valores devidos em decorrência dos Documentos da Operação, incluindo valores devidos à Securitizadora e consequentemente aos titulares dos CRA, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos das Debêntures e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA ("Obrigações Garantidas"), a

JUCESP
21 11 19

Outorgante dá o Imóvel à Outorgada, em Hipoteca de Primeiro Grau, sem concorrência de terceiros. **1.2.** Sem prejuízo das disposições dos Documentos da Operação, os quais se consideram integralmente incorporados a esta Escritura, as Partes declaram e deixam consignadas, para os fins do artigo 1.424 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), as seguintes características das Obrigações Garantidas: **1.2.1. Obrigações Garantidas:** a) Número da Emissão: 2ª Emissão; b) Quantidade de Debêntures e Número de Séries: Serão emitidas 180.000.000 (centos e oitenta mil) Debêntures em série única; c) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão"); d) Conversibilidade: As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Devedora; e) Data de emissão: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 28 de novembro de 2019 ("Data de Emissão"); f) Prazo e Data de vencimento: observado o disposto da Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vigência de 1.845 (mil, oitocentos e quarenta e cinco) dias contados da data de sua emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de dezembro de 2024 g) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário"); h) Atualização monetária: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente ou corrigido por qualquer índice; i) Amortização: A amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário conforme o caso, será pago mensalmente, conforme previsto no cronograma de pagamentos constante no Anexo IV-B à Escritura de Emissão; k) Oferta de Resgate Antecipado: A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, oferta de resgate antecipado de parte ou da totalidade das Debêntures, sendo assegurado a todos os titulares de CRA igualdade de condições para aceitar ou não o resgate dos CRA por eles detidos ("Oferta de Resgate Antecipado"), desde que (a) a Devedora comprove a aplicação na Destinação dos Recursos (conforme definido na Escritura de Emissão) em montante ao menos equivalente ao da Oferta de Resgate Antecipado, na forma da Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** da Escritura de Emissão, previamente à realização da Oferta de Resgate Antecipado, e (b) seja observado um intervalo mínimo de 6 (seis) meses entre cada Oferta de Resgate Antecipado. Na ocorrência de uma Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora deverá enviar oferta de resgate antecipado dos CRA endereçada a todos os titulares de CRA; l) Amortização Extraordinária: Não será permitida a realização de amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures; m) Aquisição Facultativa: Tendo em vista que as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora para fins de constituição do lastro dos CRA, a Devedora renuncia expressamente ao direito de adquirir as Debêntures, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, de forma que as Debêntures não poderão ser objeto de aquisição facultativa pela Devedora, observado o disposto na cláusula 3.7.2. da Escritura de Emissão; n) Vencimento Antecipado: Serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigível o imediato pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, e dos Encargos Moratórios e multas, se houver, incidentes até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo da

JUCESP
21 11 19

busca de indenização por perdas e danos que compense integralmente o eventual dano causado pelo inadimplemento da Devedora, na ocorrência de quaisquer das situações previstas na Cláusula VI da Escritura de Emissão; o) Forma de pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Devedora mediante depósito na conta do patrimônio separado da Securitizadora vinculada aos CRA ("Patrimônio Separado"), conforme definida na Cláusula 4.15 da Escritura de Emissão de titularidade da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado"); p) Local de Pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures a serem feitos pela Devedora deverão ser realizados na Conta do Patrimônio Separado até às 16h da data em que forem devidos, sob pena de incidência de Encargos Moratórios; q) Remuneração das Debêntures: sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a, no máximo, 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), conforme vier a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Termo de Securitização) ("Remuneração"). Nesse sentido, a taxa da remuneração dos CRA apurada no Procedimento de *Bookbuilding* será a mesma taxa da Remuneração das Debêntures; r) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia devida pela Devedora à Securitizadora, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").. **1.3.** Todas as demais características das Obrigações Garantidas se encontram perfeitamente descritas na Escritura de Emissão, no Termo de Securitização, e nos demais Documentos da Operação, dos quais esta Escritura constitui parte integrante e inseparável para todos os fins e efeitos de direito. **1.4.** Os direitos de garantia constituídos nos termos desta Escritura se somam a outros direitos individuais de garantia que a Outorgada possua e, em hipótese alguma, prejudicarão ou condicionarão o exercício de tais direitos. **CLÁUSULA SEGUNDA - DO REGISTRO - 2.1.** O Outorgante deverá: a) no prazo de 10 (dez) dias corridos contados desta data, proceder à prenotação desta Escritura perante o Cartório de Registro de Imóveis; e b) no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da presente data, registrar a Hipoteca na matrícula do Imóvel, perante o Cartório de Registro de Imóveis, ressalvada a hipótese de exigências por parte dos Oficiais Registradores, que deverão ser tempestivamente atendidas pelo Outorgante. **2.1.1.** O Outorgante deverá cumprir prontamente quaisquer exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis no curso do processo de registro, observado o prazo máximo constante em cada nota de exigências, contados da data em que a nota de exigências for disponibilizada fisicamente ou eletronicamente pelos Cartórios de Registro de Imóveis Para os fins desta Escritura, será considerado com um "Dia Útil" Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional na República Federativa do Brasil. **2.1.2.** O prazo previsto no item 2.1. acima será prorrogado por iguais períodos, caso o Cartório de Registro

JUCESP
21 11 19

de Imóveis formule exigências para realização do registro, ressalvado que o prazo total do registro, em caso de exigências do Cartório de Registro de Imóveis, não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias contados da presente data. **2.1.3.** No prazo de até 10 (dez) dias contados da presente data, o Outorgante deverá enviar à Outorgada o comprovante da prenotação da Hipoteca perante o Cartório de Registro de Imóveis. **2.1.4.** No prazo e 5 (cinco) Dias Úteis contados da conclusão do processo de registro, o Outorgante deverá enviar à Outorgada a certidão de matrícula do Imóvel demonstrando o registro da Hipoteca. **2.1.5.** O Outorgante deverá obter e apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis todas as certidões e documentos exigidos para fins do registro referido nesta cláusula segunda, bem como deverá efetuar o pagamento de todos os custos e emolumentos cobrados pelo Cartório de Registro de Imóveis para essa finalidade.**2.1.6** Qualquer aditamento da presente Hipoteca deverá respeitar os mesmos prazos e procedimentos descritos nessa cláusula segunda. **2.2.** Será responsabilidade do Outorgante o pagamento de todos os tributos, despesas, custos e emolumentos decorrentes desta Hipoteca, especialmente aqueles relacionados ao registro referido nesta cláusula segunda, tais como, mas sem se limitar, honorários de despachantes, paralegais, emolumentos e custos de serviços de notas e de serviços do Cartório de Registro de Imóveis. **2.3.** Caso se verifique a impossibilidade de registro da Hipoteca, caberá ao Outorgante, no prazo de 5 (cinco) dias, corrigir a razão do impedimento ao registro, sendo certo que o Outorgante não poderá permitir o cancelamento da prenotação, isto é, deverá atender às notas de devolução exaradas pelo Cartório de Registro de Imóveis tempestivamente. **CLÁUSULA TERCEIRA - DOS TRIBUTOS E OUTROS ENCARGOS -3.1.** O Outorgante obriga-se a pagar pontualmente todos os tributos, despesas, custos e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre a posse ou sobre a propriedade do Imóvel, tais como, mas sem se limitar ao Imposto Territorial Rural, exibindo os respectivos comprovantes à Outorgada sempre que solicitado. **3.2.** Caso o Outorgante não pague em dia todos os tributos, despesas, custos e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, a Outorgada poderá fazê-lo, ficando o Outorgante obrigado a reembolsar as quantias despendidas, no prazo de 2 (dois) dias, após recebimento de simples notificação encaminhada pela Outorgada, sob pena de (i) sobre tais quantias, desde o inadimplemento até o efetivo pagamento, incidirem juros de mora de 1% ao mês, correção monetária com base na variação positiva do IGP-M, na menor periodicidade admitida em lei; (ii) incorrer em multa não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) estar obrigado a indenizar a Outorgada por perdas e danos, inclusive danos morais e indiretos. **3.2.1.** O reembolso mencionado no item acima, bem como de quaisquer outras despesas ou custos de responsabilidade do Outorgante previstos nesta Escritura, integram a definição de "Obrigações Garantidas" e também serão garantidos pela Hipoteca. **CLÁUSULA QUARTA - DA CONSERVAÇÃO - 4.1.** Enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo devidamente cumpridas, o Outorgante terá direito à livre utilização do Imóvel, assumindo toda a responsabilidade pela guarda e conservação do Imóvel. **4.2.** O Outorgante compromete-se a realizar, às suas custas, dentro do prazo que lhe for assinalado para tanto, as obras e os reparos julgados necessários pela Outorgada ou por determinação do Poder Público para fins de conservação do Imóvel. **4.3.** O Outorgante se compromete a manter o Imóvel em perfeito estado de segurança e utilização, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, pendências, passivos e/ou apontamentos que possam, ainda que indiretamente, comprometer sua livre disposição pela Outorgada, em caso

de excussão da Hipoteca, além de realizar todas as obras, reparos e benfeitorias necessárias. **4.4.** O cumprimento desta cláusula poderá ser fiscalizado pela Outorgada ou pelo órgão competente do Poder Público, obrigando-se o Outorgante a permitir o ingresso de pessoa credenciada para tal pela Outorgada ou pelo Poder Público para executar vistorias periódicas, em horário comercial de dias úteis, desde que a Outorgante seja notificado com, pelo menos, 3 (três) dias de antecedência. **CLÁUSULA QUINTA - DA DESAPROPRIAÇÃO - 5.1.** O Outorgante autoriza a Outorgada a receber diretamente todas as quantias referentes a indenizações pagas pelo Poder Público, por força de desapropriação, integral ou parcial, por qualquer forma ou motivo, do Imóvel, aplicando os valores recebidos na liquidação das Obrigações Garantidas. **5.2.** Se, no dia de seu recebimento pela Outorgada, o valor da indenização conforme item 5.1, acima, for: **a)** superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar após a liquidação das Obrigações Garantidas restará ao Outorgante; ou **b)** inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, a Outorgada ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor do Outorgante, subsistindo a responsabilidade da Outorgante pela integral liquidação das Obrigações Garantidas. **CLÁUSULA SEXTA - DAS BENFEITORIAS - 6.1.** Neste ato, o Outorgante renuncia expressamente a todo e qualquer direito de retenção por benfeitorias realizadas pelo Outorgante no Imóvel, mesmo que tenham caráter de necessárias ou úteis, em caso de excussão da Hipoteca. **6.2.** Na hipótese de excussão da Hipoteca, a indenização por benfeitorias estará compreendida no valor que eventualmente sobejar do preço pago pelo Imóvel, depois de integralmente quitadas as Obrigações Garantidas e as demais despesas e acréscimos legais, não sendo devida ao Outorgante qualquer indenização além da devolução desse valor. Não havendo excedente do preço pago pelo Imóvel em relação ao valor integral das Obrigações Garantidas, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias. **6.3.** Qualquer acessão ou benfeitoria, não importa de que espécie ou natureza, somente poderá ser realizada no Imóvel se obtidas as licenças administrativas necessárias e desde que seja feita a devida averbação do aumento ou da diminuição da área construída na matrícula do Imóvel, se for o caso. **CLÁUSULA SÉTIMA - DO VALOR DO IMÓVEL - 7.1.** Fica consignado entre as Partes, para os fins desta Hipoteca e do disposto no artigo 1.484 do Código Civil e artigos 879, inciso I, e 880, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), que o valor do Imóvel, na data base de 22 de março de 2019, é equivalente a R$ 2.863.870,68 (dois milhões, oitocentos e sessenta e três mil, oitocentos e setenta reais e sessenta e oito centavos), conforme valor de liquidação forçada nos termos do laudo de avaliação ("Valor do Imóvel"). **7.1.1.** O Valor do Imóvel será atualizado sempre que a Outorgada julgar necessário, de forma fundamentada, mediante a celebração de termo aditivo a esta Escritura. **7.1.2.** O Outorgante deverá, a partir desta data, providenciar a cada 02 (dois) anos, e a Outorgada poderá realizar, no caso de desvalorização ou para a atualização quando houver possibilidade de excussão, a elaboração de novos laudos de avaliação do Imóvel, com o objetivo de atualizar o Valor do Imóvel, a serem preparados por alguma das empresas especializadas em avaliação imobiliária, (i) CB Richard Ellis - CBRE Serviços do Brasil Ltda., (ii) Jones Lang Lasalle - JLL Corretagem e Transações Imobiliárias Ltda., (iii) Cushman and Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., (iv) Nbrz Real Estate Consultoria Imobiliária Ltda., (v) Binswanger Brasil Ltda., (vi) Consult Engenharia Avaliações (vii) FNP Informa Economics, (viii) Apsis Consultoria

JUCESP
21 11 19

Empresarial Ltda., e (ix) NAI Dworking Consultoria Imobiliária, para a elaboração de um laudo de avaliação para determinação do Valor do Imóvel, ou por outra empresa previamente aprovada pela Outorgada, após deliberação em assembleia geral dos titulares dos CRA. Caso haja qualquer variação no Valor do Imóvel em razão do novo laudo de avaliação do Imóvel, elaborado nos termos desta cláusula, as Partes deverão, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da emissão do referido laudo, celebrar um aditamento a esta Escritura, a fim de refletir a atualização do Valor do Imóvel, em termos satisfatórios à Outorgada. No caso de celebração do referido aditamento para os fins desta cláusula, o mesmo deverá ser levado a registro o Cartório de Registro de Imóveis, nos prazos conforme disposto na cláusula 2.1. **7.1.3.** O Outorgante deverá assegurar a manutenção da Hipoteca, de forma que o valor mínimo de venda forçada dos Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão), a ser verificado pela Securitizadora, com base nas informações a serem fornecidas pela Devedora e informado à Securitizadora, calculado conforme os Contratos de Garantia (não abrangidos os Contratos de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações), conforme definição na Escritura de Emissão, o qual deverá ser equivalente a no mínimo R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão e até o vencimento dos CRA ("Razão da Garantia"), de acordo com o laudo de avaliação emitido nos termos da Cláusula 7.1.2 acima e nos termos dos Contratos Alienação Fiduciária Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão), das Escrituras de Hipoteca (conforme definido na Escritura de Emissão) e, quando aplicável, dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis Hipotecados (conforme definido na Escritura de Emissão), até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas. **7.1.4.** A manutenção da Razão da Garantia será apurada pela Securitizadora conforme prazo e eventos extraordinários definidos nas cláusulas 7.1.1 e seguintes acima, em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Securitizadora, dos laudos de avaliação mencionado nas cláusulas 7.1.1 e seguintes acima, conforme aplicável nos termos da presente Escritura. **7.1.5.** O Outorgante obriga-se a manter íntegra a Hipoteca ora pactuada e a reforçá-la ou substituí-la: (i) caso ocorra a desvalorização do Imóvel, constatada por meio dos laudos de avaliação emitidos nos termos das cláusulas 7.1.1 e seguintes acima que resulte em descumprimento da Razão da Garantia; e/ou (ii) na ocorrência de sinistro, desapropriação, deterioração, oneração ou qualquer hipótese de perda, parcial ou total, do Imóvel que resulte no descumprimento da Razão da Garantia ("Evento de Reforço e Substituição"). **7.1.6.** A Razão da Garantia poderá ser recomposta por (i) alienação fiduciária em garantia de outros imóveis rurais de titularidade da Devedora, a Elah Agrobusiness ou do Outorgante, conforme mecanismo de Evento de Reforço e Substituição; (ii) cessão fiduciária de: (a) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; e (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco mínima de AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou mínima de Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; ou (iii) fiança bancária, sem qualquer benefício de ordem ou ressalva para a sua execução, válida por todo o prazo de vigência dos CRA, no valor igual ou superior ao valor devido dos CRA, emitida por banco de 1ª (primeira) linha, assim consideradas as 5 (cinco) maiores instituições financeiras brasileiras (considerado o ranking das maiores instituições financeiras por ativo), segundo o ranking mais recente divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA e

JUCESP
21 11 19

desde que mantenham classificação de risco mínima de A- de longo prazo em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou mínima de Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País. **7.1.7** Para fins do disposto, caso seja verificado qualquer Evento de Reforço e Substituição, o Outorgante e a Devedora, em conjunto e de forma solidaria, se comprometem a, independentemente de notificação prévia da Securitizadora: (i) enviar à Outorgada comunicação de reforço, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do conhecimento da ocorrência de referido Evento de Reforço e Substituição ("Comunicação de Reforço"), (ii) cumprir o disposto na cláusula 7.1.7 acima, para fins de reforço das Garantias, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do aviso de recebimento da Comunicação de Reforço pela Securitizadora, cujo valor seja, no mínimo, suficiente para o restabelecimento da Razão da Garantia; e, em conjunto, (ii) caso aplicável, com os seguintes documentos para fins de aprovação dos novos bens imóveis, a serem alienados fiduciariamente em favor da Securitizadora: (a) documentação necessária, incluindo, mas não se limitando à apresentação de certidões e declarações, atestando que os novos bens imóveis, conforme o caso, a serem dados em garantia não possuem quaisquer Ônus, débitos fiscais, pendências de natureza ambiental e que não há dúvida acerca das suas respectivas posses e propriedades; e (b) laudo de avaliação atualizado dos bens imóveis oferecidos em garantia, emitido por uma das empresas descritas na cláusula 7.1.2 acima, com até 2 (dois) meses de antecedência da apresentação dos documentos indicados nos itens (a) e (b) desta cláusula, com a respectiva indicação do valor de mercado dos novos bens imóveis oferecidos em garantia, que deverá ser considerando para fins de apuração do cumprimento da Razão da Garantia ("Apresentação de Reforço"). **7.1.8.** Caso o Outorgante não apresente, justificadamente, por meio da Comunicação de Reforço, a totalidade das informações e/ou documentos que sejam solicitados acima, a Outorgada enviará, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Comunicação de Reforço, uma notificação indicando as informações e/ou documentação pendentes. O Outorgante deverá apresentar as informações e/ou documentação faltante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação pela Outorgada, exceto pelo laudo de avaliação, que contará com o tempo estimado pela empresa avaliadora para ser entregue, não podendo exceder 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da Comunicação de Reforço. **7.1.9.** Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Outorgada, dos documentos elencados nas Cláusulas acima, esta convocará assembleia geral de titulares de CRA para fins de deliberação do reforço da garantia ou substituição da garantia com base nos documentos acima, que deverá ser realizada nos prazos previstos no Termo de Securitização. Observada a realização de assembleia geral dos titulares dos CRA, quando aplicável, após a aprovação quanto aos novos bens imóveis a serem alienados fiduciariamente, a título de Reforço da Garantia, as Partes se comprometem a celebrar um aditamento à presente Escritura, de modo a formalizar a hipoteca dos novos bens imóveis, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da aceitação dos referidos bens imóveis e do envio ao Outorgante da minuta de aditamento pela Outorgada, sendo certo que o Outorgante obriga-se a averbar tal aditamento perante o Cartório de Registro de Imóveis. Caso os titulares de CRA não aprovem o imóvel sugerido para reforçar/substituir o Imóvel e a Devedora não tenha reestabelecido a Razão da Garantia por meio de Oferta de Resgate Antecipado, conforme previsto na Escritura de Emissão, as Debêntures vencerão antecipadamente. **CLÁUSULA OITAVA - DA**

JUCESP
21 11 19

LIBERAÇÃO DA HIPOTECA - 8.1. Após o efetivo pagamento final e total das Obrigações Garantidas, a Outorgada assinará e entregará termo de liberação ao Outorgante, correspondente às obrigações por ela assumidas nesta Escritura, para fins do requerimento de baixa da Hipoteca a ser apresentado ao Cartório do Registro de Imóveis. **8.1.1.** O termo de liberação será entregue ao Outorgante mediante notificação escrita a ser enviada pelo Outorgante à Outorgada, a qual deverá estar acompanhada de documentação comprobatória do pagamento integral do saldo devedor das Obrigações Garantidas. A Outorgada entregará o termo de liberação no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da notificação encaminhando todos os comprovantes de pagamento integral do saldo devedor das Obrigações Garantidas. **8.2.** Após o recebimento do termo de liberação, o Outorgante poderá requerer ao Cartório do Registro de Imóveis o cancelamento da Hipoteca. **8.3.** A presente garantia vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia decorrente deste instrumento ou das demais Garantias. **CLÁUSULA NONA - DA EXCUSSÃO DA HIPOTECA - 9.1.** Sem prejuízo das hipóteses previstas em lei, a Outorgada poderá excutir a Hipoteca caso (i) ocorra o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido satisfeitas; (ii) ocorra o vencimento antecipado, nos termos previstos Escritura de Emissão, desde que, intimada para purgar a mora, a Devedora não providencie, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da intimação, o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que vencerem até a data do efetivo pagamento, o que inclui o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, as penalidades, os demais encargos e as despesas de intimação, inclusive tributos. **9.2.** Caso o produto da excussão da Hipoteca não seja suficiente para o pagamento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora continuará responsável pelo pagamento do saldo remanescente das Obrigações Garantidas, sem prejuízo, ainda, da execução de outras garantias que tenham sido constituídas como forma de assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. **9.3.** Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da presente Hipoteca com quaisquer outras eventuais garantias oferecidas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo a Outorgada executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, com vistas ao pagamento das Obrigações Garantidas, ao seu exclusivo critério. **CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS - 10.1.** Neste ato, o Outorgante declara e garante que: i) esta Escritura e as disposições nele previstas constituem obrigações lícitas, válidas e eficazes, exequíveis de acordo com seus termos e condições; ii) notificará imediatamente a Outorgada caso quaisquer das declarações prestadas nesta Escritura tornem-se inverídicas, incompletas ou incorretas; iii) recebeu previamente a minuta desta Escritura para seu prévio exame; iv) os termos desta Escritura são de sua inteira compreensão e alcance; v) as discussões sobre o objeto desta Escritura foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; vi) foi informado e avisado de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto da presente Escritura e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como foi assistido por advogados durante toda a referida negociação; vii) está apto a observar as disposições previstas nesta Escritura e agirá com boa-fé, probidade e lealdade durante a sua execução; viii) as obrigações ora assumidas estão de acordo com sua capacidade econômico-financeira, estando em plenas condições de

JUCESP
21 11 19

honrá-las; ix) não praticará qualquer ato que implique ou possa implicar na constituição de gravame ou ônus de qualquer natureza sobre o Imóvel ou prejudicar o exercício dos direitos da Outorgada decorrentes desta Escritura; x) o Imóvel está devidamente inscrito perante as autoridades públicas competentes, nos termos da legislação aplicável, estando todos os seus cadastros e inscrições devidamente atualizados; xix) não existem sobre o Imóvel ônus, gravame, dívida, dúvida, penhora, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, débitos condominiais ou hipotecas, ações reipersecutórias, exceção feita, somente, à alienação fiduciária registrada em favor da Planner Trustee DTVM Ltda. inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, para garantia do pagamento integral dos valores devidos no Instrumento Particular de Escritura de 1ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória e Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Cinel Alimentos Comércio, Importação e Exportação S.A., conforme R.52 da matrícula n. 1618 (Imóvel Alegrete), cujo termo de cancelamento já foi outorgado pela Fiduciária e será levado a registro juntamente com esta escritura; xx) o Imóvel está livre de posseiros, arrendatários e intrusos, seja a que título for, e não está sujeito a qualquer embargo ou restrição, inclusive por conta de infração criminal ou administrativa praticada pelo Outorgante; xxi) não há procedimentos administrativos, arbitragens ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Outorgante e/ou pertinentes ao Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar direta ou indiretamente o Imóvel ou, ainda que indiretamente, a presente Escritura; xxii) não existem contratos firmados com terceiros tendo por objeto a transmissão da posse ou a transferência ou promessa de transferência de quaisquer direitos sobre o Imóvel na data da assinatura desta Escritura, exceção feita ao Contrato de Parceria Agrícola e Pecuária celebrado em 15 de janeiro de 2008, entre Washington Umberto Cinel e a Fiduciante, conforme aditado ("Contrato de Parceria"); xxiv) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária relativamente ao Imóvel, incluindo o pagamento do ITR; xxv) está em dia no cumprimento de quaisquer obrigações impostas pela legislação, relativamente ao Imóvel, inclusive todas e quaisquer obrigações previstas na legislação urbanística, ambiental, agrária, minerária, fundiária, referente ao uso e parcelamento do solo, aos direitos de vizinhança, aos direitos de minorias, à segurança e à função social da propriedade; xxvi) desconhece pesar sobre o Imóvel quaisquer pendências perante autoridade pública, relacionadas à legislação de uso e ocupação do solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, nascente de água, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública; xxvii) desconhece existir sobre o Imóvel quaisquer restrições de caráter urbanístico, ambiental, sanitário, agrário, minerário, viário, de acesso ou segurança; xxviii) desconhece existir questões socioambientais relativas ao Imóvel incluindo, mas não se limitando a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água; depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afete a saúde humana; conservação, preservação ou proteção do meio-ambiente ou dos organismos vivos; ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões de saúde, ambientais, ou de saúde e segurança do trabalho, sendo certo que qualquer das questões mencionadas nesta alínea que venha a surgir será prontamente sanada pela Outorgante; xxix) na hipótese

JUCESP
21 11 19

de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao Imóvel, o Outorgante responsabilizar-se-á integralmente pelo pagamento de indenizações, custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação *etc*), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer questão ambiental; xxx) desconhece existir ações, procedimentos ou investigações em curso relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa ao meio ambiente ou a terceiros que seja do seu conhecimento, tampouco referentes a qualquer violação da parte da Outorgante ou dos proprietários anteriores quanto a regulamentos, alvarás, ordens, atos normativos, leis ou legislação ou mesmo quanto à atividade desenvolvida nas áreas do Imóvel até a presente data e que possam afetar o presente negócio ou o Imóvel; xxxi) não há armazenagem de materiais perigosos no Imóvel, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras; xxxii) não há qualquer vício, irregularidade, nulidade e/ou anulabilidade específica na cadeia dominial do Imóvel e não tem conhecimento de qualquer processo ou discussão relacionado à cadeia dominial do Imóvel; xxxiii) o Imóvel não abriga nem abrigou, a qualquer tempo, atividades que pudessem ensejar sua potencial contaminação, ou que possa gerar riscos ao meio ambiente ou à saúde pública, tais como, de forma meramente exemplificativa, aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de materiais provenientes de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis *etc*; xxxiv) inexiste, no melhor de seu conhecimento, qualquer processo ou projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, nem tampouco área *non aedificandi*, objetivando total ou parcialmente o Imóvel; xxxv) no melhor de seu conhecimento, inexistem processos de tombamento iniciados, provisórios ou definitivos, tendo por objeto, total ou parcialmente, o Imóvel, e tampouco os mesmos se localizam em área que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado ou de preservação ambiental; xxxvi) desconhece existir quaisquer notificações, autos de infração, dívidas inscritas, intimações ou penalidades impostas pelas autoridades públicas municipais, estaduais ou federais que possam afetar o Imóvel; xxxvii) o Outorgante é a único e legítima beneficiário, titular e possuidor do Imóvel; xxxviii) além do registro desta Escritura no Cartório do Registro de Imóveis, nenhuma outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro é necessária para a celebração e cumprimento desta Escritura; xxxix) as descrições contidas nesta Escritura refletem corretamente a situação do Imóvel. **10.2.** Tendo em vista que as declarações e garantidas prestadas acima são necessárias e essenciais para a aceitação, pela Outorgada, da garantia objeto desta Escritura, caso seja constatada a imprecisão, incompletude ou falsidade de uma ou mais declarações e garantias feitas nesta Escritura; i) o Outorgante ficará obrigado a indenizar todos os prejuízos comprovadamente incorridos pela Outorgada, direta ou indiretamente decorrentes de tal imprecisão ou falsidade; e ii) a Outorgada poderá decretar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas. **CLAÚSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS - 11.1.** Sem prejuízo das demais obrigações

JUCESP
21 11 19

previstas na legislação aplicável ou nesta Escritura, o Outorgante obriga-se a: i) manter sempre em dia o pagamento de quaisquer tributos que recaiam ou possam recair sobre o Imóvel, conforme aplicável e como já disposto, realizando esses pagamentos diretamente nas repartições arrecadadoras e nas épocas em que são cobrados, sem multas; ii) manter a presente garantia sempre existente, válida, eficaz, suficiente, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e o Imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou encargos; iii) manter atualizados os cadastros do Imóvel junto às autoridades públicas competentes; iv) manter o Imóvel livre de esbulhos e turbação, conservando-o e empregando toda a diligência necessária no uso, operação e sua manutenção; v) manter verdadeiras todas as declarações prestadas nesta Escritura, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas; vi) manter sempre válidas, em vigor e em perfeita ordem todas as autorizações necessárias à execução desta Escritura; vii) permanecer na posse e guarda das matrículas, títulos aquisitivos e quaisquer outros documentos relativos ao Imóvel, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, e sem direito a qualquer remuneração, o encargo de fiel depositário desses documentos, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los, conservá-los, a exibi-los ou entregá-los, conforme o caso, à Outorgada ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo de 2 (dois) dias contados do recebimento da solicitação nesse sentido ou no prazo que for determinado pelo juízo competente; viii) a seu exclusivo custos e despesas, assinar, anotar e entregar no prazo de 2 (dois) dias, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Outorgada, no mesmo prazo, todos os contratos, compromissos, escrituras, instrumentos públicos, registros, comprovantes de pagamento de contribuições, encargos fiscais e/ou tributários relativos ao Imóvel, e/ou quaisquer outros documentos relacionados ao Imóvel ou à excussão da Hipoteca, sempre que solicitado pela Outorgada; ix) adotar todas as medidas e providências necessárias no sentido de assegurar que a Outorgada mantenha preferência absoluta com relação ao Imóvel; x) tomar todas as demais medidas que a Outorgada possa de forma razoável e de boa-fé solicitar, por escrito, para (a) proteger o Imóvel ou os direitos da Outorgada sobre o Imóvel; (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura; e (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade desta Escritura; xi) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o Imóvel e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo sempre a Outorgada informada por meio de relatórios semanais descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas; xii) encaminhar à Outorgada, na data da respectiva deliberação ou da sua convocação, o que ocorrer primeiro, cópia da convocação e respectiva deliberação, conforme o caso, pelos seus órgãos de administração, informações sobre qualquer negócio jurídico ou medida que possa afetar o cumprimento de qualquer de suas obrigações assumidas neste instrumento; xiii) informar a Outorgada, no prazo de 2 (dois) dias contados da ciência do evento: a) sobre eventual descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos desta Escritura; b) sobre a ocorrência de quaisquer danos físicos materiais relevantes ao Imóvel; c) sobre a ocorrência de qualquer evento que diminua ou tenha potencial para diminuir o Valor do Imóvel; d) se o Imóvel for objeto ou ameaçado de penhora, desapropriação, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa; e) se o Imóvel sofrer depreciação, deterioração, desvalorização, turbação, esbulho ou se tornar inábil, impróprio, imprestável ou

JUCESP
21 11 19

insuficiente para assegurar o cumprimento e liquidação das Obrigações Garantidas; f) sobre a existência de qualquer ação, demanda judicial e autuações, dentre outros, que digam respeito ao Imóvel; g) não ceder o uso, transferir, sub-hipotecar, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar, utilizar como moeda de pagamento de integralização de capital a ser subscrito em sociedade ou de qualquer outra forma alienar o Imóvel, em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente; h) não praticar ou permitir que se pratique qualquer ato que implique na constituição de gravame ou ônus, de qualquer natureza, sobre o Imóvel; e, i) se necessário, assinar com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data do vencimento das Obrigações Garantidas requerimento dirigido ao Cartório do Registro de Imóveis, requerendo a prorrogação da presente Hipoteca e a consequente averbação para que se produzam os efeitos de direito, pactuando as partes desde já que a presente Hipoteca poderá ser prorrogada nos termos do artigo 1.485 do Código Civil. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS - 12.1.** A Outorgada poderá negociar livremente os seus créditos relacionados às Obrigações Garantidas, total ou parcialmente, sem necessidade de prévia anuência do Outorgante, cabendo à Outorgada tão somente notificar a Outorgante sobre a cessão. Nesse caso, o Outorgante ficará obrigado a assinar termo aditivo a esta Escritura e qualquer outro instrumento que seja apresentado pela Outorgada considerado necessário para que o(s) cessionário(s) se sub-rogue(m) nos mesmos direitos, obrigações, privilégios, faculdades e garantias que cabiam originalmente à Outorgada. **12.1.1.** É expressamente vedado ao Outorgante a transferência a quaisquer terceiros dos direitos e obrigações aqui previstos, inclusive direitos relacionados ao Imóvel, salvo mediante prévia e expressa anuência da Outorgada, sob pena de vencimento antecipado automático das Debêntures. **12.2.** A presente Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes, bem como seus herdeiros e sucessores a qualquer título. **12.3.** Não se presume renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Escritura, sendo certo que qualquer atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou prerrogativa que caiba à Outorgada, em razão de qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, não prejudicará tais direitos, faculdades ou prerrogativas ou será interpretado como renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, tampouco constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Outorgante. **12.4.** Se qualquer item ou cláusula desta Escritura vier a ser considerado ilegal, inexequível ou, por qualquer motivo, ineficaz, no todo ou em parte, todos os demais itens e cláusulas permanecerão plenamente válidos e eficazes, devendo as Partes envidar melhores esforços para buscar ajustes que produzam efeitos idênticos ou similares aos itens e/ou cláusulas invalidadas. **12.5.** Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das Partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhados para os seguintes endereços: **WASHINGTON UMBERTO CINEL**: At.: Angela Miyamura; Endereço: Rua Quintana, nº 877, conjuntos 52 e 53, 5º andar, e-mail: angela.miyamura@wrealty.com.br, tel.: (11) 3900-1600; **ISEC SECURITIZADORA S.A.**: At.: Juliane Effting e Fernando Cruz, Endereço: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, bairro Itaim Bibi, São Paulo/SP, Brasil, CEP 04.533-004, e-mail: gestao@isecbrasil.com.br, tel.: (11) 3320-7474. **12.5.1.** As comunicações referentes a esta Escritura serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com

JUCESP
21 11 19

"aviso de recebimento" expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. **12.5.2.** A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 2 (dois) dias contados da sua ocorrência. **12.5.3.** Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto acima serão arcados pela Parte inadimplente. **12.5.4.** As Partes reconhecem que cada um dos Documentos da Operação constitui um título executivo extrajudicial, e as obrigações nele inscritas podem ser objeto de execução por quantia certa ou de execução específica de obrigação de fazer, independentemente de análise ou execução dos demais Documentos da Operação, mas, em eventual discussão judicial sobre conteúdo dos Documentos da Operação, nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado isoladamente dos demais. **12.6.** As Partes desde já reconhecem que, independente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo às disposições dos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil. **12.7.** Esta Escritura será regida e interpretada pelas leis brasileiras, comportando execução específica das obrigações de fazer e não fazer aqui previstas. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO - 13.1.** Para dirimir quaisquer conflitos oriundos da interpretação ou execução desta Escritura, as Partes elegem o foro da Comarca de Alegrete, Estado do Rio Grande do Sul. **13.2.** Por fim, pelo Outorgante, me foi dito que declara, sob pena de responsabilidade civil e penal, que: (a) inexiste contra si quaisquer ações reais e pessoais reipersecutórias e de outros ônus reais que obstaculizem a transferência do Imóvel objeto desta Hipoteca, declaração essa que faz em cumprimento ao disposto no artigo 1º, § 3º, do Decreto nº 93.240 de 9 de setembro de 1986. Pela Outorgada, me foi dito que: (a) aceita a presente Escritura como nela se contém, em todos os seus termos; (b) tem pleno conhecimento do teor das certidões de feitos cíveis ajuizados apresentadas concordando com a elaboração da presente Escritura, dispensando expressamente o arquivamento em cartório de todas as certidões previstas na Lei nº 7.433/85 e Decreto nº 93.240/86. Pelas Partes contratantes me foi dito que: (a) aceitam a presente Escritura, como nela se contém, por estarem de inteiro acordo com os seus expressos termos; (b) que dispensam a apresentação das Certidões de que trata o artigo 1º, inciso III, letra "a", do Decreto nº 93.240, de 9 de setembro de 1986, assumindo as responsabilidades decorrentes, conforme dispõe o artigo 1º, § 2º, do mesmo Decreto; (c) autorizam todos os atos, registros, averbações e cancelamentos que se fizerem necessários no Cartório do Registro de Imóveis. Por fim, foram apresentados os seguintes documentos: (**a**) certidão negativa de débitos relativos aos tributos Federais e à dívida ativa da União, emitida pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal, sob código nº F6BC.1E86.8246.88FC, em nome do Outorgante, a qual refere-se exclusivamente a situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, expedida pela internet em 17 de setembro de 2019; (**b**) a certidão negativa de débitos trabalhistas nº 184246029/2019, em nome do Outorgante, expedida pela internet em 18 de setembro de 2019; (**c**) a certidão de

JUCESP
21 11 19

Propriedade expedida em 21 de maio de 2019, pelo Oficial de Registro de Imóveis de Alegrete-RS; e (**d**) As partes, conjuntamente, declaram: a) o referido é expressão da verdade e da sua vontade, tendo pleno conhecimento do disposto na Lei Federal 7.433/1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/1986, que versam sobre os requisitos para a lavratura de escritura pública; b) aceitam esta escritura em todos os seus expressos termos, relações e dizeres por estar em tudo de acordo com o convencionado; e, c) requerem e autorizam o Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder a todos e quaisquer registros, averbações e/ou cancelamentos que se fizerem necessários para a regularização da presente Escritura. **EMITIDA A DOI** - Declaração sobre Operações Imobiliárias, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal. E, de como assim o disseram e pediram, eu lhes lavrei a presente Escritura, a qual feita lhes li e dei-lhes a ler, e por achá-la em tudo conforme, aceitaram como está redigida, outorgam e assinam. Nada mais, de tudo dou fé.

Em testemunho _____ da verdade.

JUCESP
21 11 19

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

entre

ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.

como fiduciante

ISEC SECURITIZADORA S.A.

como fiduciária

e

WASHINGTON UMBERTO CINEL

como interveniente anuente

Datado de
[•] de [•] de 2019

JUCESP

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento:

ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tiradentes, nº 2.846, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 09.271.066/0001-90, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Fiduciante");

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Fiduciária" e, quando em conjunto com a Fiduciante, as "Partes"); e

WASHINGTON UMBERTO CINEL, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, diretor de empresas, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, CEP 01437-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade RG de nº 7.777.410-3 SSP-SP e inscrito no Cadastro de pessoas Físicas do Ministério da Economia sob o nº 710.159.308-91, como interveniente anuente ("Washington").

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 07 de outubro de 2019, a Broto Legal Alimentos S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.901.210/0001-08 ("Devedora") tratou da emissão de 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da sua 2ª (segunda) emissão ("Debêntures"), por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.*", entre a Devedora, na qualidade de emissora, e a Securitizadora, na qualidade de debenturista inicial ("Escritura de Emissão");

(ii) Em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), foram ou serão constituídas as Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão);

(iii) Os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº

17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente);

(iv) A Fiduciante é a legitima proprietária dos seguintes imóveis: (a) imóvel matriculado sob o nº 32.114, registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul ("Cartório de RGI" e "Imóvel 32.114", respectivamente); (b) imóvel matriculado sob o nº 29.610, registrado perante o Cartório de RGI ("Imóvel 29.610"); e (c) fração ideal r8 e r9 do imóvel matriculado sob o nº 6.410, registrado perante o Cartório de RGI ("Fração Ideal Imóvel 6.410" e, quando em conjunto com o Imóvel 32.114 e o Imóvel 29.610, os "Imóveis");

(v) A Fiduciante deseja alienar fiduciariamente os Imóveis, em favor da Securitizadora, conforme os termos e condições deste Contrato (conforme abaixo definido);

(vi) Em virtude do exposto, fazem parte da operação de emissão das Debêntures e dos CRA, entre outros, os seguintes instrumentos ("Documentos da Operação"): (a) a Escritura de Emissão; (b) os Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão); (c) o Termo de Securitização; (d) o Contrato de Distribuição (conforme definido na Escritura de Emissão); (e) os prospectos preliminar e definitivo da oferta dos CRA ("Oferta"); e (f) os demais documentos e aditamentos relativos à emissão e Oferta.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato"), que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo descritas:

1. PRINCÍPIOS E TERMOS DEFINIDOS

1.1 Probidade e boa-fé. As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas do presente Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, levando-se em consideração, ainda, os Documentos da Operação.

1.2 Existência e validade. A Alienação Fiduciária de Imóveis formalizada por meio deste Contrato é, desde já, reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito.

1.3 Caráter cumulativo. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, desta garantia com outras garantias eventualmente prestadas pela Fiduciante em benefício da Fiduciária. No exercício de seus direitos e recursos contra a Fiduciante, nos termos deste Contrato, a Fiduciária poderá executar outras garantias prestadas pela Fiduciante em benefício da Fiduciária, simultaneamente ou em qualquer ordem, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

1.4 Termos definidos. Todos os termos aqui iniciados em letras maiúsculas e não expressamente aqui definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão. As definições que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

JUCESP
21 11 19

1.5 Para os fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia exceto sábados, domingos, feriados nacionais ou no estado ou na cidade de São Paulo.

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

2.1. Alienação Fiduciária em Garantia. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Debêntures, no âmbito da Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar, ao valor nominal unitário das Debêntures, à Remuneração (conforme abaixo definido) das Debêntures, bem como a todos e quaisquer valores devidos em decorrência dos Documentos da Operação, incluindo valores devidos à Securitizadora aos titulares dos CRA, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos das Debêntures e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, neste ato, aliena fiduciariamente em garantia, os Imóveis, em favor da Securitizadora, nos termos do artigo 66-B, da Lei nº 4.728 de 14 de julho de 1965, e da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514" e "Alienação Fiduciária de Imóveis", respectivamente).

2.2. A alienação fiduciária dos Imóveis ora constituída abrange todas as instalações, benfeitorias, construções e melhoramentos existentes nos Imóveis, presentes ou futuros, entendendo-se como acessórios, para efeitos de penhora e execução.

2.3. A transferência da propriedade fiduciária sobre os Imóveis, pela Fiduciante à Fiduciária operar-se-á por meio do registro deste Contrato no Cartório de RGI, ocasião em que efetivar-se-á o desdobramento da posse sobre os Imóveis, tornando-se (i) a Fiduciante possuidora direta com direito à livre utilização dos Imóveis, por sua conta e risco, enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas; e (ii) a Fiduciária, possuidora indireta dos Imóveis.

2.4. A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, pendências, passivos e/ou apontamentos que possam, ainda que indiretamente, comprometer a sua livre disposição pela Fiduciária, no caso de excussão da presente Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como a pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis ou que sejam inerentes ao presente Contrato.

2.5. Para fins dos § 4º e § 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

2.6. Pagamento de tributos, despesas e encargos. A Fiduciante é a única e exclusiva responsável pelo pagamento pontual de quaisquer tributos, despesas e/ou encargos relativos aos Imóveis. Caso a Fiduciante não pague pontualmente quaisquer tributos, despesas e/ou encargos relativos a qualquer Imóvel, a Fiduciária poderá, às expensas do Patrimônio Separado, pagar tais tributos, despesas e/ou encargos e solicitar o correspondente reembolso, que deverá ser realizado pela Fiduciante no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da solicitação de reembolso. No caso de atraso do reembolso dos valores descritos nesta cláusula pela Fiduciante à Fiduciária, incidirão os Encargos Moratórios sobre os valores devidos e não reembolsados.

2.7. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento de quaisquer tributos, despesas e/ou encargos.

2.8. A presente garantia vigorará até o integral pagamento das Obrigações Garantidas.

3. DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS.

3.1. Para os fins do art. 24 da Lei nº 9.514, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características principais:

(a) Número da Emissão: 2ª (segunda) Emissão.

(b) Quantidade de Debêntures e Número de Séries: Serão emitidas 180.000 (cento e oitenta mil) Debêntures e a Emissão será realizada em série única.

(c) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão").

(d) Conversibilidade: As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Devedora.

(e) Data de emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será em 28 de novembro 2019 ("Data de Emissão").

(f) Prazo e Data de vencimento: observado o disposto da Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 1.845 (mil, oitocentos e quarenta e cinco) dias contados da data de sua emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de dezembro de 2024 ("Data de Vencimento").

(g) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

(h) Atualização monetária: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente ou corrigido por qualquer índice.

(i) Amortização A amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário conforme o caso, será pago mensalmente, conforme previsto no cronograma de pagamentos constante no Anexo IV-B à Escritura de Emissão.

(j) Oferta de Resgate Antecipado: A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, oferta de resgate antecipado de parte ou da totalidade das Debêntures, sendo assegurado a todos os titulares de CRA igualdade de condições para aceitar ou não o resgate dos CRA por eles detidos ("Oferta de Resgate Antecipado"), desde que (a) a Emissora comprove a aplicação na Destinação dos Recursos (conforme definido na Escritura de Emissão) em montante ao menos equivalente ao da Oferta de Resgate Antecipado, na forma da Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** da Escritura de Emissão, previamente à realização da Oferta de Resgate Antecipado, e (b) seja observado um intervalo mínimo de 6 (seis) meses entre cada Oferta de Resgate Antecipado. Na ocorrência de uma Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora deverá enviar oferta de resgate antecipado dos CRA endereçada a todos os titulares de CRA.

(k) Amortização Extraordinária: Não será permitida a realização de amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

(l) Aquisição Facultativa: Tendo em vista que as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora para fins de constituição do lastro dos CRA, a Devedora renuncia expressamente ao direito de adquirir as Debêntures, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, de forma que as Debêntures não poderão ser objeto de aquisição facultativa pela Devedora, observado o disposto na cláusula 3.7.2. da Escritura de Emissão.

(m) Vencimento Antecipado: Serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigível o imediato pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, e dos Encargos Moratórios e multas, se houver, incidentes até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo da busca de indenização por perdas e danos que compense integralmente o eventual dano causado pelo inadimplemento da Devedora, na ocorrência de quaisquer das situações previstas na cláusula VI da Escritura de Emissão.

(n) Forma de pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Devedora mediante depósito na conta do patrimônio separado da Securitizadora vinculada aos CRA ("Patrimônio Separado"), conforme definida na Cláusula 4.15 da Escritura de Emissão de titularidade da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado").

(o) Local de Pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures a serem feitos pela Devedora deverão ser realizados na Conta do Patrimônio Separado até às 16h da data em que forem devidos, sob pena de incidência de Encargos Moratórios.

(p) Remuneração das Debêntures: sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a, no

máximo, 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), conforme vier a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido) ("Remuneração"). Nesse sentido, a taxa da remuneração dos CRA apurada no Procedimento de *Bookbuilding* será a mesma taxa da Remuneração das Debêntures.

(q) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia devida pela Devedora à Securitizadora, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").

4. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS E VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS

4.1. Os Imóveis garantirão, em conjunto, as Obrigações Garantidas, conforme percentuais das Obrigações Garantidas indicados abaixo. Para os fins da perfeita descrição dos Imóveis e seus respectivos valores de liquidação forçada com base no laudo de avaliação emitido em 22 de março de 2019 pela Caputi & Barbalho – Engenharia Agronômica Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n. 10.491.998/0001-28 ("Laudo de Avaliação nº 2019/41") (cada um, individualmente, o "Valor de Venda", e, quando somados, o "Valor de Venda Total"):

(i) A Fração Ideal do Imóvel 6.410, o qual se descreve e caracteriza conforme segue: "A nua-propriedade de uma fração de campo, própria para pecuária e agricultura, sita no antigo 6º distrito deste município, posteriormente 4º subdistrito, lugar denominado 'Ipané', sesmaria do mesmo nome, medindo oitocentos e oitenta e nove mil duzentos e cinquenta metros e vinte e três decímetros quadrados (889.250,23m2) em comum com área maior pertencente aos sucessores de Filinto da Costa e Silva e cujas confrontações gerais são as seguintes: ao Norte, campos de Francisco Valls Repiso e arroio Ibirocai; ao Sul, com campos de Antonio Celestino Alves e arroio Lageado; a Leste, com campos de Francisco Valls Repiso e Antonio Celestino Alves; e a Oeste, com arroio Ibirocai", adquirido pela Fiduciante, por meio da Escritura Pública de Rerratificação nº 13.968, lavrada em 14 de dezembro de 2009 pelo Segundo Tabelionato de Notas de Uruguaiana/RS e da Escritura Pública de Arrolamento de Bem Imóvel nº 22.466, lavrada em 04 de dezembro de 2010 pelo Segundo Tabelionato de Notas de Uruguaiana/RS, ao qual se atribui o Valor de Venda de R$ 854.032,33 (oitocentos e cinquenta e quatro mil e trinta e dois reais e trinta e três centavos), correspondendo à proporção de 8,48% (oito inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) do Valor de Venda Total, conforme arbitrado no Laudo de Avaliação nº 2019/41, o qual garante o até 0,47% (quarenta e sete centésimos por cento) das Obrigações Garantidas, no valor de R$ 854.032,33 (oitocentos e cinquenta e quatro mil e trinta e dois reais e trinta e três centavos), sendo este, para todos efeitos, o valor considerado para fins do §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97;

JUCESP
21 11 19

(ii) O Imóvel 29.610, o qual se descreve e caracteriza conforme segue: "Uma fração de campo com área de 889.459,00 m2 (oitocentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e cinquenta ove metros quadrados) ou seja 88 há 94ª e 59ca, situada no antigo 6º Distrito, hoje 4º Subdistrito deste Município, lugar denominado Ipané, dentro de uma área maior, que tem as seguintes confrontações gerais: ao NORTE, com campos de Francisco Valls Repiso e o Arroio Ibirocay; ao SUL, com campos de Antonio Celestino Alves e com o Arroio Lageado; ao LESTE, com campos de Francisco Valls Repiso e de Antonio Celestino Alves; e, ao OESTE, com o Arroio Ibirocai", adquirido pela Fiduciante, por meio da Escritura Pública de Venda e Compra nº 21.713/12.913, lavrada em 15/08/2008, pelo Segundo Tabelionato de Notas de Uruguaiana/RS, ao qual se atribui o Valor de Venda de R$ 8.260.477,60 (oito milhões duzentos e sessenta mil quatrocentos e setenta e sete reais e sessenta centavos), correspondendo à proporção de 82% (oitenta e dois por cento) do Valor de Venda Total, conforme arbitrado no Laudo de Avaliação nº 2019/41, o qual garante o até 4,59% (quatro inteiros e cinquenta e nove centésimos por cento) das Obrigações Garantidas, no valor de R$ 8.260.477,60 (oito milhões duzentos e sessenta mil quatrocentos e setenta e sete reais e sessenta centavos), sendo este, para todos efeitos, o valor considerado para fins do §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97;

(iii) O Imóvel 32.114, o qual se descreve e caracteriza conforme segue: "Uma fração de campo, com área de 889.202,0 m2 (oitocentos e oitenta e nove mil, duzentos e dois metros quadrados) ou seja 88,9202 há, situada no 6º Distrito, hoje é o 4º Subdistrito deste Município, lugar denominado 'IPANÉ' dentro de área maior com as seguintes confrontações gerais: ao NORTE com campos que são ou foram de Francisco Valls Repiso e o Arroio Ibirocai; ao SUL com campos que são ou foram de Antonio Celestino Alves e o Arroio Lageado; ao LESTE com campos que são ou foram de Francisco Valls Repso e de Antonio Celestino Alves; e, ao OESTE com o Arroio Ibirocai", adquirido pela Fiduciante, por meio da Escritura Pública de Venda e Compra nº 22.235/13.435, lavrada em 05/11/2009 pelo Segundo Tabelionato de Notas de Uruguaiana/RS, ao qual se atribui o Valor de Venda de R$ 958.835,80 (novecentos e cinquenta e oito mil oitocentos e trinta e cinco reais e oitenta centavos), correspondendo à proporção de 9,52% (nove inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) do Valor de Venda Total, conforme arbitrado no Laudo de Avaliação nº 2019/41, o qual garante o até 0,53% (cinquenta e três centésimos por cento) das Obrigações Garantidas, no valor de R$ 958.835,80 (novecentos e cinquenta e oito mil oitocentos e trinta e cinco reais e oitenta centavos), sendo este, para todos efeitos, o valor considerado para fins do §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97;

4.2. As certidões de matrícula atualizadas dos Imóveis encontram-se no Anexo I ao presente Contrato, contendo a descrição pormenorizada dos Imóveis e o título de sua aquisição pela Fiduciante, que é parte integrante deste Contrato, para todos os fins de direito.

4.3. A Fiduciante declara que os Imóveis encontram-se inteiramente livres e desembaraçados de todo e qualquer ônus, gravame, dívida, dúvida, penhora, tributos, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, débitos condominiais ou garantias reais, para todos os fins de direito e contratuais entre as Partes, inclusive ações reipersecutórias, ações expropriatórias ou declarações de utilidade pública para fins de desapropriação, bem como se acha livre de posseiros, arrendatários e

intrusos, seja a que título for, bem como não está sofrendo nenhum embargo ou restrição por conta de infração de natureza ambiental, podendo, desta forma, ser devidamente alienados fiduciariamente, nos termos do presente Contrato.

4.4. A Fiduciante deverá, a partir desta data, providenciar a cada 02 (dois) anos com o objetivo de atualizar o Valor de Venda Total, e a Fiduciária poderá realizar a qualquer momento quando houver possibilidade de excussão e em caso de inadimplemento não sanado, nos termos da Escritura de Emissão, a elaboração de novos laudos de avaliação dos Imóveis, com o objetivo de atualizar o Valor de Venda, a serem preparados por alguma das empresas especializadas em avaliação imobiliária, (i) CB Richard Ellis - CBRE Serviços do Brasil Ltda., (ii) Jones Lang Lasalle - JLL Corretagem e Transações Imobiliárias Ltda., (iii) Cushman and Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., (iv) Nbrz Real Estate Consultoria Imobiliária Ltda., (v) Binswanger Brasil Ltda., (vi) Consult Engenharia Avaliações (vii) FNP Informa Economics, (viii) Apsis Consultoria Empresarial Ltda., e (ix) NAI Dworking Consultoria Imobiliária, para a elaboração de um laudo de avaliação para determinação do valor dos Imóveis, ou por outra empresa previamente aprovada pela Fiduciária, após deliberação em assembleia geral dos titulares dos CRA. Caso haja qualquer variação no Valor de Venda Total em razão do novo laudo de avaliação dos Imóveis e não esteja em curso um Evento de Reforço e Substituição, elaborado nos termos desta cláusula, as Partes deverão, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da emissão do referido laudo, celebrar um aditamento ao Contrato, a fim de refletir a atualização do Valor de Venda, em termos satisfatórios à Fiduciária. No caso de celebração do referido aditamento para os fins desta cláusula deverá ser levado a protocolo no prazo estabelecido na Cláusula 5.1 abaixo e averbado à margem do Contrato junto ao Cartório de RGI.

4.4.1. Garantia mínima imobiliária. A Fiduciante deverá assegurar a manutenção da Alienação Fiduciária, de forma que o valor mínimo de venda forçada dos Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão), a ser verificado pela Emissora, com base nas informações a serem fornecidas pela Devedora e informado à Emissora, calculado conforme os Contratos de Garantia (não abrangidos os Contratos de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações), conforme definição na Escritura de Emissão, o qual deverá ser equivalente a no mínimo R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Razão da Garantia"), de acordo com os laudos de avaliação emitidos nos termos da cláusula 4.4 acima e nos termos dos Contratos Alienação Fiduciária Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão), das Escrituras de Hipoteca (conforme definido na Escritura de Emissão) e, quando aplicável, dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis Hipotecados (conforme definido na Escritura de Emissão), até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

4.5. Reforço de Garantia. A manutenção da Razão da Garantia será apurada pela Securitizadora conforme prazo e eventos extraordinários definidos na cláusula 4.4. acima, em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Securitizadora, dos laudos de avaliação mencionado cláusula 4.4 acima, conforme aplicável nos termos do presente Contrato.

4.5.1. A Fiduciante obriga-se a manter íntegra a Alienação Fiduciária ora pactuada e a reforçá-la ou substituí-la: (i) ocorra a desvalorização dos Imóveis, constatada por

meio dos laudos de avaliação emitidos nos termos da cláusula 4.4 acima que resulte em descumprimento da Razão da Garantia; e/ou (ii) na ocorrência de sinistro, desapropriação, deterioração, oneração ou qualquer hipótese de perda, parcial ou total, dos Imóveis que resulte no descumprimento da Razão da Garantia ("Evento de Reforço e Substituição").

4.5.2. A Razão de Garantia poderá ser recomposta por (i) alienação fiduciária em garantia de outros imóveis rurais de titularidade da Devedora, de Washington ou da Fiduciante, conforme mecanismo de Evento de Reforço e Substituição; (ii) cessão fiduciária de: (a) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; e (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco mínima de AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou mínima de Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; ou (iii) fiança bancária, sem qualquer benefício de ordem ou ressalva para a sua execução, válida por todo o prazo de vigência dos CRA, no valor igual ou superior ao valor devido dos CRA, emitida por banco de 1ª (primeira) linha, assim consideradas as 5 (cinco) maiores instituições financeiras brasileiras (considerado o ranking das maiores instituições financeiras por ativo), segundo o ranking mais recente divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA e desde que mantenham classificação de risco mínima de A- de longo prazo em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou mínima de Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.

4.5.3. Para fins do disposto, caso seja verificado qualquer Evento de Reforço e Substituição, a Fiduciante, Washington e a Devedora, em conjunto e de forma solidária, se comprometem a, independentemente de notificação prévia da Securitizadora: (i) enviar à Securitizadora comunicação de reforço, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do conhecimento da ocorrência de referido Evento de Reforço e Substituição ("Comunicação de Reforço"); (ii) cumprir o disposto na cláusula 4.5.2 acima, para fins de reforço das Garantias, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do aviso de recebimento da Comunicação de Reforço pela Securitizadora, cujo valor seja, no mínimo, suficiente para o restabelecimento da Razão da Garantia; e, em conjunto, caso aplicável, com os seguintes documentos para fins de aprovação dos novos bens imóveis, a serem alienados fiduciariamente em favor da Securitizadora: (a) documentação necessária, incluindo, mas não se limitando à apresentação de certidões e declarações atestando que os novos bens imóveis, conforme o caso, a serem dados em garantia não possuem quaisquer Ônus, débitos fiscais, pendências de natureza ambiental e que não há dúvida acerca das suas respectivas posses e propriedades; e (b) laudo de avaliação atualizado dos bens imóveis oferecidos em garantia, emitido por uma das empresas descritas na cláusula 4.4 acima, com até 2 (dois) meses de antecedência da apresentação dos documentos indicados nos itens (a) e (b) desta cláusula, com a respectiva indicação do valor de mercado dos novos bens imóveis oferecidos em garantia, que deverá ser considerando para fins de apuração do cumprimento da Razão da Garantia ("Apresentação de Reforço").

4.5.4. Caso a Fiduciante não apresente, justificadamente, por meio da Apresentação de Reforço, a totalidade das informações e/ou documentos que sejam solicitados

conforme cláusula 4.5.3 acima e outros eventualmente solicitados pela Fiduciária, a Fiduciária enviará, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Apresentação de Reforço, uma notificação indicando as informações e/ou documentação pendentes. A Fiduciante deverá apresentar as informações e/ou documentação faltante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação pela Fiduciária, sendo que, caso contrário, será convocada assembleia geral de titulares de CRA para fins de deliberação do reforço da garantia ou substituição da garantia com base nos documentos apresentados até o momento, a qual deverá ser realizada nos prazos previstos no Termo de Securitização.

4.5.5. Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Fiduciária, dos documentos elencados nas Cláusulas 4.5.2 e 4.5.3 acima, esta convocará assembleia geral de titulares de CRA para fins de deliberação do reforço da garantia ou substituição da garantia com base nos documentos acima, que deverá ser realizada nos prazos previstos no Termo de Securitização.

4.5.6. Observada a realização de assembleia geral dos CRA, quando aplicável, após a aprovação quanto aos novos bens imóveis a serem alienados fiduciariamente, a título de Reforço da Garantia, as Partes se comprometem a celebrar um aditamento ao presente Contrato, de modo a formalizar a alienação fiduciária dos novos bens imóveis, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da aceitação dos referidos bens imóveis, sendo certo que a Fiduciante obriga-se a averbar tal aditamento perante o Cartório de RGI, no prazo previsto na cláusula 5.1 abaixo. Caso os titulares de CRA não aprovem o imóvel sugerido para reforçar/substituir os Imóveis e a Devedora não tenha reestabelecido a Razão de Garantia por meio de Oferta de Resgate Antecipado, conforme previsto no Termo de Securitização, as Debêntures vencerão antecipadamente.

5. REGISTROS E AVERBAÇÕES.

5.1. A Fiduciante se obriga a realizar, às suas expensas: (i) o protocolo deste Contrato e de eventuais aditamentos no Cartório de RGI no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data de assinatura do presente Contrato, que ocorrerá na data da Liberação das Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão) ou da assinatura dos eventuais aditamentos, conforme o caso; e (ii) o registro deste Contrato e de eventuais aditamentos no Cartório de RGI no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, contados da data de protocolo do presente Contrato e/ou de eventuais aditamentos, conforme aplicável, nos respectivos cartórios.

5.2. A Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária a comprovação do protocolo e do registro do presente Contrato e de eventuais aditamentos perante o Cartório de RGI, por meio da disponibilização das certidões de matrícula atualizadas dos Imóveis, dentro dos prazos previstos na cláusula 5.1 acima. Em conjunto com a apresentação das certidões de matrícula atualizadas previstas nesta cláusula, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária as certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como a certidão de ônus reais, relativas aos Imóveis, indicando a inexistência de ações reais e pessoais reipersecutórias e ônus reais, com exceção à Alienação Fiduciária de Imóveis constituída por meio deste Contrato.

5.3. Sem prejuízo do disposto acima, a Fiduciante outorga e constitui a Fiduciária como sua mandatária, até integral cumprimento das Obrigações Garantidas, em caráter irrevogável, com a cláusula "em causa própria", nos termos dos artigos 684 e 685 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), com poderes especiais para, em nome da Fiduciante, (i) promover o protocolo e o registro deste Contrato perante o Cartório de RGI; e (ii) tomar todas as demais providências que se mostrem necessárias ou convenientes à boa constituição, formalização, eficácia, registro e execução do Contrato e da garantia real nele estipulada.

5.4. A Fiduciante se obriga a entregar à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da data de assinatura do presente Contrato, 2 (duas) vias originais do instrumento de mandato, valido até a integral quitação das Obrigações Garantidas, mencionado acima lavrado por meio de escritura pública, conforme modelo constante no Anexo II a este Contrato, devidamente assinadas e registradas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das comarcas de domicílio da Fiduciante e da Securitizadora.

5.5. A Fiduciante se compromete a renovar, anualmente, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, o instrumento de mandato mencionado acima, devendo entregar, à Fiduciária, 2 (duas) vias originais de instrumento de mandato, devidamente assinadas, com firmas reconhecidas, e registradas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das comarcas de domicílio da Fiduciante e da Securitizadora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data de vencimento da procuração então vigente.

5.6. Todo e qualquer custo ou despesa relacionado ao registro ou averbação deste Contrato ou qualquer aditamento, bem como cancelamento do ônus criado por este Contrato no Cartório de RGI, deverá ser arcado exclusivamente pela Fiduciante.

5.7. Sem prejuízo da responsabilidade da Fiduciante, a Fiduciária poderá tomar todas as medidas necessárias para obtenção dos registros aqui mencionados, se não efetivados pela Fiduciante dentro dos prazos acima estabelecidos, correndo todos os custos e despesas para o referido registro, incluindo, mas não se limitando, às despesas com transporte e os emolumentos de registro, por conta da Fiduciante, que deverá reembolsar a Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da apresentação dos comprovantes de tais despesas à Fiduciante.

6. MORA E INADIMPLEMENTO

6.1. Caso (i) ocorra o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido satisfeitas; (ii) ocorra qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), a Fiduciante será intimada para purgar a mora (respeitando-se o prazo de carência de 1 (um) Dia Útil, para os fins do artigo 26, §2º, da Lei nº 9.514), no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da intimação, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que vencerem até a data do efetivo pagamento, o que inclui o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, as penalidades, os demais encargos e as despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, se houver.

JUCESP
21 11 19

6.2. O simples pagamento do principal, sem a atualização monetária e os demais encargos pactuados, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

6.3. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

a) a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Cartório de RGI, indicando o valor total das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas e penalidades cabíveis;

b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de RGI após 1 (um) Dia Útil contado do requerimento da intimação, nos termos do §2º do artigo 26 da Lei nº 9.514, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do Imóvel respectivo, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pela Fiduciante, ou por quem deva receber a intimação;

c) a intimação será feita à Fiduciante, a seus representantes ou a procuradores regularmente constituídos;

d) se, por 2 (duas) vezes, o Oficial do Cartório de RGI ou o Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do Imóvel respectivo ou o serventuário por eles credenciado houver procurado a Fiduciante, em seu domicílio, sem os encontrarem, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa intrinsecamente relacionada à Fiduciante ou, em sua falta, qualquer vizinho da Fiduciante de que, no Dia Útil imediato, retornará ao local, 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 ("Código de Processo Civil").

e) a intimação da Fiduciante, nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, poderá ser realizada ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento da correspondência;

f) se a Fiduciante se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Cartório de RGI ou pelo Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do Imóvel respectivo, ou caso não seja encontrada após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao Oficial do Cartório de RGI promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel respectivo;

g) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Cartório de RGI, o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando, ao Oficial do Cartório de RGI, cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou

JUCESP

a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial do Cartório de RGI. Na hipótese contemplada pelo item (ii), a entrega do cheque ao Oficial do Cartório de RGI será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de modo que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial do Cartório de RGI certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da propriedade plena sobre o Imóvel respectivo.

6.4. Purgada a mora perante o Cartório de RGI, o presente Contrato se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas remanescentes. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes, os Oficiais mencionados nas cláusulas acima entregarão, à Fiduciária, as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

6.5. Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias contados da intimação sem a purgação da mora, o Oficial do Cartório de RGI promoverá a averbação, na matrícula do Imóvel respectivo, da consolidação da propriedade plena sobre o Imóvel respectivo em nome da Fiduciária, mediante a apresentação de prova do pagamento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis por ato *inter vivos* ("ITBI").

7. LEILÕES PÚBLICOS EXTRAJUDICIAIS

7.1. Uma vez consolidada a propriedade plena sobre o Imóvel respectivo na Fiduciária, por força da mora, observado o disposto neste Contrato, a propriedade sobre o Imóvel respectivo deverá ser alienada pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos neste Contrato, na Lei nº 9.514 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, conforme descrito abaixo:

a) a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente;

b) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias corridos contados da data de averbação da consolidação da propriedade plena sobre o Imóvel respectivo em nome da Fiduciária, devendo a propriedade sobre o Imóvel respectivo ser ofertada no primeiro leilão pelo maior valor entre os seguintes ("Valor Mínimo para o Primeiro Leilão"): (i) o Valor de Venda respectivo; ou (ii) o valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do ITBI, exigível por força da consolidação da propriedade plena em nome da Fiduciária;

c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor Mínimo para o Primeiro Leilão, a propriedade sobre o Imóvel respectivo será ofertada em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias corridos contados da data do primeiro leilão público, pelo Valor da Dívida (conforme abaixo definido), conforme previsto no artigo 27, § 2º e §3º, da Lei nº 9.514. Para os fins deste Contrato, "Valor da Dívida" significa o equivalente à soma das seguintes quantias: (i) o percentual das Obrigações Garantidas garantido pelo respectivo Imóvel, conforme indicado na cláusula 4.1 acima, nele incluídas as prestações não pagas, atualizadas monetariamente, *pro rata die*, até 5º (quinto) dia após o respectivo leilão e acrescida das penalidades cabíveis,

JUCESP

encargos e despesas abaixo elencadas; (ii) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos até a data do respectivo leilão), se for o caso; (iii) valor do imposto predial territorial urbano, imposto territorial rural, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do respectivo leilão), se for o caso; (iv) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante; (v) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel respectivo em idêntico estado ao existente nesta data, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso regular; (vi) valor do ITBI e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade sobre o Imóvel respectivo; (vii) despesas com a consolidação da propriedade sobre o respectivo Imóvel respectivo em nome da Fiduciária; (viii) encargos e custas de intimação da Fiduciante; (ix) os encargos e custas com a publicação de editais; e (x) a comissão do leiloeiro.

d) os leilões públicos serão anunciados por meio de edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local de situação do Imóvel respectivo. A Fiduciante será comunicada sobre as datas, horários e locais dos leilões públicos mediante correspondência dirigida aos endereços, inclusive ao endereço eletrônico, constantes neste Contrato; e

e) a Fiduciária, já como titular plena da propriedade sobre o Imóvel respectivo, transmitirá a propriedade e a posse, direta e indireta, sobre o Imóvel respectivo ao arrematante.

7.2. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao Valor Mínimo para o Primeiro Leilão, será realizado segundo leilão. Caso o maior lance oferecido no primeiro leilão for superior ao Valor Mínimo para o Primeiro Leilão, o Imóvel respectivo deverá ser arrematado. Não obstante, considerando a multiplicidade das Garantias e dos Imóveis, o valor da diferença entre o percentual das Obrigações Garantidas e o valor de arrematação do Imóvel respectivo continuará sendo devido pela Devedora à Securitizadora.

7.3. No segundo leilão extrajudicial, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao percentual das Obrigações Garantidas garantido pelo respectivo Imóvel, conforme indicado nos subitens (i) a (iv) do item 4.1 acima, hipótese em que, a Fiduciante se obriga a receber a importância que sobejar, se aplicável, na conta nº 9996118-0, na agência nº 4055-X, do Banco do Brasil S.A. de titularidade da Fiduciante ("Conta da Elah Agrobusiness").

7.4. Devido à ausência de relação de hipossuficiência entre Fiduciária e a Fiduciante e considerando que a emissão das Debêntures não consiste em financiamento para aquisição dos Imóveis, conforme artigo 480-B do Código Civil, as Partes concordam que, em nenhuma hipótese, haverá quitação de qualquer das Obrigações Garantidas garantido pelo respectivo Imóvel, conforme indicado na cláusula 4.1 acima em caso de leilões frustrados ou insuficientes à quitação do respectivo percentual das Obrigações Garantidas, permanecendo a Devedora como devedora do saldo do respectivo percentual das Obrigações Garantidas. Por

consequência, as Partes resolvem afastar expressamente a aplicação da quitação tácita de que trata o parágrafo 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514.

7.5. Se, no primeiro ou segundo leilão de cada Imóvel, sobejar qualquer importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciante se obriga a receber a importância que sobejar, se aplicável, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada na Conta da Elah Agrobusiness.

7.5.1. Caso os valores objeto de sobejo, conforme Cláusula 7.5 acima, não sejam, por qualquer motivo, depositados na Conta da Elah Agrobusiness, e sejam depositados em conta diversa, na forma prevista deste Contrato, a Fiduciante ficará obrigado a transferir tais valores à Conta da Elah Agrobusiness no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da data do recebimento de tal valor em conta diversa, sob pena de incidência, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, dos Encargos Moratórios.

7.6. É assegurado à Fiduciante, após a averbação da consolidação da propriedade plena sobre o cada Imóvel respectivo no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, o direito de preferência para adquirir o Imóvel respectivo pelo Valor da Dívida.

7.7. **Locação dos Imóveis. Conforme previsto no artigo 27, §7º, da Lei nº 9.514, se qualquer dos Imóveis estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da Fiduciária, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade na Fiduciária, exceto pelo contrato atualmente existente em que os Imóveis encontram-se aforados e ocupados para Washington nos termos do Contrato de Parceria Agrícola e Pecuária celebrado em 15 de janeiro de 2008, entre Washington Umberto Cinel e a Fiduciante, conforme aditado ("Contrato de Parceria").**

7.7.1. Nos termos da Cláusula 7.7 acima e do Contrato de Parceria, Washington atesta e anui a constituição da presente Alienação Fiduciária, e se obriga a desocupar os Imóveis objeto do Contrato de Parceria no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da consolidação da propriedade fiduciária em face da Cessionária.

7.8. Em caso de consolidação da propriedade fiduciária de quaisquer dos Imóveis em nome da Fiduciária, esta poderá requerer a qualquer momento que a Fiduciante lhe entregue imediatamente a posse sobre tal Imóvel, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à Securitizadora, ou àquele que tiver adquirido o referido Imóvel, da penalidade diária equivalente a R$ R$ 10.000,00 (dez mil reais), sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: (i) de todas as despesas acaso incidentes, foro, tarifas incorridas após a data da realização do público leilão; e (ii) de todas as despesas necessárias à reposição do Imóvel alienado excutido ao estado em que os recebeu.

7.9. Não ocorrendo a desocupação do referido Imóvel no prazo e forma previstos na cláusula 7.6 e 7.7 acima, a Securitizadora ou o adquirente do referido Imóvel excutido, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se a Fiduciante

JUCESP

ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante disponibilização da certidão da matrícula do Imóvel respectivo, a consolidação da plena propriedade em nome da Securitizadora ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel excutido a terceiro, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste Contrato.

8. DA DESAPROPRIAÇÃO

8.1. A Fiduciante autoriza a Fiduciária a receber diretamente todas as quantias referentes a indenizações pagas pelo Poder Público, por força de desapropriação, integral ou parcial, por qualquer forma ou motivo, de qualquer dos Imóveis, sendo que referidas quantias deverão ser mantidas na Conta do Patrimônio Separado (conforme definida no Termo de Securitização) até a quitação das Obrigações Garantidas ou utilizados para os pagamentos previstos no Termo de Securitização, caso a Devedora esteja inadimplente com qualquer Obrigação Garantida.

9. DO CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

9.1. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena sobre os Imóveis em favor da Fiduciante, a Securitizadora deverá celebrar o termo de liberação constante no Anexo III ao presente Contrato no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da plena quitação das Obrigações Garantidas, consolidando-se, na pessoa da Fiduciante, a plena propriedade sobre os Imóveis.

9.2. No caso de extinção da Oferta, exceto pelas hipóteses elencadas na cláusula 8.2 do Contrato de Distribuição, a Cessionária deverá, em até 3 (três) Dias Úteis, nos termo da Cláusula 9.1 acima, outorgar termo de liberação de garantia, conforme modelo constante do Anexo III ao presente Contrato, ocasiões as quais a Alienação Fiduciária aqui constituída será automaticamente extinta.

10. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA FIDUCIANTE

10.1. A Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, assume as seguintes obrigações, sem prejuízo daquelas previstas nos demais Documentos da Operação:

(i) não ceder, onerar, dispor, vender ou dar em comodato e nem celebrar qualquer outro negócio que tenha por objeto a propriedade, o uso e a posse indireta dos Imóveis, exceto pelo Contrato de Parceria;

(ii) manter os Imóveis livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus e gravames, e em perfeito estado de conservação, exceto por esta Alienação Fiduciária de Imóveis, exceto se dentro do seu grupo econômico;

(iii) prontamente disponibilizar, ou fazer com que sejam e disponibilizados à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRA, às expensas da Fiduciante, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação (ou em prazo inferior, caso exigido por

lei ou regulamentação, bem como por autoridade reguladora ou autorreguladora, cartórios ou Junta Comercial), todos os documentos e informações solicitados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRA;

(iv) manter os Imóveis em perfeitas condições de uso e funcionamento, defendendo-os de turbação de terceiros, podendo a Fiduciária ou qualquer terceiro por ela indicado, vistoriá-las sempre que julgar necessário para assegurar seus direitos;

(v) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros, que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis, a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, e, ainda, todos os tributos e demais encargos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato;

(vi) comunicar a Fiduciária sobre a ocorrência de eventos ou situações que afetem, de modo relevante e adverso, qualquer dos Imóveis e/ou a presente garantia, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da ciência da Fiduciante;

(vii) contabilizar a presente Alienação Fiduciária de Imóveis na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa na sua demonstração financeira consolidada, conforme e se exigido pela legislação aplicável; e

(viii) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições.

11. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

11.1. Sem prejuízo e em adição às declarações prestadas nos demais Documentos da Operação, a Fiduciante presta, nesta data e na data da celebração de qualquer aditamento ao presente Contrato, as seguintes declarações à Securitizadora:

(i) tem capacidade e autoridade para celebrar este Contrato e assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e societários necessários para tanto, inclusive autorizações societárias eventualmente necessárias;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Contrato. A celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável à Fiduciante, nem constituem ou constituirão inadimplemento, nem importam ou importarão em vencimento antecipado de qualquer contrato, instrumento, acordo, empréstimo ou documento de que seja parte;

JUCESP

(iii) este Contrato foi devidamente firmado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas, incluindo o poder de outorgar mandatos, constituindo este Contrato obrigações lícitas e válidas, exequíveis contra a Fiduciante, em conformidade com seus termos, observadas as leis de falência, insolvência, recuperação judicial ou extrajudicial e leis similares aplicáveis que afetem direitos de credores de modo geral, constituindo este Contrato título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil;

(iv) todas as autorizações e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias à celebração e ao cumprimento, deste Contrato, no que toca (i) à validade do mesmo; (ii) à criação e à manutenção do ônus sobre os Imóveis; e (ii) à sua exequibilidade, foram obtidas ou tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito, exceto quanto ao registro deste Contrato e seus aditamentos no Cartório de RGI, o qual será realizado nas condições aqui previstas;

(v) os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, pendências, passivos e/ou apontamentos, exceto pela Alienação Fiduciária de Imóveis decorrente deste Contrato. Não existem quaisquer restrições à constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis ora contratada, em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, nem quaisquer obrigações ou discussões judiciais ou administrativas de qualquer natureza, ou impedimento de qualquer natureza que vedem, restrinjam, reduzam ou limitem, de qualquer forma, a constituição, manutenção ou eventual excussão da presente garantia sobre os Imóveis;

(vi) todos os consentimentos, licenças (inclusive ambientais) ou aprovações necessários à sua boa ordem legal, administrativa e operacional, e à celebração deste Contrato, e dos demais Documentos da Operação foram devidamente obtidos e encontram-se atualizados e em pleno vigor;

(vii) os Imóveis são de titularidade única e exclusiva da Fiduciante;

(viii) os Imóveis, enquanto alienados fiduciariamente em garantia nos termos deste Contrato ou no caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, são e sempre serão de titularidade (fiduciária ou plena, respectivamente) única e exclusiva da Fiduciária;

(ix) inexistem quaisquer ações ou procedimentos judiciais, administrativos ou arbitrais, de qualquer natureza, que possam colocar em risco os Imóveis e/ou afetar de forma relevante e negativamente as suas atividades ou a capacidade de cumprimento de suas Obrigações Garantidas, que a Fiduciante tenha ciência. A Fiduciante não tem conhecimento de (i) ações judiciais ou processos de desapropriação, usucapião, e/ou quaisquer outros questionamentos relativos à posse ou à propriedade dos Imóveis; nem (ii) débitos ou processos judiciais ou administrativos com o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, ou qualquer outra autoridade ambiental que possam vir a afetar a presente garantia;

JUCESP

(x) os Imóveis não estão situados na fronteira brasileira, conforme a legislação aplicável;

(xi) os Imóveis não se encontram em terras quilombolas ou indígenas, bem como não há qualquer processo administrativo, em qualquer órgão ou esfera governamental, que tenha por objeto a identificação, reconhecimento, delimitação, demarcação e/ou titulação dos Imóveis, no todo ou em parte, como terra quilombola, terra indígena, reserva indígena, parque indígena, colônia agrícola indígena e/ou qualquer outro instituto que restrinja a propriedade dos Imóveis por parte da Fiduciante;

(xii) foi diligente na verificação e não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis;

(xiii) nesta data, não possuem conhecimento que existam contra os Imóveis, quaisquer questões ambientais, incluindo, mas não se limitando a: (a) despejo de resíduos no ar, solo e/ou água; (b) poluição sonora que afete pessoas e/ou animais; (c) depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa, com potencial para contaminação ambiental ou que afete a saúde e a segurança no trabalho, ou que cause doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde decorrentes de questões ambientais; (d) desmatamento, queimada, poda irregular de árvores, poluição, contaminação de rios e mananciais, caça e/ou captura irregular de animais, que possam afetar a conservação, preservação ou proteção do meio-ambiente e/ou dos organismos vivos nos Imóveis; ou (e) quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões de saúde, meio ambiente e/ou de saúde e segurança do trabalho;

(xiv) na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, a Fiduciante responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

(xv) foi diligente na verificação e não tem conhecimento, até a presente data, da existência, nos Imóveis, de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos/amianto, materiais contendo asbestos/amianto, metais pesados, agentes biológicos ou qualquer outra substância, organismo ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar adversamente os Imóveis, o meio ambiente e/ou a população;

(xvi) os Imóveis estão de acordo com a legislação ambiental aplicável, de forma que nenhuma multa, taxa, penalidade e/ou processo a esse respeito poderá vir a afetar os Imóveis;

JUCESP

(xvii) nesta data, não há áreas de conservação e/ou proteção ambiental nos Imóveis, incluindo, mas sem se limitar, a áreas de preservação permanente, sendo que a Fiduciante respeitará todas e quaisquer eventuais normas e restrições ambientais que venham a atingir áreas dos Imóveis;

(xviii) não há processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Imóveis;

(xix) não há, em relação às cadeias dominiais dos Imóveis, qualquer vício, irregularidade, nulidade e/ou anulabilidade;

(xx) os Imóveis não são objeto de tombamento, não estão em área de domínio da União e não estão sujeitos ao pagamento de quaisquer valores a título de foro, taxa de ocupação, laudêmio e/ou outras taxas de natureza similar;

(i) não foi condenada, cumpre penalidade ou está impedido de exercer atividades em decorrência de atos lesivos contra a administração pública, por atos de improbidade administrativa, por atos ilícitos ligados à licitações e contratos públicos, por ilícitos concorrenciais, por crimes contra a administração pública, por crimes de licitação, crimes contra ordem econômica ou por qualquer conduta considerada corrupta pela legislação nacional e estrangeira, nos termos das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, as normas previstas na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, no *US Foreing Corrupt Practices Act* (FCPA) e no *UK Bribery Act* (conjuntamente, as "Leis Anticorrupção");

(ii) observa integralmente o disposto nas Leis Anticorrupção, não violou, viola ou violará as suas disposições, nem permitirá, autorizará ou ignorará tal violação, por qualquer pessoa, ao longo da vigência deste Contrato;

(iii) não existem, entre seus sócios, administradoras, funcionários, agentes, procuradores, consultores, bem como prepostos que venham a agir em seu nome, agentes públicos ou terceiras pessoas a eles relacionadas, incluindo mas não se limitando a familiares ou pessoas relacionas por laços profissionais, afetivos ou comerciais que possam influenciar suas decisões, e que ocupem posição/cargo ou desempenhem atividades que possam influenciar as atividades objeto do presente Contrato;

(iv) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade integral com essas leis;

(v) os Imóveis possuem todas as licenças, alvarás, permissões e autorizações governamentais necessárias ao seu uso e ocupação;

(vi) adota as diligências apropriadas para contratação e, conforme o caso, supervisão, de terceiros, tais como, fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, de forma a verificar que estes não tenham praticado ou venham a praticar qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; e

(xxi) não estão e nem as empresas em que figura como sócio, seus sócios, funcionários e/ou administradores não estão sob investigação e/ou não foram condenados por qualquer infração às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor.

11.2. A Fiduciante compromete-se a notificar prontamente a Fiduciária em caso de penhora ou notificação de penhora, no todo ou em parte, de qualquer Imóvel, instauração de qualquer processo de conhecimento ou executivo referente a qualquer Imóvel, no todo ou em parte, ou nomeação de administrador judicial para administrar os bens da Fiduciante, incluindo qualquer Imóvel, no todo ou em parte, e também caso qualquer procedimento ou demanda similar seja instaurado ou iniciado com relação a qualquer Imóvel, no todo ou em parte, comprometendo-se ainda a notificar os terceiros que tenham instaurado ou requerido os mesmos, ou qualquer administrador judicial nomeado, da existência da Alienação Fiduciária de Imóveis em garantia aqui constituída em favor da Fiduciária, assim como (i) a tomar, às suas próprias expensas, todas as medidas razoáveis e tempestivas destinadas a encerrar prontamente tais procedimentos e demandas sem qualquer prejuízo à garantia ora constituída e/ou à integridade dos Imóveis, devendo, para tanto, quitar as dívidas e efetuar os pagamentos exigidos no âmbito de tais procedimentos ou demandas ou (ii) obriga-se a enviar Comunicação de Reforço nos termos da Clausula 4.5.2, para que a Alienação Fiduciária de Imóveis em garantia aqui constituída em favor da Fiduciária seja reforçada ou substituída.

11.3. As declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato subsistirão até o final da vigência deste Contrato, devendo a Fiduciante notificar a Fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis caso quaisquer das declarações passe a ser incorreta, inverídica ou incompleta.

11.4. A Fiduciante se obriga, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRA e/ou os titulares dos CRA por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente incorridos e comprovados, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato.

12. RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL

12.1. A Fiduciante declara à Fiduciária, de forma irrevogável e irretratável, que:

(i) cumpre integralmente a legislação ambiental aplicável à sua atividade, e possui todas as autorizações e licenças, exigidas pelas competentes autoridades, válidas e em vigor, que sejam necessárias para o exercício de suas atividades,

incluindo, sem limitação, as licenças ambientais (licença prévia, licença de instalação e licença de operação) e demais autorizações emitidas pelos órgãos ambientais;

(ii) cumpre de forma regular e integral a legislação trabalhista e relativa à saúde e segurança do trabalho, sendo certo que não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo;

(iii) não tem conhecimento de qualquer litígio, incluindo processos ou procedimentos judiciais, administrativos, arbitrais ou de mediação, autos de infração, multas, débitos, investigações ou inquéritos, de qualquer natureza ambiental envolvendo os Imóveis; e

(iv) tem ciência de que a falsidade de qualquer das declarações prestadas neste Contrato permitirá que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas.

12.2. Adicionalmente, a Fiduciante se obriga a:

(i) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando à Fiduciária, sempre que solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato;

(ii) envidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviços adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante à não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, se possível mediante condição contratual específica;

(iii) comunicar à Fiduciária sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange à saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para as suas atividades;

(iv) manter a Fiduciária indene em relação a quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza, incluindo, mas não se limitando a, ambiental e trabalhista, direta ou indiretamente sofridos pela Fiduciária, originados de ou relacionados aos Imóveis e/ou ao presente Contrato; e

(v) monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar todos impactos ambientais, sendo que, no seu conhecimento, os seus fornecedores diretos e relevantes, no que diz respeito a impactos ambientais, respeitam as legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil.

12.3. A Fiduciante declara, para todos os fins de Direito, que é integralmente responsável por todo e qualquer impacto ou dano ambiental relacionado aos Imóveis, independentemente da ocorrência da consolidação da propriedade plena sobre os

Imóveis no patrimônio da Fiduciária. Nesse sentido, a Fiduciante obriga-se a manter a Fiduciária indene de toda e qualquer responsabilidade ambiental relacionada aos Imóveis.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. A eventual tolerância ou concessão de qualquer das Partes no exercício de qualquer direito que lhe for conferido não importará alteração contratual ou novação e nem o impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhe são assegurados no presente Contrato e/ou na legislação aplicável, ainda que a referida tolerância ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

13.2. As obrigações constituídas por meio deste Contrato são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promissários-cessionários, herdeiros e sucessores das Partes, a qualquer título.

13.3. A Fiduciante responderá por todas as despesas decorrentes do presente Contrato, 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 do Cartório de RGI relativos ao presente Contrato, bem como de quitações fiscais e qualquer tributo devido com relação aos Imóveis necessárias para a constituição e/ou execução do presente Contrato.

13.4. As Partes autorizam e determinam, desde já, que os Oficiais do Cartório de RGI procedam, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

13.5. Qualquer alteração, adendo ou modificação a este Contrato deverá ser realizado por escrito, assinado pelas Partes, após aprovação em assembleia geral de titulares de CRA, e levado a averbação no Cartório de RGI.

13.6. A Fiduciária poderá, após aprovação em assembleia geral de titulares de CRA, ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, sem a necessidade de consentimento prévio da Fiduciante, sendo certo que a Fiduciante não poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato.

14. COMUNICAÇÕES

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

Para a Fiduciante:
ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.
Rua Tiradentes, nº 2.846
Uruguaiana - RS

JUCESP
21 11 19

At.: Angela Miyamura
Telefone: (11) 3900-1600
E-mail: angela.miyamura@wrealty.com.br

Para a Fiduciária:
ISEC SECURITIZADORA S.A.
Rua Tabapuã, 1.123 - 21º andar
São Paulo - SP
04533-004
At.: Juliane Effting Matias
Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: gestao@isecbrasil.com.br / juridico@isecbrasil.com.br

14.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. A Parte que enviar a comunicação, aviso ou notificação, conforme estabelecido nesta cláusula, não será responsável por eventual prejuízo, em virtude de mudança de endereço que não seja comunicada para as demais Partes, nos termos desta cláusula.

15. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

15.2. Para dirimir quaisquer conflitos oriundos da interpretação ou execução deste Contrato, as Partes elegem o foro da comarca de São Paulo, no estado de São Paulo, conforme aplicável.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de 2019.

(assinaturas nas páginas seguintes)
(restante desta página intencionalmente deixado em branco)

JUCESP

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., a ISEC Securitizadora S.A. e Washington Umberto Cinel, em [•] de [•] *2019.*

ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.

1._____
Nome:
Cargo:

2._____
Nome:
Cargo:

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., a ISEC Securitizadora S.A. e Washington Umberto Cinel, em [•] de [•] *2019.*

ISEC SECURITIZADORA S.A.

1._____
Nome:
Cargo:

2._____
Nome:
Cargo:

27

JUCESP

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Etah Agrobusiness Agropecuária Ltda., a ISEC Securitizadora S.A. e Washington Umberto Cinel, em [•] de [•] *2019.*

WASHINGTON UMBERTO CINEL

1._____
Nome:
Cargo:

2._____
Nome:
Cargo:

JUCESP

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., a ISEC Securitizadora S.A. e Washington Umberto Cinel, em [•] de [•] *2019.*

TESTEMUNHAS:

1._____
Nome:
CPF/ME:

2._____
Nome:
CPF/ME:

JUCESP

Anexo ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., a ISEC Securitizadora S.A. e Washington Umberto Cinel, em [•] de [•] *2019.*

ANEXO I
CERTIDÕES DE MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS

ANEXO II
MODELO DE MANDATO

PROCURAÇÃO

ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tiradentes, nº 2.846, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 09.271.066/0001-90 (doravante designada "Outorgante"), neste ato, nos melhores termos de direito, nomeia e constitui, em caráter irrevogável e irretratável, consoante os artigos 683, 684 e 685, do Código Civil, sua bastante procuradora a **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (doravante designada "Outorgada"), ou sua substituta, na qualidade de securitizadora e representante dos Titulares de CRA no âmbito da 2ª Emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada da Broto Legal Alimentos S.A. ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), sendo que os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente), perfazendo o valor total de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), para, em seu nome e em benefício dos Titulares de CRA, com o propósito especial e exclusivo de realizar todo e qualquer ato necessário a fim de, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", datado de [•] de [•] de 2019 (designado, conforme aditado, o "Contrato de Alienação Fiduciária"), preservar a eficácia do Contrato de Alienação Fiduciária, a excutir a garantia fiduciária objeto do Contrato de Alienação Fiduciária ("Garantia") e firmar, se necessário, quaisquer documentos e praticar quaisquer atos necessários à excussão da Garantia, inclusive, de acordo com as disposições do Contrato de Alienação Fiduciária: (i) praticar qualquer ato (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) e firmar qualquer instrumento necessário para lograr as finalidades do Contrato de Alienação Fiduciária; (ii) praticar todos os atos necessários em relação à Garantia para a preservação do Contrato de Alienação Fiduciária como direito de garantia válido, exequível e devidamente formalizado; (iii) conduzir os procedimentos de leilão da Garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária; (iv) receber o produto da execução Garantia para pagamento das Obrigações Garantidas (definidas no Contrato de Alienação Fiduciária); e (v) firmar todos e quaisquer outros instrumentos e praticar todos os atos (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão

público) necessários para executar a Garantia. A Outorgada poderá substabelecer, no todo ou em parte, os poderes ora conferidos. Os termos em letra maiúscula ora empregados, sem definição no presente instrumento, terão o significado a eles atribuído no Contrato de Alienação Fiduciária. A presente procuração: (a) é outorgada de forma irrevogável e irretratável; (b) destina-se ao atendimento das Obrigações Garantidas previstas no Contrato de Alienação Fiduciária, em conformidade com artigo 684 do Código Civil; e (c) é válida pelo prazo de 1 (um) ano.

ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.

ANEXO III
TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA

TERMO DE ENCERRAMENTO E LIBERAÇÃO DE GARANTIA

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora"), nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Securitizadora e a **ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tiradentes, nº 2.846, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.271.066/0001-90 ("Fiduciante"), em [•] de [•] de 2019 ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), e considerando o cumprimento pela Fiduciante de todas as Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 2.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), a Securitizadora libera em favor da Fiduciante, para todos os fins e efeitos legais, nos termos da Cláusula 9.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, os Imóveis (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), os quais foram alienados fiduciariamente à Securitizadora em garantia ao cumprimento de todas obrigações assumidas pela Broto Legal Alimentos S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.901.210/0001-08 ("Devedora", "Emissão" e "Debêntures" respectivamente), sendo que os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 6ª Emissão em série única da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente). Assim, fica a Fiduciante autorizada para prosseguir com o cancelamento e liberação da alienação fiduciária registrada sobre os Imóveis, bem como tomar todas as medidas necessárias perante as entidades pertinentes para obter os efeitos jurídicos objeto do presente Termo de Liberação.

São Paulo, [*data*]

_____

ISEC SECURITIZADORA S.A.

JUCESP
21 11 19

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

entre

ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.

como fiduciante

ISEC SECURITIZADORA S.A.

como fiduciária

e

WASHINGTON UMBERTO CINEL

como interveniente anuente

Datado de
[•] de [•] de 2019

JUCESP

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento:

ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tiradentes, nº 2.846, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 09.271.066/0001-90, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Fiduciante");

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Fiduciária" e, quando em conjunto com a Fiduciante, as "Partes"); e

WASHINGTON UMBERTO CINEL, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, diretor de empresas, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, CEP 01437-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade RG de nº 7.777.410-3 SSP-SP e inscrito no Cadastro de pessoas Físicas do Ministério da Economia sob o nº 710.159.308-91, como interveniente anuente ("Washington").

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 07 de outubro de 2019, a Broto Legal Alimentos S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.901.210/0001-08 ("Devedora") tratou da emissão de 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da sua 2ª (segunda) emissão ("Debêntures"), por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.*", entre a Devedora, na qualidade de emissora, e a Securitizadora, na qualidade de debenturista inicial ("Escritura de Emissão");

(ii) Em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), foram ou serão constituídas as Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão);

(iii) Os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº

17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente);

(iv) A Fiduciante é a legítima proprietária dos imóveis matriculados sob os números 31.927 e 31.928, ambos registrados perante o Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras, no estado de São Paulo ("Cartório de RGI" e "Imóveis", respectivamente);

(v) A Fiduciante deseja alienar fiduciariamente os Imóveis, em favor da Securitizadora, conforme os termos e condições deste Contrato (conforme abaixo definido);

(vi) Em virtude do exposto, fazem parte da operação de emissão das Debêntures e dos CRA, entre outros, os seguintes instrumentos ("Documentos da Operação"): (a) a Escritura de Emissão; (b) os Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão); (c) o Termo de Securitização; (d) o Contrato de Distribuição (conforme definido na Escritura de Emissão); (e) os prospectos preliminar e definitivo da oferta dos CRA ("Oferta"); e (f) os demais documentos e aditamentos relativos à emissão e Oferta.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato"), que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo descritas:

1. PRINCÍPIOS E TERMOS DEFINIDOS

1.1 Probidade e boa-fé. As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas do presente Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, levando-se em consideração, ainda, os Documentos da Operação.

1.2 Existência e validade. A Alienação Fiduciária de Imóveis formalizada por meio deste Contrato é, desde já, reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito.

1.3 Caráter cumulativo. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, desta garantia com outras garantias eventualmente prestadas pela Fiduciante em benefício da Fiduciária. No exercício de seus direitos e recursos contra a Fiduciante, nos termos deste Contrato, a Fiduciária poderá executar outras garantias prestadas pela Fiduciante em benefício da Fiduciária, simultaneamente ou em qualquer ordem, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

1.4 Termos definidos. Todos os termos aqui iniciados em letras maiúsculas e não expressamente aqui definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão. As definições que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

1.5 Para os fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia exceto sábados, domingos, feriados nacionais ou no estado ou na cidade de São Paulo.

JUCESP
21 10 19

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

2.1. Alienação Fiduciária em Garantia. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Debêntures, no âmbito da Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar, ao valor nominal unitário das Debêntures, à Remuneração (conforme abaixo definido) das Debêntures, bem como a todos e quaisquer valores devidos em decorrência dos Documentos da Operação, incluindo valores devidos à Securitizadora aos titulares dos CRA, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos das Debêntures e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, neste ato, aliena fiduciariamente em garantia, os Imóveis, em favor da Securitizadora, nos termos do artigo 66-B, da Lei nº 4.728 de 14 de julho de 1965, e da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514" e "Alienação Fiduciária de Imóveis", respectivamente).

2.2. A alienação fiduciária dos Imóveis ora constituída abrange todas as instalações, benfeitorias, construções e melhoramentos existentes nos Imóveis, presentes ou futuros, entendendo-se como acessórios, para efeitos de penhora e execução.

2.3. A transferência da propriedade fiduciária sobre os Imóveis, pela Fiduciante à Fiduciária operar-se-á por meio do registro deste Contrato no Cartório de RGI, ocasião em que efetivar-se-á o desdobramento da posse sobre os Imóveis, tornando-se (i) a Fiduciante possuidora direta com direito à livre utilização dos Imóveis, por sua conta e risco, enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas; e (ii) a Fiduciária, possuidora indireta dos Imóveis.

2.4. A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, pendências, passivos e/ou apontamentos que possam, ainda que indiretamente, comprometer a sua livre disposição pela Fiduciária, no caso de excussão da presente Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como a pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis ou que sejam inerentes ao presente Contrato.

2.5. Para fins dos § 4º e § 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

2.6. Pagamento de tributos, despesas e encargos. A Fiduciante é a única e exclusiva responsável pelo pagamento pontual de quaisquer tributos, despesas e/ou encargos relativos aos Imóveis. Caso a Fiduciante não pague pontualmente quaisquer tributos, despesas e/ou encargos relativos a qualquer Imóvel, a Fiduciária poderá, às

expensas do Patrimônio Separado, pagar tais tributos, despesas e/ou encargos e solicitar o correspondente reembolso, que deverá ser realizado pela Fiduciante no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da solicitação de reembolso. No caso de atraso do reembolso dos valores descritos nesta cláusula pela Fiduciante à Fiduciária, incidirão os Encargos Moratórios sobre os valores devidos e não reembolsados.

2.7. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento de quaisquer tributos, despesas e/ou encargos.

2.8. A presente garantia vigorará até o integral pagamento das Obrigações Garantidas.

3. DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS.

3.1. Para os fins do art. 24 da Lei nº 9.514, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características principais:

(a) Número da Emissão: 2ª (segunda) Emissão.

(b) Quantidade de Debêntures e Número de Séries: Serão emitidas 180.000 (cento e oitenta mil) Debêntures e a Emissão será realizada em série única.

(c) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão").

(d) Conversibilidade: As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Devedora.

(e) Data de emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será em 28 de novembro de 2019 ("Data de Emissão").

(f) Prazo e Data de vencimento: observado o disposto da Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 1.845 (mil, oitocentos e quarenta e cinco) dias contados da data de sua emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de dezembro de 2024 ("Data de Vencimento").

(g) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

(h) Atualização monetária: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente ou corrigido por qualquer índice.

(i) Amortização A amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário conforme o caso, será pago mensalmente, conforme previsto no cronograma de pagamentos constante no Anexo IV-B à Escritura de Emissão.

(j) Oferta de Resgate Antecipado: A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, oferta de resgate antecipado de parte ou da totalidade das Debêntures, sendo assegurado a todos os titulares de CRA igualdade de condições para aceitar ou não o resgate dos CRA por eles detidos ("Oferta de Resgate Antecipado"), desde que (a) a Emissora comprove a aplicação na Destinação dos Recursos (conforme definido na Escritura de Emissão) em montante ao menos equivalente ao da Oferta de Resgate Antecipado, na forma da Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** da Escritura de Emissão, previamente à realização da Oferta de Resgate Antecipado, e (b) seja observado um intervalo mínimo de 6 (seis) meses entre cada Oferta de Resgate Antecipado. Na ocorrência de uma Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora deverá enviar oferta de resgate antecipado dos CRA endereçada a todos os titulares de CRA.

(k) Amortização Extraordinária: Não será permitida a realização de amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

(l) Aquisição Facultativa: Tendo em vista que as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora para fins de constituição do lastro dos CRA, a Devedora renuncia expressamente ao direito de adquirir as Debêntures, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, de forma que as Debêntures não poderão ser objeto de aquisição facultativa pela Devedora, observado o disposto na cláusula 3.7.2. da Escritura de Emissão.

(m) Vencimento Antecipado: Serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigível o imediato pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, e dos Encargos Moratórios e multas, se houver, incidentes até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo da busca de indenização por perdas e danos que compense integralmente o eventual dano causado pelo inadimplemento da Devedora, na ocorrência de quaisquer das situações previstas na cláusula VI da Escritura de Emissão.

(n) Forma de pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Devedora mediante depósito na conta do patrimônio separado da Securitizadora vinculada aos CRA ("Patrimônio Separado"), conforme definida na Cláusula 4.15 da Escritura de Emissão de titularidade da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado").

(o) Local de Pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures a serem feitos pela Devedora deverão ser realizados na Conta do Patrimônio Separado até às 16h da data em que forem devidos, sob pena de incidência de Encargos Moratórios.

(p) Remuneração das Debêntures: sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a, no máximo, 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), conforme vier a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido) ("Remuneração"). Nesse sentido, a taxa da remuneração dos CRA apurada no Procedimento de *Bookbuilding* será a mesma taxa da Remuneração das Debêntures.

(q) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia devida pela Devedora à Securitizadora, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").

4. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS E VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS

4.1. Os Imóveis garantirão, em conjunto, as Obrigações Garantidas, conforme percentuais das Obrigações Garantidas indicados abaixo. Para os fins da perfeita descrição dos Imóveis e seus respectivos valores de liquidação forçada com base no laudo de avaliação emitido em 5 de fevereiro de 2019, pela Caputi & Barbalho – Engenharia Agronômica Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n. 10.491.998/0001-28 ("Laudo de Avaliação nº 2019/12")) (cada um, individualmente, o "Valor de Venda", e, quando somados, o "Valor de Venda Total"):

(i) O imóvel matriculado sob nº 31.927 junto ao Cartório de RGI, o qual se descreve e caracteriza conforme segue: "Um Imóvel Rural, com área de 328,9058 hectares, situado neste município e Comarca de Pederneiras, SP, no lugar denominado 'Fazenda Coqueiros', compreendido dentro do memorial com a descrição georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro, a saber: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice ACT-P-0280, de coordenadas E 709.902,06 m e N 7.541.711,74 m; situado no limite da faixa de domínio Estrada Municipal sem denominação, e a área em questão; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora de Valdir Tadasso Fernandes, com o seguinte azimute e distância: 43º22'44" e 966,54 m até o vértice ACT-P-0281, de coordenadas E 710.565,90m e N 7.542.414,25m; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora de Reinaldo Paiola e Naor Barreta e outros, com os

seguintes azimutes e distâncias: 96°31'44" e 1.135,21 m até o vértice ACT-V-3500, de coordenadas E 711,693,75 m e N 7.542.285,17 m; 96°31'43" e 119,88 m até o vértice ACT-V3501, de coordenadas E 711,812,85 m e N 7.542.271,54; 96°31'46" e 99,90 m até o vértice ACT-V-3504, de coordenadas E 711.912,10 m e N 7.542.260,18 m; 96°28'22" e 3.81 m até o vértice ACT-P-0282, de coordenadas E 711.915,89 m e N 7.542.259,75 m; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora de Dr. Luiz Carlos Ruiz Pereira, com os seguintes azimutes e distâncias: 93°27'34" e 19,89 m até o vértice ACT-P-0283, de coordenadas E 711.935,74 m e N 7.542.258,55 m; 96°24'30" e 60,48 m até o vértice ACT-P-0284, de coordenadas E 711.995,84 m e N 7.542.251,80 m; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora de Antonio Bessi, com os seguintes azimutes e distâncias: 107°17'04" e 21,10 m até o vértice ACT-P-0285, de coordenadas E 712.015,99 m e N 7.542.245,53 m; 113°50'33" e 93,59 m até o vértice ACT-P-0286, de coordenadas E712.101,59 m e N 7.542.207,70 m; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora de Orlando Aversa, com o seguinte azimute e distância: 115°00'58" e 89,67 m até o vértice ACT-P-0287, de coordenadas E 712,182,85 m e N 7.542,169,78 m; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora de Carlos Alberto Curi Frascareli e outros com o seguinte azimute e distância: 109°31'49" e 436,19 m até o vértice ACT-P-0288, de coordenadas E 712.593,94 m e N 7.642.023,96 m; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora de Reinaldo Paiola, com o seguinte azimute e distância: 116°07'39" e 366,10 m até o vértice ACT-M-0202, de coordenadas E 712.922,63 m e N 7.541.862,74 m; deste segue confrontando com a Fazenda Coqueiros, matrícula nº 13.527, propriedade de Fernando Bellini e s/m Maria de Jesus Abreu Bellini, Agostinho de Abreu e s/m Maria de Jesus Abreu, sucessor da Gleba 'C', com o seguinte azimute e distância: 192°37'35" e 671,66 m, até o vértice ACT-M-0203, de coordenadas E 712.775,81 m e N 7.541.2017,32 m; deste segue confrontando com a Estrada PND-317, sucessora da Cia Agrícola Zillo Lorenzetti, com os seguintes azimutes e distâncias: 261°52'14" e 1.118,59 m até o vértice ACT-P-0265, de coordenadas E 711.668,46 m e N 7.541.049,14 m; 260°02'46" e 1.208,45 m até o vértice ACT-P-0266, de coordenadas E 710.478,20 m e N 7.540.840,25 m; 254°59'10" e 27,29 m até o vértice ACT-P-0267, de coordenadas E 710.451,84 m e N 7.540.833,18 m; 235°31'34" e 17,03 m até o vértice ACT-P-0268, de coordenadas E 710.437,80 m e N 7.540.8223,54 m; 224°02'47" e 39,51 m até o vértice ACT-M-0204, de coordenadas E 710.410,33 m e N 7.540.795,14 m; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora de Eduardo Lourenço Pinto, com os seguintes azimutes e distâncias: 319°46'10" e 23,64 m até o vértice ACT-P-0269, de coordenadas E 710.395,06 m e N 7.540.813,19 m; 330°47'59" e 258,53 m até o vértice ACT-P-0270, de coordenadas E 710.628,93 m e N 7.541.038,87 m; 357°58'48" e 4,82 m até o vértice ACT-P-0271, de coordenadas E 710.628,76m e N 7.541.043,69 m; 50°22'15" e 178,08 m até o vértice ACT-P-0272, de coordenadas E 710.405,90 m e N 7.541.157,26 m; 11°51'07" e 14,51 m até o vértice ACT-P-0273, de coordenadas E 710.408,88 m e N 7.541.171,46 m; 325°04'48" e 195,62 m até o vértice ACT-P-0274, de coordenadas E 710.296,90 m e N 7.541.331,86 m; 311°46'39" e 14,21 m até o vértice ACT-P-0275, de coordenadas E 710.286,30 m e N 7.541.341,33 m; 300°21'37" e 148,17 m até o vértice ACT-P-0276, de coordenadas E 710.158,45 m e N 7.541.416,22 m; 294°08'05" e 100.92 m até o vértice ACT-V-3505, de coordenadas E 710.066,33 m e N 7.541.457,43 m; 294°05'48" e 67,70 m até o vértice ACT-V-3502, de

coordenadas E 710.004,58 m e N 7.541.485,07 m; 294°06'05" e 81,25 m até o vértice ACT-V-3503, de coordenadas E 709.930,36 m e N 7.541.518,25 m; 294°05'47" e 116,91 m até o vértice ACT-P-0277, de coordenadas E 709.823,64 m e N 7.541.565,98 m; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora da Valdir Tadasso Fernandes, com os seguintes azimutes e distâncias: 5°52'59" e 27,12 m até o vértice ACT-P-0278, de coordenadas E 709.826,42 m e N 7.541.592,96 m; 31°14'12" e 83,90 m até o vértice ACT-P-0279, de coordenadas E 709.869,93 m e N 7.541.664,70 m; 34°20'04" e 56,97 m até o vértice ACT-P-0280, ponto inicial da descrição deste perímetro", adquirido pela Fiduciante, por meio da celebração da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 26/12/2018, às fls. 31 do Livro nº 10.986, pelo 9º Tabelião de Notas da Cidade de São Paulo/SP, ao qual se atribui o Valor de Venda de R$ 10.358.388,62 (dez milhões trezentos e cinquenta e oito mil trezentos e oitenta e oito reais e sessenta e dois centavos), correspondendo à proporção de 46,00% (quarenta e seis por cento) do Valor de Venda Total, conforme arbitrado no Laudo de Avaliação nº 2019/12, o qual garante o até 5,75% (cinco inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) das Obrigações Garantidas, no valor de R$ 10.358.388,62 (dez milhões trezentos e cinquenta e oito mil trezentos e oitenta e oito reais e sessenta e dois centavos), sendo este, para todos efeitos, o valor considerado para fins do §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97;

(ii) O imóvel matriculado sob nº 31.928 junto ao Cartório de RGI, o qual se descreve e caracteriza conforme segue: "Um Imóvel Rural com área de 395,8605 hectares, situado neste município e Comarca de Pederneiras, SP, no lugar denominado "Fazenda Coqueiros", compreendido dentro do memorial com a descrição georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro, a saber: Inicia0se a descrição deste perímetro no vértice BMO-M-1334, de coordenadas E 713.710,57 m e N 7.544.581,68 m; situado no limite da Fazenda Barreiro Grande, matrícula nº 405, propriedade da FBR4 Florestal S.A., e no limite da Fazenda Generosa, matrícula nº 8.920, propriedade de Mirtany Silvana Sgavioll Navarro, e s/m Ítalo Navarro Junior e da usufrutuária Anizia Pereira Sgavioll; deste, segue confrontando com a Fazenda Generosa, matrícula nº 8.920, sucessor de Mirto Sgavioll e Antonio Guerrisl, com o seguinte azimute e distância: 133°33'10" e 692,14 m até o vértice BMO-M-1335, de coordenadas E 714.212,19 m e N 7.544,104,78 m; deste, segue confrontando com a Fazenda Generosa, matrícula nº 8.921, propriedade de Mirtany Silvana Sgavioli Navarro , e s/m Ítalo Navarro Junior e da usufrutuária Anizia Pereira Sgavioli, sucessor de Mirto Sgavioli e Antonio Guerrisi, com o seguinte azimute e distância: 133°37'35" e 699,67 m até o vértice BMO-M-1338, de coordenadas E 714.718.65 m e N 7.543.622,04 m; deste segue confrontando com a Fazenda Água Limpa, matrícula nº 9.122, propriedade de José Eduardo Cury Salemi e s/m Valéria Barbosa Salemi, sucessor de Mirto Sgavioli e Antonio Guerrisi, com os seguintes azimutes e distâncias: 135°18'10" e 21,41 m até o vértice ACT-B-3506, de coordenadas E 714,733,71 m e N 7.543.606,82 m; 133°41'34" e 65,08 m até o vértice ACT-V-3507, de coordenadas E 714.780,77 m e N 7.543.561,86 m; 133°41'34" e 54,24 m até o vértice ACT-V-3508, de coordenadas E 714.819,99 m e N 7.543.524,39 m; 133°41'17" e 328,62 m até o vértice ACT-M-0182, de coordenadas E 715.057,62 m e N 7.543.297,40 m; deste segue confrontando com a Fazenda Coqueiros, matrícula nº 12.602, propriedade de Wilson Sipioni, e s/m Rita Aparecida Lanza Sipioni, sucessor de João Batsta Criscuolo e Outros, com os seguintes azimutes e distâncias:223°43'32" e 389,49 m até o vértice ACT-M-0183, de coordenadas E

714.788,40 m e N 7.549.015,93 m; 132°44'41" e 182,21 m até o vértice ACT-M-0184, de coordenadas E 714.922,21 m e N 7.542.892,26 m; deste segue confrontando com o Sítio Santiago, matrícula nº 13.858, propriedade de Alice Scarebelo Peixoto, sucessor de Álvaro Peixoto da Silva, com o seguinte azimute e distância: 223º12'19" e 859,33 m até o vértice ACT-M=-0185, de coordenadas E 714.333,90 m e N 7.542.265,89 m; deste segue pela nascente, a jusante, confrontando com o Sítio Santiago, matrícula nº 13.858, propriedade de Alice Scarabelo Peixoto, sucessor de Álvaroo Peixoto da Silva, com os seguintes azimutes e distâncias: 176º28'47" e 217,10 m até o vértice ACT-P-0260, de coordenadas E 714.347,23 m e N 7.542.049,20 m; 175º26'58" e 272,63 m até o vértice ACT-P-0261, de coordenadas E 714.368.86 m e N 7.541.777,43 m; 179º27'29" e 141,66 m até o vértice ACT-P-0262, de coordenadas E 714.370,20 m e N 7.541.635,78 m; 164º54'32" e 102,63 m até o vértice ACT-P-0263, de coordenadas E 714.396,92 m e N 7.541.536,69 m; 139º47'34" e 209,97 m até o vértice ACT-M-0186, de coordenadas E 714.532,47 m e N 7.541.376,33 m; deste segue confrontando com a Estrada Municipal PDN 317, sucessora da Cia Agrícola Zillo Lorenzetti, com o seguinte azimute e distância: 264º42'28" e 94,54 m até o vértice ACT-M-0187, de coordenadas E 714.438,33 m e N 7.541.367,61 m; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora de Companhia Agrícola Zillo Lorenzetti, com o seguinte azimute e distância: 5//o17'43" e 837,75 m até o vértice ACT-M-0188, de coordenadas E 713.642,93 m e N 7.541.630,59 m; deste segue confrontando com a Fazenda Coqueiros, matrícula nº 13.527, propriedade de Fernando Bellini e s/m Maria de Jesus Abreu Bellini e Agostinho de Abreu e s/m Maria de Jesus Abreu, sucessor da Gleba 'C', com o seguinte azimute e distância: 23º13'59" e 128,58 m até o vértice ACT-M-0189, de coordenadas E 713.693,65 m e N 7.541.748,74 m; deste segue pela margem esquerda de um Córrego sem denominação, a montante, confrontando com a Fazenda Coqueiros, matrícula nº 13.527, propriedade de Fernando Bellini e s/m Maria de Jesus Abreu Bellini e Agostinho de Abreu e s/m Maria de Jesus Abreu, sucessor da Gleba 'C', com os seguintes azimutes e distâncias: 289º27'44" e 400,56 m até o vértice ACT-P-0264, de coordenadas E 713.315,98 m e N 7.541.882,20 m; 289º13'30" e 382,26 m até o vértice ACT-M-0190 de coordenadas E 712,955,04 m e N 7.542.008,07 m; deste segue confrontando com a Fazenda Três Antonio, matrícula nº 343, propriedade de Fernando Bellini, e s/m Maria Jesus Abreu Bellini, sucessor de Reinaldo Paiola, com os seguintes azimutes e distâncias: 33º52'46" e 177,00 m até o vértice ACT-M-0191, de coordenadas E 713.053,71 m e N 7.542.155,02 m; 2º41'21" e 601,46 m até o vértice ACT-M-0192, de coordenadas E 713.081,93 m e N 7.542.755,82 m; 2º26'29" e 12,91 m até o vértice ACT-V-3509, de coordenadas E 713.082,48 m e N 7.542.768,72 m; 2º28'23" e 55,62 m até o vértice ACT-V-3510, de coordenadas E 713.084,88 m e N 7.542.824,29 m; 2º31'24" e 66,77 até o vértice ACT-V-3511, de coordenadas E 713.087,82 m e N 7.542.891,00 m; 2º28'14" e 1.218,82 m até o vértice B93-M-6650, de coordenadas E 713.140,36 m e N 7.544.108,69 m; deste segue confrontando com a Fazenda Barreiro Grande, matrícula nº 405, propriedade de FBR4 Florestal S.A., sucessor de Reinaldo Paiola, com os seguintes azimutes e distâncias: 63º43'36" e 112,39 m até o vértice B93-M-6649, de coordenadas E 713.241,14 m e N 7.544,158,44 m; 62º21'11" e 47,37 m até o vértice B93-M-6648, de coordenadas E 713.283,10 m e N 7.544.180,42 m; 54º00'45" e 59,36 m até o vértice B93-M-6647, de coordenadas E 713.331,13 m e N 7.544.215,30 m; 49º02'30" e 129,52 m até o vértice B93-M-6646, de coordenadas E 713.428,94 m e N 7.544.300,20 m; 48º08'22" e 151,58 m até o vértice B93-M-6645, de coordenadas

10

E 713.541,83 m e N 7.544.401,35 m; 43°05'54" e 246,97 m até o vértice BMO-M-1334, ponto inicial da descrição deste perímetro", adquirido pela Fiduciante, por meio da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 26/12/2018, às fls. 31 do Livro nº 10.986, pelo 9º Tabelião de Notas da cidade de São Paulo/SP , ao qual se atribui o Valor de Venda de R$ 12.158.210,89 (doze milhões cento e cinquenta e oito mil duzentos e dez reais e oitenta e nove centavos), correspondendo à proporção de 54,00% (cinquenta e quatro por cento) do Valor de Venda Total, conforme arbitrado no Laudo de Avaliação nº 2019/12, o qual garante o até 6,75% (seis inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) das Obrigações Garantidas, no valor de R$ 12.158.210,89 (doze milhões cento e cinquenta e oito mil duzentos e dez reais e oitenta e nove centavos), sendo este, para todos efeitos, o valor considerado para fins do §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97.

4.2. As certidões de matrícula atualizadas dos Imóveis encontram-se no Anexo I ao presente Contrato, contendo a descrição pormenorizada dos Imóveis e o título de sua aquisição pela Fiduciante, que é parte integrante deste Contrato, para todos os fins de direito.

4.3. A Fiduciante declara que os Imóveis encontram-se inteiramente livres e desembaraçados de todo e qualquer ônus, gravame, dívida, dúvida, penhora, tributos, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, débitos condominiais ou garantias reais, para todos os fins de direito e contratuais entre as Partes, inclusive ações reipersecutórias, ações expropriatórias ou declarações de utilidade pública para fins de desapropriação, bem como se acha livre de posseiros, arrendatários e intrusos, seja a que título for, bem como não está sofrendo nenhum embargo ou restrição por conta de infração de natureza ambiental, podendo, desta forma, ser devidamente alienados fiduciariamente, nos termos do presente Contrato.

4.4. A Fiduciante deverá, a partir desta data, providenciar a cada 02 (dois) anos com o objetivo de atualizar o Valor de Venda Total, e a Fiduciária poderá realizar a qualquer momento quando houver possibilidade de excussão e em caso de inadimplemento não sanado, nos termos da Escritura de Emissão, a elaboração de novos laudos de avaliação dos Imóveis, com o objetivo de atualizar o Valor de Venda, a serem preparados por alguma das empresas especializadas em avaliação imobiliária, (i) CB Richard Ellis - CBRE Serviços do Brasil Ltda., (ii) Jones Lang Lasalle - JLL Corretagem e Transações Imobiliárias Ltda., (iii) Cushman and Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., (iv) Nbrz Real Estate Consultoria Imobiliária Ltda., (v) Binswanger Brasil Ltda., (vi) Consult Engenharia Avaliações (vii) FNP Informa Economics, (viii) Apsis Consultoria Empresarial Ltda., e (ix) NAI Dworking Consultoria Imobiliária, para a elaboração de um laudo de avaliação para determinação do valor dos Imóveis, ou por outra empresa previamente aprovada pela Fiduciária, após deliberação em assembleia geral dos titulares dos CRA. Caso haja qualquer variação no Valor de Venda Total em razão do novo laudo de avaliação dos Imóveis e não esteja em curso um Evento de Reforço e Substituição, elaborado nos termos desta cláusula, as Partes deverão, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da emissão do referido laudo, celebrar um aditamento ao Contrato, a fim de refletir a atualização do Valor de Venda, em termos satisfatórios à Fiduciária. No caso de celebração do referido aditamento para os fins desta cláusula deverá ser levado a protocolo no prazo estabelecido na Cláusula 5.1 abaixo e averbado à margem do Contrato junto ao Cartório de RGI.

JUCESP
21 11 19

4.4.1. Garantia mínima imobiliária. A Fiduciante deverá assegurar a manutenção da Alienação Fiduciária, de forma que o valor mínimo de venda forçada dos Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão), a ser verificado pela Emissora, com base nas informações a serem fornecidas pela Devedora e informado à Emissora, calculado conforme os Contratos de Garantia (não abrangidos os Contratos de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações), conforme definição na Escritura de Emissão, o qual deverá ser equivalente a no mínimo R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Razão da Garantia"), de acordo com os laudos de avaliação emitidos nos termos da cláusula 4.4 acima e nos termos dos Contratos Alienação Fiduciária Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão), das Escrituras de Hipoteca (conforme definido na Escritura de Emissão) e, quando aplicável, dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis Hipotecados (conforme definido na Escritura de Emissão), até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

4.5. Reforço de Garantia. A manutenção da Razão da Garantia será apurada pela Securitizadora conforme prazo e eventos extraordinários definidos na cláusula 4.4. acima, em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Securitizadora, dos laudos de avaliação mencionado cláusula 4.4 acima, conforme aplicável nos termos do presente Contrato.

4.5.1. A Fiduciante obriga-se a manter íntegra a Alienação Fiduciária ora pactuada e a reforçá-la ou substituí-la: (i) ocorra a desvalorização dos Imóveis, constatada por meio dos laudos de avaliação emitidos nos termos da cláusula 4.4 acima que resulte em descumprimento da Razão da Garantia; e/ou (ii) na ocorrência de sinistro, desapropriação, deterioração, oneração ou qualquer hipótese de perda, parcial ou total, dos Imóveis que resulte no descumprimento da Razão da Garantia ("Evento de Reforço e Substituição").

4.5.2. A Razão de Garantia poderá ser recomposta por (i) alienação fiduciária em garantia de outros imóveis rurais de titularidade da Devedora, de Washington ou da Fiduciante, conforme mecanismo de Evento de Reforço e Substituição; (ii) cessão fiduciária de: (a) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; e (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco mínima de AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou mínima de Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; ou (iii) fiança bancária, sem qualquer benefício de ordem ou ressalva para a sua execução, válida por todo o prazo de vigência dos CRA, no valor igual ou superior ao valor devido dos CRA, emitida por banco de 1ª (primeira) linha, assim consideradas as 5 (cinco) maiores instituições financeiras brasileiras (considerado o ranking das maiores instituições financeiras por ativo), segundo o ranking mais recente divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA e desde que mantenham classificação de risco mínima de A- de longo prazo em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou mínima de Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.

4.5.3. Para fins do disposto, caso seja verificado qualquer Evento de Reforço e

Substituição, a Fiduciante, Washington e a Devedora, em conjunto e de forma solidária, se comprometem a, independentemente de notificação prévia da Securitizadora: (i) enviar à Securitizadora comunicação de reforço, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do conhecimento da ocorrência de referido Evento de Reforço e Substituição ("Comunicação de Reforço"); (ii) cumprir o disposto na cláusula 4.5.2 acima, para fins de reforço das Garantias, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do aviso de recebimento da Comunicação de Reforço pela Securitizadora, cujo valor seja, no mínimo, suficiente para o restabelecimento da Razão da Garantia; e, em conjunto, caso aplicável, com os seguintes documentos para fins de aprovação dos novos bens imóveis, a serem alienados fiduciariamente em favor da Securitizadora: (a) documentação necessária, incluindo, mas não se limitando à apresentação de certidões e declarações atestando que os novos bens imóveis, conforme o caso, a serem dados em garantia não possuem quaisquer Ônus, débitos fiscais, pendências de natureza ambiental e que não há dúvida acerca das suas respectivas posses e propriedades; e (b) laudo de avaliação atualizado dos bens imóveis oferecidos em garantia, emitido por uma das empresas descritas na cláusula 4.4 acima, com até 2 (dois) meses de antecedência da apresentação dos documentos indicados nos itens (a) e (b) desta cláusula, com a respectiva indicação do valor de mercado dos novos bens imóveis oferecidos em garantia, que deverá ser considerando para fins de apuração do cumprimento da Razão da Garantia ("Apresentação de Reforço").

4.5.4. Caso a Fiduciante não apresente, justificadamente, por meio da Apresentação de Reforço, a totalidade das informações e/ou documentos que sejam solicitados conforme cláusula 4.5.3 acima e outros eventualmente solicitados pela Fiduciária, a Fiduciária enviará, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Apresentação de Reforço, uma notificação indicando as informações e/ou documentação pendentes. A Fiduciante deverá apresentar as informações e/ou documentação faltante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação pela Fiduciária, sendo que, caso contrário, será convocada assembleia geral de titulares de CRA para fins de deliberação do reforço da garantia ou substituição da garantia com base nos documentos apresentados até o momento, a qual deverá ser realizada nos prazos previstos no Termo de Securitização.

4.5.5. Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Fiduciária, dos documentos elencados nas Cláusulas 4.5.2 e 4.5.3 acima, esta convocará assembleia geral de titulares de CRA para fins de deliberação do reforço da garantia ou substituição da garantia com base nos documentos acima, que deverá ser realizada nos prazos previstos no Termo de Securitização.

4.5.6. Observada a realização de assembleia geral dos CRA, quando aplicável, após a aprovação quanto aos novos bens imóveis a serem alienados fiduciariamente, a título de Reforço da Garantia, as Partes se comprometem a celebrar um aditamento ao presente Contrato, de modo a formalizar a alienação fiduciária dos novos bens imóveis, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da aceitação dos referidos bens imóveis, sendo certo que a Fiduciante obriga-se a averbar tal aditamento perante o Cartório de RGI, no prazo previsto na cláusula 5.1 abaixo. Caso os titulares de CRA não aprovem o imóvel sugerido para reforçar/substituir os Imóveis e a Devedora não

tenha reestabelecido a Razão de Garantia por meio de Oferta de Resgate Antecipado, conforme previsto no Termo de Securitização, as Debêntures vencerão antecipadamente.

5. REGISTROS E AVERBAÇÕES.

5.1. A Fiduciante se obriga a realizar, às suas expensas: (i) o protocolo deste Contrato e de eventuais aditamentos no Cartório de RGI no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data de assinatura do presente Contrato, que ocorrerá na data da Liberação das Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão); e (ii) o registro deste Contrato e de eventuais aditamentos no Cartório de RGI no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, contados da data de protocolo do presente Contrato e/ou de eventuais aditamentos, conforme aplicável, nos respectivos cartórios.

5.2. A Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária a comprovação do protocolo e do registro do presente Contrato e de eventuais aditamentos perante o Cartório de RGI, por meio da disponibilização das certidões de matrícula atualizadas dos Imóveis, dentro dos prazos previstos na cláusula 5.1 acima. Em conjunto com a apresentação das certidões de matrícula atualizadas previstas nesta cláusula, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária as certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como a certidão de ônus reais, relativas aos Imóveis, indicando a inexistência de ações reais e pessoais reipersecutórias e ônus reais, com exceção à Alienação Fiduciária de Imóveis constituída por meio deste Contrato.

5.3. Sem prejuízo do disposto acima, a Fiduciante outorga e constitui a Fiduciária como sua mandatária, até integral cumprimento das Obrigações Garantidas, em caráter irrevogável, com a cláusula "em causa própria", nos termos dos artigos 684 e 685 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), com poderes especiais para, em nome da Fiduciante, (i) promover o protocolo e o registro deste Contrato perante o Cartório de RGI; e (ii) tomar todas as demais providências que se mostrem necessárias ou convenientes à boa constituição, formalização, eficácia, registro e execução do Contrato e da garantia real nele estipulada.

5.4. A Fiduciante se obriga a entregar à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da data de assinatura do presente Contrato, 2 (duas) vias originais do instrumento de mandato, valido até a integral quitação das Obrigações Garantidas, mencionado acima lavrado por meio de escritura pública, conforme modelo constante no Anexo II a este Contrato, devidamente assinadas e registradas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das comarcas de domicílio da Fiduciante e da Securitizadora.

5.5. A Fiduciante se compromete a renovar, anualmente, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, o instrumento de mandato mencionado acima, devendo entregar, à Fiduciária, 2 (duas) vias originais de instrumento de mandato, devidamente assinadas, com firmas reconhecidas, e registradas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das comarcas de domicílio da Fiduciante e da Securitizadora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data de vencimento da procuração então vigente.

5.6. Todo e qualquer custo ou despesa relacionado ao registro ou averbação deste Contrato ou qualquer aditamento, bem como cancelamento do ônus criado por este Contrato no Cartório de RGI, deverá ser arcado exclusivamente pela Fiduciante.

5.7. Sem prejuízo da responsabilidade da Fiduciante, a Fiduciária poderá tomar todas as medidas necessárias para obtenção dos registros aqui mencionados, se não efetivados pela Fiduciante dentro dos prazos acima estabelecidos, correndo todos os custos e despesas para o referido registro, incluindo, mas não se limitando, às despesas com transporte e os emolumentos de registro, por conta da Fiduciante, que deverá reembolsar a Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da apresentação dos comprovantes de tais despesas à Fiduciante.

6. MORA E INADIMPLEMENTO

6.1. Caso (i) ocorra o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido satisfeitas; (ii) ocorra qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), a Fiduciante será intimada para purgar a mora (respeitando-se o prazo de carência de 1 (um) Dia Útil, para os fins do artigo 26, §2º, da Lei nº 9.514), no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da intimação, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que vencerem até a data do efetivo pagamento, o que inclui o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, as penalidades, os demais encargos e as despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, se houver.

6.2. O simples pagamento do principal, sem a atualização monetária e os demais encargos pactuados, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

6.3. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

a) a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Cartório de RGI, indicando o valor total das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas e penalidades cabíveis;

b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de RGI após 1 (um) Dia Útil contado do requerimento da intimação, nos termos do §2º do artigo 26 da Lei nº 9.514, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do Imóvel respectivo, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pela Fiduciante, ou por quem deva receber a intimação;

c) a intimação será feita à Fiduciante, a seus representantes ou a procuradores regularmente constituídos;

d) se, por 2 (duas) vezes, o Oficial do Cartório de RGI ou o Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do Imóvel respectivo ou o serventuário por eles credenciado houver procurado a Fiduciante, em seu domicílio, sem os encontrarem, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa intrinsecamente relacionada à Fiduciante ou, em sua falta, qualquer vizinho da Fiduciante de que, no Dia Útil imediato, retornará ao local, 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 ("Código de Processo Civil");

e) a intimação da Fiduciante, nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, poderá ser realizada ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento da correspondência;

f) se a Fiduciante se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Cartório de RGI ou pelo Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do Imóvel respectivo, ou caso não seja encontrada após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao Oficial do Cartório de RGI promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel respectivo;

g) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Cartório de RGI, o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando, ao Oficial do Cartório de RGI, cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial do Cartório de RGI. Na hipótese contemplada pelo item (ii), a entrega do cheque ao Oficial do Cartório de RGI será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de modo que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial do Cartório de RGI certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da propriedade plena sobre o Imóvel respectivo.

6.4. Purgada a mora perante o Cartório de RGI, o presente Contrato se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas remanescentes. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes, os Oficiais mencionados nas cláusulas acima entregarão, à Fiduciária, as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

6.5. Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias contados da intimação sem a purgação da mora, o Oficial do Cartório de RGI promoverá a averbação, na matrícula do Imóvel respectivo, da consolidação da propriedade plena sobre o Imóvel respectivo em nome da Fiduciária, mediante a apresentação de prova do pagamento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis por ato *inter vivos* ("ITBI").

7. LEILÕES PÚBLICOS EXTRAJUDICIAIS

7.1. Uma vez consolidada a propriedade plena sobre o Imóvel respectivo na Fiduciária, por força da mora, observado o disposto neste Contrato, a propriedade sobre o Imóvel respectivo deverá ser alienada pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos neste Contrato, na Lei nº 9.514 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, conforme descrito abaixo:

a) a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente;

b) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias corridos contados da data de averbação da consolidação da propriedade plena sobre o Imóvel respectivo em nome da Fiduciária, devendo a propriedade sobre o Imóvel respectivo ser ofertada no primeiro leilão pelo maior valor entre os seguintes ("Valor Mínimo para o Primeiro Leilão"): (i) o Valor de Venda respectivo; ou (ii) o valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do ITBI, exigível por força da consolidação da propriedade plena em nome da Fiduciária;

c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor Mínimo para o Primeiro Leilão, a propriedade sobre o Imóvel respectivo será ofertada em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias corridos contados da data do primeiro leilão público, pelo Valor da Dívida (conforme abaixo definido), conforme previsto no artigo 27, § 2º e §3º, da Lei nº 9.514. Para os fins deste Contrato, "Valor da Dívida" significa o equivalente à soma das seguintes quantias: (i) o percentual das Obrigações Garantidas garantido pelo respectivo Imóvel, conforme indicado na cláusula 4.1 acima, nele incluídas as prestações não pagas, atualizadas monetariamente, *pro rata die*, até 5º (quinto) dia após o respectivo leilão e acrescida das penalidades cabíveis, encargos e despesas abaixo elencadas; (ii) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos até a data do respectivo leilão), se for o caso; (iii) valor do imposto predial territorial urbano, imposto territorial rural, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do respectivo leilão), se for o caso; (iv) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante; (v) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel respectivo em idêntico estado ao existente nesta data, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso regular; (vi) valor do ITBI e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade sobre o Imóvel respectivo; (vii) despesas com a consolidação da propriedade sobre o respectivo Imóvel respectivo em nome da Fiduciária; (viii) encargos e custas de intimação da Fiduciante; (ix) os encargos e custas com a publicação de editais; e (x) a comissão do leiloeiro.

d) os leilões públicos serão anunciados por meio de edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local de situação do Imóvel respectivo. A Fiduciante será comunicada sobre as datas, horários e locais dos leilões públicos mediante correspondência dirigida aos endereços, inclusive ao endereço eletrônico, constantes neste Contrato; e

e) a Fiduciária, já como titular plena da propriedade sobre o Imóvel respectivo, transmitirá a propriedade e a posse, direta e indireta, sobre o Imóvel respectivo ao arrematante.

7.2. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao Valor Mínimo para o Primeiro Leilão, será realizado segundo leilão. Caso o maior lance oferecido no primeiro leilão for superior ao Valor Mínimo para o Primeiro Leilão, o Imóvel respectivo deverá ser arrematado. Não obstante, considerando a multiplicidade das Garantias e dos Imóveis, o valor da diferença entre o percentual das Obrigações Garantidas e o valor de arrematação do Imóvel respectivo continuará sendo devido pela Devedora à Securitizadora.

7.3. No segundo leilão extrajudicial, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao percentual das Obrigações Garantidas garantido pelo respectivo Imóvel, conforme indicado nos subitens (i) a (iv) do item 4.1 acima, hipótese em que, a Fiduciante se obriga a receber a importância que sobejar, se aplicável, na conta nº 9996118-0, na agência nº 4055-X, do Banco do Brasil S.A. de titularidade da Fiduciante ("Conta da Elah Agrobusiness").

7.4. Devido à ausência de relação de hipossuficiência entre Fiduciária e a Fiduciante e considerando que a emissão das Debêntures não consiste em financiamento para aquisição dos Imóveis, conforme artigo 480-B do Código Civil, as Partes concordam que, em nenhuma hipótese, haverá quitação de qualquer das Obrigações Garantidas garantido pelo respectivo Imóvel, conforme indicado na cláusula 4.1 acima em caso de leilões frustrados ou insuficientes à quitação do respectivo percentual das Obrigações Garantidas, permanecendo a Devedora como devedora do saldo do respectivo percentual das Obrigações Garantidas. Por consequência, as Partes resolvem afastar expressamente a aplicação da quitação tácita de que trata o parágrafo 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514.

7.5. Se, no primeiro ou segundo leilão de cada Imóvel, sobejar qualquer importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciante se obriga a receber a importância que sobejar, se aplicável, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada na Conta da Elah Agrobusiness.

7.5.1. Caso os valores objeto de sobejo, conforme Cláusula 7.5 acima, não sejam, por qualquer motivo, depositados na Conta da Elah Agrobusiness, e sejam depositados em conta diversa, na forma prevista deste Contrato, a Fiduciante ficará obrigado a transferir tais valores à Conta da Elah Agrobusiness no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da data do recebimento de tal valor em conta diversa, sob pena de incidência, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, dos Encargos Moratórios.

7.6. É assegurado à Fiduciante, após a averbação da consolidação da propriedade plena sobre o cada Imóvel respectivo no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, o direito de preferência para adquirir o Imóvel respectivo pelo Valor da Dívida.

7.7. **Locação dos Imóveis. Conforme previsto no artigo 27, §7º, da Lei nº 9.514, se qualquer dos Imóveis estiver locado, a locação poderá ser**

denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da Fiduciária, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade na Fiduciária, exceto pelo contrato atualmente existente em que os Imóveis encontram-se aforados e ocupados para Washington nos termos do Contrato de Parceria Agrícola e Pecuária celebrado em 15 de janeiro de 2008, entre Washington Umberto Cinel e a Fiduciante, conforme aditado ("Contrato de Parceria").

7.7.1. Nos termos da Cláusula 7.7 acima e do Contrato de Parceria, Washington atesta e anui a constituição da presente Alienação Fiduciária, e se obriga a desocupar os Imóveis objeto do Contrato de Parceria no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da consolidação da propriedade fiduciária em face da Cessionária.

7.8. Em caso de consolidação da propriedade fiduciária de quaisquer dos Imóveis em nome da Fiduciária, esta poderá requerer a qualquer momento que a Fiduciante lhe entregue imediatamente a posse sobre tal Imóvel, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à Securitizadora, ou àquele que tiver adquirido o referido Imóvel, da penalidade diária equivalente a R$ 10.000,00 (dez milhões de reais), sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: (i) de todas as despesas acaso incidentes, foro, tarifas incorridas após a data da realização do público leilão; e (ii) de todas as despesas necessárias à reposição do Imóvel alienado excutido ao estado em que os recebeu.

7.9. Não ocorrendo a desocupação do referido Imóvel no prazo e forma previstos na cláusula 7.6 e 7.7 acima, a Securitizadora ou o adquirente do referido Imóvel excutido, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante disponibilização da certidão da matrícula do Imóvel respectivo, a consolidação da plena propriedade em nome da Securitizadora ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel excutido a terceiro, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste Contrato.

8. DA DESAPROPRIAÇÃO

8.1. A Fiduciante autoriza a Fiduciária a receber diretamente todas as quantias referentes a indenizações pagas pelo Poder Público, por força de desapropriação, integral ou parcial, por qualquer forma ou motivo, de qualquer dos Imóveis, sendo que referidas quantias deverão ser mantidas na Conta do Patrimônio Separado (conforme definida no Termo de Securitização) até a quitação das Obrigações Garantidas ou utilizados para os pagamentos previstos no Termo de Securitização, caso a Devedora esteja inadimplente com qualquer Obrigação Garantida.

9. DO CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

9.1. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena sobre os Imóveis em favor da Fiduciante, a Securitizadora

deverá celebrar o termo de liberação constante no Anexo III ao presente Contrato no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da plena quitação das Obrigações Garantidas, consolidando-se, na pessoa da Fiduciante, a plena propriedade sobre os Imóveis.

9.2. No caso de extinção da Oferta, exceto pelas hipóteses elencadas na cláusula 8.2 do Contrato de Distribuição, a Cessionária deverá, em até 3 (três) Dias Úteis, nos termo da Cláusula 9.1 acima, outorgar termo de liberação de garantia, conforme modelo constante do Anexo III ao presente Contrato, ocasiões as quais a Alienação Fiduciária aqui constituída será automaticamente extinta.

10. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA FIDUCIANTE

10.1. A Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, assume as seguintes obrigações, sem prejuízo daquelas previstas nos demais Documentos da Operação:

(i) não ceder, onerar, dispor, vender ou dar em comodato e nem celebrar qualquer outro negócio que tenha por objeto a propriedade, o uso e a posse indireta dos Imóveis, exceto pelo Contrato de Parceria;

(ii) manter os Imóveis livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus e gravames, e em perfeito estado de conservação, exceto por esta Alienação Fiduciária de Imóveis, exceto se dentro do seu grupo econômico;

(iii) prontamente disponibilizar, ou fazer com que sejam e disponibilizados à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRA, às expensas da Fiduciante, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação (ou em prazo inferior, caso exigido por lei ou regulamentação, bem como por autoridade reguladora ou autorreguladora, cartórios ou Junta Comercial), todos os documentos e informações solicitados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRA;

(iv) manter os Imóveis em perfeitas condições de uso e funcionamento, defendendo-os de turbação de terceiros, podendo a Fiduciária ou qualquer terceiro por ela indicado, vistoriá-las sempre que julgar necessário para assegurar seus direitos;

(v) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros, que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis, a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, e, ainda, todos os tributos e demais encargos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato;

(vi) comunicar a Fiduciária sobre a ocorrência de eventos ou situações que afetem, de modo relevante e adverso, qualquer dos Imóveis e/ou a presente garantia, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da ciência da Fiduciante;

(vii) contabilizar a presente Alienação Fiduciária de Imóveis na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa na sua demonstração financeira consolidada, conforme e se exigido pela legislação aplicável; e

(viii) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições.

11. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

11.1. Sem prejuízo e em adição às declarações prestadas nos demais Documentos da Operação, a Fiduciante presta, nesta data e na data da celebração de qualquer aditamento ao presente Contrato, as seguintes declarações à Securitizadora:

(i) tem capacidade e autoridade para celebrar este Contrato e assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e societários necessários para tanto, inclusive autorizações societárias eventualmente necessárias;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Contrato. A celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável à Fiduciante, nem constituem ou constituirão inadimplemento, nem importam ou importarão em vencimento antecipado de qualquer contrato, instrumento, acordo, empréstimo ou documento de que seja parte;

(iii) este Contrato foi devidamente firmado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas, incluindo o poder de outorgar mandatos, constituindo este Contrato obrigações lícitas e válidas, exequíveis contra a Fiduciante, em conformidade com seus termos, observadas as leis de falência, insolvência, recuperação judicial ou extrajudicial e leis similares aplicáveis que afetem direitos de credores de modo geral, constituindo este Contrato título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil;

(iv) todas as autorizações e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias à celebração e ao cumprimento, deste Contrato, no que toca (i) à validade do mesmo; (ii) à criação e à manutenção do ônus sobre os Imóveis; e (ii) à sua exequibilidade, foram obtidas ou tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito, exceto quanto ao registro deste Contrato e seus aditamentos no Cartório de RGI, o qual será realizado nas condições aqui previstas;

(v) os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, pendências, passivos e/ou apontamentos, exceto pela Alienação Fiduciária de Imóveis decorrente deste Contrato. Não existem quaisquer restrições à constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis ora contratada, em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, nem quaisquer obrigações ou discussões judiciais ou administrativas de qualquer natureza, ou impedimento de

qualquer natureza que vedem, restrinjam, reduzam ou limitem, de qualquer forma, a constituição, manutenção ou eventual excussão da presente garantia sobre os Imóveis;

(vi) todos os consentimentos, licenças (inclusive ambientais) ou aprovações necessários à sua boa ordem legal, administrativa e operacional, e à celebração deste Contrato, e dos demais Documentos da Operação foram devidamente obtidos e encontram-se atualizados e em pleno vigor;

(vii) os Imóveis são de titularidade única e exclusiva da Fiduciante;

(viii) os Imóveis, enquanto alienados fiduciariamente em garantia nos termos deste Contrato ou no caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, são e sempre serão de titularidade (fiduciária ou plena, respectivamente) única e exclusiva da Fiduciária;

(ix) inexistem quaisquer ações ou procedimentos judiciais, administrativos ou arbitrais, de qualquer natureza, que possam colocar em risco os Imóveis e/ou afetar de forma relevante e negativamente as suas atividades ou a capacidade de cumprimento de suas Obrigações Garantidas, que a Fiduciante tenha ciência. A Fiduciante não tem conhecimento de (i) ações judiciais ou processos de desapropriação, usucapião, e/ou quaisquer outros questionamentos relativos à posse ou à propriedade dos Imóveis; nem (ii) débitos ou processos judiciais ou administrativos com o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, ou qualquer outra autoridade ambiental que possam vir a afetar a presente garantia;

(x) os Imóveis não estão situados na fronteira brasileira, conforme a legislação aplicável;

(xi) os Imóveis não se encontram em terras quilombolas ou indígenas, bem como não há qualquer processo administrativo, em qualquer órgão ou esfera governamental, que tenha por objeto a identificação, reconhecimento, delimitação, demarcação e/ou titulação dos Imóveis, no todo ou em parte, como terra quilombola, terra indígena, reserva indígena, parque indígena, colônia agrícola indígena e/ou qualquer outro instituto que restrinja a propriedade dos Imóveis por parte da Fiduciante;

(xii) foi diligente na verificação e não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis;

(xiii) nesta data, não possuem conhecimento que existam contra os Imóveis, quaisquer questões ambientais, incluindo, mas não se limitando a: (a) despejo de resíduos no ar, solo e/ou água; (b) poluição sonora que afete pessoas e/ou animais; (c) depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa, com potencial para contaminação ambiental ou que afete a saúde e a segurança no trabalho, ou que cause doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais,

problemas de saúde decorrentes de questões ambientais; (d) desmatamento, queimada, poda irregular de árvores, poluição, contaminação de rios e mananciais, caça e/ou captura irregular de animais, que possam afetar a conservação, preservação ou proteção do meio-ambiente e/ou dos organismos vivos nos Imóveis; ou (e) quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões de saúde, meio ambiente e/ou de saúde e segurança do trabalho;

(xiv) na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, a Fiduciante responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

(xv) foi diligente na verificação e não tem conhecimento, até a presente data, da existência, nos Imóveis, de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos/amianto, materiais contendo asbestos/amianto, metais pesados, agentes biológicos ou qualquer outra substância, organismo ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar adversamente os Imóveis, o meio ambiente e/ou a população;

(xvi) os Imóveis estão de acordo com a legislação ambiental aplicável, de forma que nenhuma multa, taxa, penalidade e/ou processo a esse respeito poderá vir a afetar os Imóveis;

(xvii) nesta data, não há áreas de conservação e/ou proteção ambiental nos Imóveis, incluindo, mas sem se limitar, a áreas de preservação permanente, sendo que a Fiduciante respeitará todas e quaisquer eventuais normas e restrições ambientais que venham a atingir áreas dos Imóveis;

(xviii) não há processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Imóveis;

(xix) não há, em relação às cadeias dominiais dos Imóveis, qualquer vício, irregularidade, nulidade e/ou anulabilidade;

(xx) os Imóveis não são objeto de tombamento, não estão em área de domínio da União e não estão sujeitos ao pagamento de quaisquer valores a título de foro, taxa de ocupação, laudêmio e/ou outras taxas de natureza similar;

(i) não foi condenada, cumpre penalidade ou está impedido de exercer atividades em decorrência de atos lesivos contra a administração pública, por atos de improbidade administrativa, por atos ilícitos ligados à licitações e contratos públicos, por ilícitos concorrenciais, por crimes contra a administração pública, por crimes de licitação, crimes contra ordem econômica ou por qualquer conduta considerada corrupta pela legislação nacional e estrangeira, nos termos das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, as normas previstas na Lei nº 12.529, de 30 de

novembro de 2011, conforme alterada, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, no *US Foreing Corrupt Practices Act* (FCPA) e no *UK Bribery Act* (conjuntamente, as "Leis Anticorrupção");

(ii) observa integralmente o disposto nas Leis Anticorrupção, não violou, viola ou violará as suas disposições, nem permitirá, autorizará ou ignorará tal violação, por qualquer pessoa, ao longo da vigência deste Contrato;

(iii) não existem, entre seus sócios, administradoras, funcionários, agentes, procuradores, consultores, bem como prepostos que venham a agir em seu nome, agentes públicos ou terceiras pessoas a eles relacionadas, incluindo mas não se limitando a familiares ou pessoas relacionas por laços profissionais, afetivos ou comerciais que possam influenciar suas decisões, e que ocupem posição/cargo ou desempenhem atividades que possam influenciar as atividades objeto do presente Contrato;

(iv) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade integral com essas leis;

(v) os Imóveis possuem todas as licenças, alvarás, permissões e autorizações governamentais necessárias ao seu uso e ocupação;

(vi) adota as diligências apropriadas para contratação e, conforme o caso, supervisão, de terceiros, tais como, fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, de forma a verificar que estes não tenham praticado ou venham a praticar qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; e

(xxi) não estão e nem as empresas em que figura como sócio, seus sócios, funcionários e/ou administradores não estão sob investigação e/ou não foram condenados por qualquer infração às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor.

11.2. A Fiduciante compromete-se a notificar prontamente a Fiduciária em caso de penhora ou notificação de penhora, no todo ou em parte, de qualquer Imóvel, instauração de qualquer processo de conhecimento ou executivo referente a qualquer Imóvel, no todo ou em parte, ou nomeação de administrador judicial para administrar os bens da Fiduciante, incluindo qualquer Imóvel, no todo ou em parte, e também caso qualquer procedimento ou demanda similar seja instaurado ou iniciado com relação a qualquer Imóvel, no todo ou em parte, comprometendo-se ainda a notificar os terceiros que tenham instaurado ou requerido os mesmos, ou qualquer administrador judicial nomeado, da existência da Alienação Fiduciária de Imóveis em garantia aqui constituída em favor da Fiduciária, assim como (i) a tomar, às suas próprias expensas, todas as medidas razoáveis e tempestivas destinadas a encerrar prontamente tais procedimentos e demandas sem qualquer prejuízo à garantia ora

JUCESP

constituída e/ou à integridade dos Imóveis, devendo, para tanto, quitar as dívidas e efetuar os pagamentos exigidos no âmbito de tais procedimentos ou demandas ou (ii) obriga-se a enviar Comunicação de Reforço nos termos da Clausula 4.5.2, para que a Alienação Fiduciária de Imóveis em garantia aqui constituída em favor da Fiduciária seja reforçada ou substituída.

11.3. As declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato subsistirão até o final da vigência deste Contrato, devendo a Fiduciante notificar a Fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis caso quaisquer das declarações passe a ser incorreta, inverídica ou incompleta.

11.4. A Fiduciante se obriga, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRA e/ou os titulares dos CRA por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente incorridos e comprovados, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato.

12. RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL

12.1. A Fiduciante declara à Fiduciária, de forma irrevogável e irretratável, que:

(i) cumpre integralmente a legislação ambiental aplicável à sua atividade, e possui todas as autorizações e licenças, exigidas pelas competentes autoridades, válidas e em vigor, que sejam necessárias para o exercício de suas atividades, incluindo, sem limitação, as licenças ambientais (licença prévia, licença de instalação e licença de operação) e demais autorizações emitidas pelos órgãos ambientais;

(ii) cumpre de forma regular e integral a legislação trabalhista e relativa à saúde e segurança do trabalho, sendo certo que não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo;

(iii) não tem conhecimento de qualquer litígio, incluindo processos ou procedimentos judiciais, administrativos, arbitrais ou de mediação, autos de infração, multas, débitos, investigações ou inquéritos, de qualquer natureza ambiental envolvendo os Imóveis; e

(iv) tem ciência de que a falsidade de qualquer das declarações prestadas neste Contrato permitirá que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas.

12.2. Adicionalmente, a Fiduciante se obriga a:

(i) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando à Fiduciária, sempre que solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato;

JUCESP
21 11 19

(ii) envidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviços adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante à não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, se possível mediante condição contratual específica;

(iii) comunicar à Fiduciária sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange à saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para as suas atividades;

(iv) manter a Fiduciária indene em relação a quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza, incluindo, mas não se limitando a, ambiental e trabalhista, direta ou indiretamente sofridos pela Fiduciária, originados de ou relacionados aos Imóveis e/ou ao presente Contrato; e

(v) monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar todos impactos ambientais, sendo que, no seu conhecimento, os seus fornecedores diretos e relevantes, no que diz respeito a impactos ambientais, respeitam as legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil.

12.3. A Fiduciante declara, para todos os fins de Direito, que é integralmente responsável por todo e qualquer impacto ou dano ambiental relacionado aos Imóveis, independentemente da ocorrência da consolidação da propriedade plena sobre os Imóveis no patrimônio da Fiduciária. Nesse sentido, a Fiduciante obriga-se a manter a Fiduciária indene de toda e qualquer responsabilidade ambiental relacionada aos Imóveis.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. A eventual tolerância ou concessão de qualquer das Partes no exercício de qualquer direito que lhe for conferido não importará alteração contratual ou novação e nem o impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhe são assegurados no presente Contrato e/ou na legislação aplicável, ainda que a referida tolerância ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

13.2. As obrigações constituídas por meio deste Contrato são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promissários-cessionários, herdeiros e sucessores das Partes, a qualquer título.

13.3. A Fiduciante responderá por todas as despesas decorrentes do presente Contrato, 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 do Cartório de RGI relativos ao presente Contrato, bem como de quitações fiscais e qualquer tributo devido com relação aos Imóveis necessárias para a constituição e/ou execução do presente Contrato.

JUCESP
21 11 19

13.4. As Partes autorizam e determinam, desde já, que os Oficiais do Cartório de RGI procedam, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

13.5. Qualquer alteração, adendo ou modificação a este Contrato deverá ser realizado por escrito, assinado pelas Partes, após aprovação em assembleia geral de titulares de CRA, e levado a averbação no Cartório de RGI.

13.6. A Fiduciária poderá, após aprovação em assembleia geral de titulares de CRA, ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, sem a necessidade de consentimento prévio da Fiduciante, sendo certo que a Fiduciante não poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato.

14. COMUNICAÇÕES

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

Para a Fiduciante:
ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.
Rua Tiradentes, nº 2.846
Uruguaiana - RS
At.: Angela Miyamura
Telefone: (11) 3900-1600
E-mail: angela.miyamura@wrealty.com.br

Para a Fiduciária:
ISEC SECURITIZADORA S.A.
Rua Tabapuã, 1.123 – 21º andar
São Paulo – SP
04533-004
At.: Juliane Effting Matias
Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: gestao@isecbrasil.com.br / juridico@isecbrasil.com.br

14.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. A Parte que enviar a comunicação, aviso ou notificação, conforme estabelecido nesta cláusula, não será responsável por eventual prejuízo, em virtude de mudança de endereço que não seja comunicada para as demais Partes, nos termos desta cláusula.

15. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

15.2. Para dirimir quaisquer conflitos oriundos da interpretação ou execução deste Contrato, as Partes elegem o foro da comarca de São Paulo, no estado de São Paulo, conforme aplicável.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de 2019.

(assinaturas nas páginas seguintes)
(restante desta página intencionalmente deixado em branco)

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., a ISEC Securitizadora S.A. e Washington Umberto Cinel, em [•] de [•] *de 2019.*

ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.

1._____
Nome:
Cargo:

2._____
Nome:
Cargo:

JUCESP
21 11 19

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., a ISEC Securitizadora S.A. e Washington Umberto Cinel, em [•] de [•] *de 2019.*

ISEC SECURITIZADORA S.A.

1._____
Nome:
Cargo:

2._____
Nome:
Cargo:

JUCESP
21 11 19

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., a ISEC Securitizadora S.A. e Washington Umberto Cinel, em [•] de [•] *de 2019.*

WASHINGTON UMBERTO CINEL

1._____ 2._____
Nome: Nome:
Cargo:

JUCESP
21 11 19

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., a ISEC Securitizadora S.A. e Washington Umberto Cinel, em [•] de [•] *de 2019.*

TESTEMUNHAS:

1._____
Nome:
CPF/ME:

2._____
Nome:
CPF/ME:

JUCESP
21 11 19

ANEXO I
CERTIDÕES DE MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS

JUCESP

ANEXO II
MODELO DE MANDATO

PROCURAÇÃO

ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tiradentes, nº 2.846, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 09.271.066/0001-90 (doravante designada "Outorgante"), neste ato, nos melhores termos de direito, nomeia e constitui, em caráter irrevogável e irretratável, consoante os artigos 683, 684 e 685, do Código Civil, sua bastante procuradora a **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (doravante designada "Outorgada"), ou sua substituta, na qualidade de securitizadora e representante dos Titulares de CRA no âmbito da 2ª Emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada da Broto Legal Alimentos S.A. ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), sendo que os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente), perfazendo o valor total de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), para, em seu nome e em benefício dos Titulares de CRA, com o propósito especial e exclusivo de realizar todo e qualquer ato necessário a fim de, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", datado de [•] de [•] de 2019 (designado, conforme aditado, o "Contrato de Alienação Fiduciária"), preservar a eficácia do Contrato de Alienação Fiduciária, a excutir a garantia fiduciária objeto do Contrato de Alienação Fiduciária ("Garantia") e firmar, se necessário, quaisquer documentos e praticar quaisquer atos necessários à excussão da Garantia, inclusive, de acordo com as disposições do Contrato de Alienação Fiduciária: (i) praticar qualquer ato (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) e firmar qualquer instrumento necessário para lograr as finalidades do Contrato de Alienação Fiduciária; (ii) praticar todos os atos necessários em relação à Garantia para a preservação do Contrato de Alienação Fiduciária como direito de garantia válido, exequível e devidamente formalizado; (iii) conduzir os procedimentos de leilão da Garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária; (iv) receber o produto da execução Garantia para pagamento das Obrigações Garantidas (definidas no Contrato de Alienação Fiduciária); e (v) firmar todos e quaisquer outros instrumentos e praticar todos os atos (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão

público) necessários para executar a Garantia. A Outorgante poderá substabelecer, no todo ou em parte, os poderes ora conferidos. Os termos em letra maiúscula ora empregados, sem definição no presente instrumento, terão o significado a eles atribuído no Contrato de Alienação Fiduciária. A presente procuração: (a) é outorgada de forma irrevogável e irretratável; (b) destina-se ao atendimento das Obrigações Garantidas previstas no Contrato de Alienação Fiduciária, em conformidade com artigo 684 do Código Civil; e (c) é válida pelo prazo de 1 (um) ano.

ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.

ANEXO III
TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA

TERMO DE ENCERRAMENTO E LIBERAÇÃO DE GARANTIA

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora"), nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Securitizadora e a **ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tiradentes, nº 2.846, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.271.066/0001-90 ("Fiduciante"), em [•] de [•] de 2019 ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), e considerando o cumprimento pela Fiduciante de todas as Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 2.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), a Securitizadora libera em favor da Fiduciante, para todos os fins e efeitos legais, nos termos da Cláusula 9.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, os Imóveis (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), os quais foram alienados fiduciariamente à Securitizadora em garantia ao cumprimento de todas obrigações assumidas pela Broto Legal Alimentos S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.901.210/0001-08 ("Devedora", "Emissão" e "Debêntures" respectivamente), sendo que os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 6ª Emissão em série única da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente). Assim, fica a Fiduciante autorizada para prosseguir com o cancelamento e liberação da alienação fiduciária registrada sobre os Imóveis, bem como tomar todas as medidas necessárias perante as entidades pertinentes para obter os efeitos jurídicos objeto do presente Termo de Liberação.

São Paulo, [*data*]

_____

ISEC SECURITIZADORA S.A.

JUCESP
21 11 19

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

entre

WASHINGTON UMBERTO CINEL

como fiduciante

e

ISEC SECURITIZADORA S.A.

como fiduciária

Datado de
[•] de [•] de 2019

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento:

WASHINGTON UMBERTO CINEL, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, diretor de empresas, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, CEP 01437-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade RG de nº 7.777.410-3 SSP-SP e inscrito no Cadastro de pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 710.159.308-91 ("Fiduciante"); e

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Fiduciária" e, quando em conjunto com o Fiduciante, as "Partes")

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 07 de outubro de 2019, a Broto Legal Alimentos S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.901.210/0001-08 ("Devedora") tratou da emissão de 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da sua 2ª (segunda) emissão ("Debêntures"), por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.*", entre a Devedora, na qualidade de emissora, e a Securitizadora, na qualidade de debenturista inicial ("Escritura de Emissão");

(ii) Em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), foram ou serão constituídas as Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão);

(iii) Os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente);

(iv) O Fiduciante é o legitimo proprietário dos imóveis matriculados sob os números 31.657 e 33.471, ambos registrados perante o Cartório de Registro de

Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul ("Cartório de RGI" e "Imóveis", respectivamente);

(v) O Fiduciante deseja alienar fiduciariamente os Imóveis, em favor da Securitizadora, conforme os termos e condições deste Contrato (conforme abaixo definido);

(vi) Em virtude do exposto, fazem parte da operação de emissão das Debêntures e dos CRA, entre outros, os seguintes instrumentos ("Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão; (ii) os Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão); (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição (conforme definido na Escritura de Emissão); (v) os prospectos preliminar e definitivo da oferta dos CRA ("Oferta"); e (vi) os demais documentos e aditamentos relativos à emissão e Oferta.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato"), que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo descritas:

1. PRINCÍPIOS E TERMOS DEFINIDOS

1.1 Probidade e boa-fé. As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas do presente Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, levando-se em consideração, ainda, os Documentos da Operação.

1.2 Existência e validade. A Alienação Fiduciária de Imóveis formalizada por meio deste Contrato é, desde já, reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito.

1.3 Caráter cumulativo. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, desta garantia com outras garantias eventualmente prestadas pelo Fiduciante em benefício da Fiduciária. No exercício de seus direitos e recursos contra o Fiduciante, nos termos deste Contrato, a Fiduciária poderá executar outras garantias prestadas pelo Fiduciante em benefício da Fiduciária, simultaneamente ou em qualquer ordem, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

1.4 Termos definidos. Todos os termos aqui iniciados em letras maiúsculas e não expressamente aqui definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão. As definições que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

1.5 Para os fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia exceto sábados, domingos, feriados nacionais ou no estado ou na cidade de São Paulo.

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

2.1. Alienação Fiduciária em Garantia. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e

futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Debêntures, no âmbito da Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar, ao valor nominal unitário das Debêntures, à Remuneração (conforme abaixo definido) das Debêntures, bem como a todos e quaisquer valores devidos em decorrência dos Documentos da Operação, incluindo valores devidos à Securitizadora aos titulares dos CRA, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos das Debêntures e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA ("Obrigações Garantidas"), o Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, neste ato, aliena fiduciariamente em garantia, os Imóveis, em favor da Securitizadora, nos termos do artigo 66-B, da Lei nº 4.728 de 14 de julho de 1965, e da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514" e "Alienação Fiduciária de Imóveis", respectivamente).

2.2. A alienação fiduciária dos Imóveis ora constituída abrange todas as instalações, benfeitorias, construções e melhoramentos existentes nos Imóveis, presentes ou futuros, entendendo-se como acessórios, para efeitos de penhora e execução.

2.3. A transferência da propriedade fiduciária sobre os Imóveis, pelo Fiduciante à Fiduciária operar-se-á por meio do registro deste Contrato no Cartório de RGI, ocasião em que efetivar-se-á o desdobramento da posse sobre os Imóveis, tornando-se (i) o Fiduciante possuidor direto com direito à livre utilização dos Imóveis, por sua conta e risco, enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas; e (ii) a Fiduciária, possuidora indireta dos Imóveis.

2.4. A posse direta de que fica investido o Fiduciante manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se o Fiduciante a manter os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, pendências, passivos e/ou apontamentos que possam, ainda que indiretamente, comprometer a sua livre disposição pela Fiduciária, no caso de excussão da presente Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como a pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis ou que sejam inerentes ao presente Contrato.

2.5. Para fins dos § 4º e § 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

2.6. Pagamento de tributos, despesas e encargos. O Fiduciante é o único e exclusivo responsável pelo pagamento pontual de quaisquer tributos, despesas e/ou encargos relativos aos Imóveis. Caso o Fiduciante não pague pontualmente quaisquer tributos, despesas e/ou encargos relativos a qualquer Imóvel, a Fiduciária poderá, às expensas do Patrimônio Separado, pagar tais tributos, despesas e/ou encargos e solicitar o correspondente reembolso, que deverá ser realizado pelo Fiduciante no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da solicitação de reembolso. No caso de atraso do reembolso dos valores descritos nesta cláusula pelo Fiduciante à Fiduciária, incidirão os Encargos Moratórios sobre os valores devidos e não reembolsados.

JUCESP
21 11 19

2.7. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento de quaisquer tributos, despesas e/ou encargos.

2.8. A presente garantia vigorará até o integral pagamento das Obrigações Garantidas.

3. DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS.

3.1. Para os fins do art. 24 da Lei nº 9.514, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características principais:

(a) Número da Emissão: 2ª (segunda) Emissão.

(b) Quantidade de Debêntures e Número de Séries: Serão emitidas 180.000 (cento e oitenta mil) Debêntures e a Emissão será realizada em série única.

(c) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão").

(d) Conversibilidade: As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Devedora.

(e) Data de emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será em 28 de novembro de 2019 ("Data de Emissão").

(f) Prazo e Data de vencimento: observado o disposto da Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 1.845 (mil, oitocentos e quarenta e cinco) dias contados da data de sua emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de dezembro de 2024 ("Data de Vencimento").

(g) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

(h) Atualização monetária: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente ou corrigido por qualquer índice.

(i) Amortização A amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário conforme o caso, será pago mensalmente, conforme previsto no cronograma de pagamentos constante no Anexo IV-B à Escritura de Emissão.

(j) Oferta de Resgate Antecipado: A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, oferta de resgate antecipado de parte ou da totalidade

(i) Amortização A amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário conforme o caso, será pago mensalmente, conforme previsto no cronograma de pagamentos constante no Anexo IV-B à Escritura de Emissão.

(j) Oferta de Resgate Antecipado: A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, oferta de resgate antecipado de parte ou da totalidade das Debêntures, sendo assegurado a todos os titulares de CRA igualdade de condições para aceitar ou não o resgate dos CRA por eles detidos ("Oferta de Resgate Antecipado"), desde que (a) a Emissora comprove a aplicação na Destinação dos Recursos (conforme definido na Escritura de Emissão) em montante ao menos equivalente ao da Oferta de Resgate Antecipado, na forma da Cláusula 3.5. da Escritura de Emissão, previamente à realização da Oferta de Resgate Antecipado, e (b) seja observado um intervalo mínimo de 6 (seis) meses entre cada Oferta de Resgate Antecipado. Na ocorrência de uma Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora deverá enviar oferta de resgate antecipado dos CRA endereçada a todos os titulares de CRA.

(k) Amortização Extraordinária: Não será permitida a realização de amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

(l) Aquisição Facultativa: Tendo em vista que as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora para fins de constituição do lastro dos CRA, a Devedora renuncia expressamente ao direito de adquirir as Debêntures, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, de forma que as Debêntures não poderão ser objeto de aquisição facultativa pela Devedora, observado o disposto na cláusula 3.7.2. da Escritura de Emissão.

(m) Vencimento Antecipado: Serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigível o imediato pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, e dos Encargos Moratórios e multas, se houver, incidentes até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo da busca de indenização por perdas e danos que compense integralmente o eventual dano causado pelo inadimplemento da Devedora, na ocorrência de quaisquer das situações previstas na cláusula VI da Escritura de Emissão.

(n) Forma de pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Devedora mediante depósito na conta do patrimônio separado da Securitizadora vinculada aos CRA ("Patrimônio Separado"), conforme definida na Cláusula 4.15 da Escritura de Emissão de titularidade da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado").

(o) Local de Pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures a serem feitos pela Devedora deverão ser realizados na Conta do Patrimônio Separado até às 16h da data em que forem devidos, sob pena de incidência de Encargos Moratórios.

(p) Remuneração das Debêntures: sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a, no

máximo, 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), conforme vier a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido) ("Remuneração"). Nesse sentido, a taxa da remuneração dos CRA apurada no Procedimento de *Bookbuilding* será a mesma taxa da Remuneração das Debêntures.

(q) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia devida pela Devedora à Securitizadora, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").

4. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS E VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS

4.1. Os Imóveis garantirão, em conjunto, as Obrigações Garantidas, conforme percentuais das Obrigações Garantidas indicados abaixo. Para os fins da perfeita descrição dos Imóveis e seus respectivos valores de liquidação forçada com base no laudo de avaliação emitido em 22 de março de 2019 pela Caputi & Barbalho – Engenharia Agronômica Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n. 10.491.998/0001-28 ("Laudo de Avaliação nº 2019/41") (cada um, individualmente, o "Valor de Venda", e, quando somados, o "Valor de Venda Total"):

(i) O imóvel matriculado sob nº 33.471 junto ao Cartório de RGI, o qual se descreve e caracteriza conforme segue: "Uma fração de campo, com a área de 900.000,00 m2 (novecentos mil metros quadrados) ou seja, 90,00 há, localizada no 6º distrito, hoje 4º sub-distrito, deste município, lugar denominado Ipané, na sesmaria de mesmo nome, dentro de área maior, com 10.973.753,00 m2(dez milhões, novecentos e setenta e três mil, setecentos e cinquenta metros quadrados), em comum com área maior pertencente aos sucessores de Felinto da Costa e Silva, com as seguintes confrontações gerais: ao NORTE, com campos de Francisco Valls Repiso e Arroio Ibirocai; ao SUL, com campos de Antônio Celestino Alves e Arroio Lageado; ao LESTE, com campos de Francisco Valls Repiso e de Antônio Celestino Alves; e ao OESTE com o Arroio Ibirocai", adquirido pelo Fiduciante, por meio da Escritura Pública de Arrolamento n. 22.455/13.655, de 26 de maio de 2010, lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas de Uruguaiana, ao qual se atribui o Valor de Venda de R$ 1.030.727,85 (um milhão, trinta mil, setecentos e vinte e sete reais e oitenta e cinco centavos), correspondendo à proporção de 53,27% (cinquenta e três inteiros e vinte e sete centésimos por cento) do Valor de Venda Total, conforme arbitrado no Laudo de Avaliação nº 2019/41, o qual garante até 0,57% (cinquenta e sete centésimos por cento) das Obrigações Garantidas, no valor de R$ 1.030.727,85 (um milhão, trinta mil, setecentos e vinte e sete reais e oitenta e cinco centavos), sendo

este, para todos efeitos, o valor considerado para fins do §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97; e

(ii) O imóvel matriculado sob nº 31.657 junto ao Cartório de RGI, o qual se descreve e caracteriza conforme segue: "Uma fração de campo, com a área de 909.251,22 m2 (novecentos e nove mil, duzentos e cinquenta e um metros, vinte e dois decímetros quadrados) ou seja 90,925122 há, própria para pecuária e agricultura, situada no antigo 6º Distrito, hoje 4º Distritodeste Município, lugar denominado Ipané, dentro de área maior com 10.973.753,00m2 com as seguintes confrontações gerais: ao NORTE, com campos de Francisco Valls Repiso e o Arroio Ibirocay; ao SUL, com campos de Antonio Celestino Alves; ao OESTE, com o Arroio Ibirocai; e, ao LESTE, com campos de Francisco Valls Repiso e de Antonio Celestino Alves", adquirido pelo Fiduciante, por meio do formal de partilha dos autos 037/1.05.0000764-9, que tramitou perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Uruguaiana, homologado em 26 de setembro de 2008 e transitado em julgado em 17 de novembro de 2008, ao qual se atribui o Valor de Venda de R$ 904.112,15 (novecentos e quatro mil cento e doze reais e quinze centavos), correspondendo à proporção de 46,73% (quarenta e seis inteiros e setenta e três centésimos por cento) do Valor de Venda Total, conforme arbitrado no Laudo de Avaliação nº 2019/41 , o qual garante até 0,50% (cinquenta centésimos por cento) das Obrigações Garantidas, no valor de R$ R$ 904.112,15 (novecentos e quatro mil cento e doze reais e quinze centavos), sendo este, para todos efeitos, o valor considerado para fins do §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97.

4.2. As certidões de matrícula atualizadas dos Imóveis encontram-se no Anexo I ao presente Contrato, contendo a descrição pormenorizada dos Imóveis e o título de sua aquisição pelo Fiduciante, que é parte integrante deste Contrato, para todos os fins de direito.

4.3. O Fiduciante declara que os Imóveis encontram-se inteiramente livres e desembaraçados de todo e qualquer ônus, gravame, dívida, dúvida, penhora, tributos, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, débitos condominiais ou garantias reais, para todos os fins de direito e contratuais entre as Partes, inclusive ações reipersecutórias, ações expropriatórias ou declarações de utilidade pública para fins de desapropriação, bem como se acha livre de posseiros, arrendatários e intrusos, seja a que título for, bem como não está sofrendo nenhum embargo ou restrição por conta de infração de natureza ambiental, podendo, desta forma, ser devidamente alienados fiduciariamente, nos termos do presente Contrato.

4.4. O Fiduciante deverá, a partir desta data, providenciar a cada 02 (dois) anos com o objetivo de atualizar o Valor de Venda Total, e a Fiduciária poderá realizar a qualquer momento quando houver possibilidade de excussão e em caso de inadimplemento não sanado, nos termos da Escritura de Emissão, a elaboração de novos laudos de avaliação dos Imóveis, com o objetivo de atualizar o Valor de Venda, a serem preparados por alguma das empresas especializadas em avaliação imobiliária, (i) CB Richard Ellis - CBRE Serviços do Brasil Ltda., (ii) Jones Lang Lasalle - JLL Corretagem e Transações Imobiliárias Ltda., (iii) Cushman and Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., (iv) Nbrz Real Estate Consultoria Imobiliária Ltda., (v) Binswanger Brasil Ltda., (vi) Consult Engenharia Avaliações (vii) FNP Informa Economics, (viii) Apsis Consultoria Empresarial Ltda., e (ix) NAI Dworking Consultoria

Imobiliária, para a elaboração de um laudo de avaliação para determinação do valor dos Imóveis, ou por outra empresa previamente aprovada pela Fiduciária, após deliberação em assembleia geral dos titulares dos CRA. Caso haja qualquer variação no Valor de Venda Total em razão do novo laudo de avaliação dos Imóveis e não esteja em curso um Evento de Reforço e Substituição, elaborado nos termos desta cláusula, as Partes deverão, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da emissão do referido laudo, celebrar um aditamento ao Contrato, a fim de refletir a atualização do Valor de Venda, em termos satisfatórios à Fiduciária. No caso de celebração do referido aditamento para os fins desta cláusula deverá ser levado a protocolo no prazo estabelecido na Cláusula 5.1 abaixo e averbado à margem do Contrato junto ao Cartório de RGI.

4.4.1. Garantia mínima imobiliária. O Fiduciante deverá assegurar a manutenção da Alienação Fiduciária, de forma que o valor mínimo de venda forçada dos Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão), a ser verificado pela Emissora, com base nas informações a serem fornecidas pela Devedora e informado à Emissora, calculado conforme os Contratos de Garantia (não abrangidos os Contratos de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações), conforme definição na Escritura de Emissão, o qual deverá ser equivalente a no mínimo R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Razão da Garantia"), de acordo com os laudos de avaliação emitidos nos termos da cláusula 4.4 acima e nos termos dos Contratos Alienação Fiduciária Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão), das Escrituras de Hipoteca (conforme definido na Escritura de Emissão) e, quando aplicável, dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis Hipotecados (conforme definido na Escritura de Emissão), até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

4.5. Reforço de Garantia. A manutenção da Razão da Garantia será apurada pela Securitizadora conforme prazo e eventos extraordinários definidos na cláusula 4.4. acima, em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Securitizadora, dos laudos de avaliação mencionado cláusula 4.4 acima, conforme aplicável nos termos do presente Contrato.

4.5.1. O Fiduciante obriga-se a manter íntegra a Alienação Fiduciária ora pactuada e a reforçá-la ou substituí-la: (i) ocorra a desvalorização dos Imóveis, constatada por meio dos laudos de avaliação emitidos nos termos da cláusula 4.4 acima que resulte em descumprimento da Razão da Garantia; e/ou (ii) na ocorrência de sinistro, desapropriação, deterioração, oneração ou qualquer hipótese de perda, parcial ou total, dos Imóveis que resulte no descumprimento da Razão da Garantia ("Evento de Reforço e Substituição").

4.5.2. A Razão de Garantia poderá ser recomposta por (i) alienação fiduciária em garantia de outros imóveis rurais de titularidade da Devedora, a Elah Agrobusiness ou do Fiduciante, conforme mecanismo de Evento de Reforço e Substituição; (ii) cessão fiduciária de: (a) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; e (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco mínima de AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou mínima de Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; ou (iii) fiança bancária, sem qualquer benefício de

ordem ou ressalva para a sua execução, válida por todo o prazo de vigência dos CRA, no valor igual ou superior ao valor devido dos CRA, emitida por banco de 1ª (primeira) linha, assim consideradas as 5 (cinco) maiores instituições financeiras brasileiras (considerado o ranking das maiores instituições financeiras por ativo), segundo o ranking mais recente divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA e desde que mantenham classificação de risco mínima de A- de longo prazo em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou mínima de Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.

4.5.3. Para fins do disposto, caso seja verificado qualquer Evento de Reforço e Substituição, o Fiduciante, a Elah Agrobusiness e a Devedora, em conjunto e de forma solidária, se comprometem a, independentemente de notificação prévia da Securitizadora: (i) enviar à Securitizadora comunicação de reforço, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do conhecimento da ocorrência de referido Evento de Reforço e Substituição ("Comunicação de Reforço"); (ii) cumprir o disposto na cláusula 4.5.2 acima, para fins de reforço das Garantias, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do aviso de recebimento da Comunicação de Reforço pela Securitizadora, cujo valor seja, no mínimo, suficiente para o restabelecimento da Razão da Garantia; e, em conjunto, caso aplicável, com os seguintes documentos para fins de aprovação dos novos bens imóveis, a serem alienados fiduciariamente em favor da Securitizadora: (a) documentação necessária, incluindo, mas não se limitando à apresentação de certidões e declarações atestando que os novos bens imóveis, conforme o caso, a serem dados em garantia não possuem quaisquer Ônus, débitos fiscais, pendências de natureza ambiental e que não há dúvida acerca das suas respectivas posses e propriedades; e (b) laudo de avaliação atualizado dos bens imóveis oferecidos em garantia, emitido por uma das empresas descritas na cláusula 4.4 acima, com até 2 (dois) meses de antecedência da apresentação dos documentos indicados nos itens (a) e (b) desta cláusula, com a respectiva indicação do valor de mercado dos novos bens imóveis oferecidos em garantia, que deverá ser considerando para fins de apuração do cumprimento da Razão da Garantia ("Apresentação de Reforço").

4.5.4. Caso o Fiduciante não apresente, justificadamente, por meio da Apresentação de Reforço, a totalidade das informações e/ou documentos que sejam solicitados conforme cláusula 4.5.3 acima e outros eventualmente solicitados pela Fiduciária, a Fiduciária enviará, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Apresentação de Reforço, uma notificação indicando as informações e/ou documentação pendentes. O Fiduciante deverá apresentar as informações e/ou documentação faltante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação pela Fiduciária, sendo que, caso contrário, será convocada assembleia geral de titulares de CRA para fins de deliberação do reforço da garantia ou substituição da garantia com base nos documentos apresentados até o momento, a qual deverá ser realizada nos prazos previstos no Termo de Securitização.

4.5.5. Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Fiduciária, dos documentos elencados nas Cláusulas 4.5.2 e 4.5.3 acima, esta convocará assembleia geral de titulares de CRA para fins de deliberação do reforço da garantia ou

substituição da garantia com base nos documentos acima, que deverá ser realizada nos prazos previstos no Termo de Securitização.

4.5.6. Observada a realização de assembleia geral dos CRA, quando aplicável, após a aprovação quanto aos novos bens imóveis a serem alienados fiduciariamente, a título de Reforço da Garantia, as Partes se comprometem a celebrar um aditamento ao presente Contrato, de modo a formalizar a alienação fiduciária dos novos bens imóveis, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da aceitação dos referidos bens imóveis, sendo certo que o Fiduciante obriga-se a averbar tal aditamento perante o Cartório de RGI, no prazo previsto na cláusula 5.1 abaixo. Caso os titulares de CRA não aprovem o imóvel sugerido para reforçar/substituir os Imóveis e a Devedora não tenha reestabelecido a Razão de Garantia por meio de Oferta de Resgate Antecipado, conforme previsto no Termo de Securitização, as Debêntures vencerão antecipadamente.

5. REGISTROS E AVERBAÇÕES.

5.1. O Fiduciante se obriga a realizar, às suas expensas: (i) o protocolo deste Contrato e de eventuais aditamentos no Cartório de RGI no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data de assinatura do presente Contrato, que ocorrerá na data da Liberação das Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão); e (ii) o registro deste Contrato e de eventuais aditamentos no Cartório de RGI no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, contados da data de protocolo do presente Contrato e/ou de eventuais aditamentos, conforme aplicável, nos respectivos cartórios.

5.2. O Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária a comprovação do protocolo e do registro do presente Contrato e de eventuais aditamentos perante o Cartório de RGI, por meio da disponibilização das certidões de matrícula atualizadas dos Imóveis, dentro dos prazos previstos na cláusula 5.1 acima. Em conjunto com a apresentação das certidões de matrícula atualizadas previstas nesta cláusula, o Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária as certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como a certidão de ônus reais, relativas aos Imóveis, indicando a inexistência de ações reais e pessoais reipersecutórias e ônus reais, com exceção à Alienação Fiduciária de Imóveis constituída por meio deste Contrato.

5.3. Sem prejuízo do disposto acima, oFiduciante outorga e constitui a Fiduciária como sua mandatária, até integral cumprimento das Obrigações Garantidas, em caráter irrevogável, com a cláusula "em causa própria", nos termos dos artigos 684 e 685 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), com poderes especiais para, em nome do Fiduciante, (i) promover o protocolo e o registro deste Contrato perante o Cartório de RGI; e (ii) tomar todas as demais providências que se mostrem necessárias ou convenientes à boa constituição, formalização, eficácia, registro e execução do Contrato e da garantia real nele estipulada.

5.4. O Fiduciante se obriga a entregar à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da data de assinatura do presente Contrato, 2 (duas) vias originais do instrumento de mandato, valido até a integral quitação das Obrigações Garantidas, mencionado acima lavrado por meio de escritura pública, conforme modelo constante no Anexo II a este Contrato, devidamente assinadas e registradas

no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das comarcas de domicílio do Fiduciante e da Securitizadora.

5.5. O Fiduciante se compromete a renovar, anualmente, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, o instrumento de mandato mencionado acima, devendo entregar, à Fiduciária, 2 (duas) vias originais de instrumento de mandato, devidamente assinadas, com firmas reconhecidas, e registradas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das comarcas de domicílio do Fiduciante e da Securitizadora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data de vencimento da procuração então vigente.

5.6. Todo e qualquer custo ou despesa relacionado ao registro ou averbação deste Contrato ou qualquer aditamento, bem como cancelamento do ônus criado por este Contrato no Cartório de RGI, deverá ser arcado exclusivamente pelo Fiduciante.

5.7. Sem prejuízo da responsabilidade do Fiduciante, a Fiduciária poderá tomar todas as medidas necessárias para obtenção dos registros aqui mencionados, se não efetivados pelo Fiduciante dentro dos prazos acima estabelecidos, correndo todos os custos e despesas para o referido registro, incluindo, mas não se limitando, às despesas com transporte e os emolumentos de registro, por conta do Fiduciante, que deverá reembolsar a Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da apresentação dos comprovantes de tais despesas ao Fiduciante.

6. MORA E INADIMPLEMENTO

6.1. Caso (i) ocorra o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido satisfeitas; (ii) ocorra qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), o Fiduciante será intimado para purgar a mora (respeitando-se o prazo de carência de 1 (um) Dia Útil, para os fins do artigo 26, §2º, da Lei nº 9.514), no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da intimação, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que vencerem até a data do efetivo pagamento, o que inclui o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, as penalidades, os demais encargos e as despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, se houver.

6.2. O simples pagamento do principal, sem a atualização monetária e os demais encargos pactuados, não exonerará o Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

6.3. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

a) a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Cartório de RGI, indicando o valor total das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas e penalidades cabíveis;

b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de RGI após 1 (um) Dia Útil contado do requerimento da intimação, nos termos do §2º do artigo 26 da Lei nº 9.514, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do Imóvel respectivo, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pelo Fiduciante, ou por quem deva receber a intimação;

c) a intimação será feita ao Fiduciante, a seus representantes ou a procuradores regularmente constituídos;

d) se, por 2 (duas) vezes, o Oficial do Cartório de RGI ou o Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do Imóvel respectivo ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o Fiduciante, em seu domicílio, sem os encontrarem, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa intrinsecamente relacionada ao Fiduciante ou, em sua falta, qualquer vizinho do Fiduciante de que, no Dia Útil imediato, retornará ao local, 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 ("Código de Processo Civil").

e) a intimação do Fiduciante, nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, poderá ser realizada ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento da correspondência;

f) se o Fiduciante se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Cartório de RGI ou pelo Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do Imóvel respectivo, ou caso não seja encontrada após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao Oficial do Cartório de RGI promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel respectivo;

g) o Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Cartório de RGI, o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando, ao Oficial do Cartório de RGI, cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial do Cartório de RGI. Na hipótese contemplada pelo item (ii), a entrega do cheque ao Oficial do Cartório de RGI será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de modo que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial do Cartório de RGI certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da propriedade plena sobre o Imóvel respectivo.

6.4. Purgada a mora perante o Cartório de RGI, o presente Contrato se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas remanescentes. Nesta

hipótese, nos 3 (três) dias seguintes, os Oficiais mencionados nas cláusulas acima entregarão, à Fiduciária, as importâncias recebidas, cabendo ao Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

6.5. Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias contados da intimação sem a purgação da mora, o Oficial do Cartório de RGI promoverá a averbação, na matrícula do Imóvel respectivo, da consolidação da propriedade plena sobre o Imóvel respectivo em nome da Fiduciária, mediante a apresentação de prova do pagamento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis por ato *inter vivos* ("ITBI").

7. LEILÕES PÚBLICOS EXTRAJUDICIAIS

7.1. Uma vez consolidada a propriedade plena sobre o Imóvel respectivo na Fiduciária, por força da mora, observado o disposto neste Contrato, a propriedade sobre o Imóvel respectivo deverá ser alienada pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos neste Contrato, na Lei nº 9.514 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, conforme descrito abaixo:

a) a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente;

b) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias corridos contados da data de averbação da consolidação da propriedade plena sobre o Imóvel respectivo em nome da Fiduciária, devendo a propriedade sobre o Imóvel respectivo ser ofertada no primeiro leilão pelo maior valor entre os seguintes ("Valor Mínimo para o Primeiro Leilão"): (i) o Valor de Venda respectivo; ou (ii) o valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do ITBI, exigível por força da consolidação da propriedade plena em nome da Fiduciária;

c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor Mínimo para o Primeiro Leilão, a propriedade sobre o Imóvel respectivo será ofertada em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias corridos contados da data do primeiro leilão público, pelo Valor da Dívida (conforme abaixo definido), conforme previsto no artigo 27, § 2º e §3º, da Lei nº 9.514. Para os fins deste Contrato, "Valor da Dívida" significa o equivalente à soma das seguintes quantias: (i) o percentual das Obrigações Garantidas garantido pelo respectivo Imóvel, conforme indicado na cláusula 4.1 acima, nele incluídas as prestações não pagas, atualizadas monetariamente, *pro rata die*, até 5º (quinto) dia após o respectivo leilão e acrescida das penalidades cabíveis, encargos e despesas abaixo elencadas; (ii) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos até a data do respectivo leilão), se for o caso; (iii) valor do imposto predial territorial urbano, imposto territorial rural, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do respectivo leilão), se for o caso; (iv) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao Fiduciante; (v) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel respectivo em idêntico estado ao existente nesta data, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso regular; (vi) valor do ITBI e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade sobre o Imóvel respectivo; (vii) despesas com a consolidação da propriedade sobre o respectivo Imóvel respectivo em nome da Fiduciária; (viii) encargos e custas de intimação do

Fiduciante; (ix) os encargos e custas com a publicação de editais; e (x) a comissão do leiloeiro.

d) os leilões públicos serão anunciados por meio de edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local de situação do Imóvel respectivo. O Fiduciante será comunicado sobre as datas, horários e locais dos leilões públicos mediante correspondência dirigida aos endereços, inclusive ao endereço eletrônico, constantes neste Contrato; e

e) a Fiduciária, já como titular plena da propriedade sobre o Imóvel respectivo, transmitirá a propriedade e a posse, direta e indireta, sobre o Imóvel respectivo ao arrematante.

7.2. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao Valor Mínimo para o Primeiro Leilão, será realizado segundo leilão. Caso o maior lance oferecido no primeiro leilão for superior ao Valor Mínimo para o Primeiro Leilão, o Imóvel respectivo deverá ser arrematado. Não obstante, considerando a multiplicidade das Garantias e dos Imóveis, o valor da diferença entre o percentual das Obrigações Garantidas e o valor de arrematação do Imóvel respectivo continuará sendo devido pela Devedora à Securitizadora.

7.3. No segundo leilão extrajudicial, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao percentual das Obrigações Garantidas garantido pelo respectivo Imóvel, conforme indicado nos subitens (i) a (iv) do item 4.1 acima, hipótese em que, o Fiduciante se obriga a receber a importância que sobejar, se aplicável, na conta nº 13758-8, na agência nº 4055-X do Banco do Brasil S.A., de titularidade do Fiduciante ("Conta do Washington").

7.4. Devido à ausência de relação de hipossuficiência entre Fiduciária e o Fiduciante e considerando que a emissão das Debêntures não consiste em financiamento para aquisição dos Imóveis, conforme artigo 480-B do Código Civil, as Partes concordam que, em nenhuma hipótese, haverá quitação de qualquer das Obrigações Garantidas garantido pelo respectivo Imóvel, conforme indicado na cláusula 4.1 acima em caso de leilões frustrados ou insuficientes à quitação do respectivo percentual das Obrigações Garantidas, permanecendo a Devedora como devedora do saldo do respectivo percentual das Obrigações Garantidas. Por consequência, as Partes resolvem afastar expressamente a aplicação da quitação tácita de que trata o parágrafo 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514.

7.5. Se, no primeiro ou segundo leilão de cada Imóvel, sobejar qualquer importância a ser restituída à Fiduciante, o Fiduciante se obriga a receber a importância que sobejar, se aplicável, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada na Conta do Washington.

7.5.1. Caso os valores objeto de sobejo, conforme Cláusula 7.5 acima, não sejam, por qualquer motivo, depositados na Conta do Washington, e sejam depositados em conta diversa, na forma prevista deste Contrato, o Fiduciante ficará obrigado a transferir tais valores à Conta do Washington no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da data do recebimento de tal valor em conta diversa, sob pena de incidência,

independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, dos Encargos Moratórios.

7.6. É assegurado à Fiduciante, após a averbação da consolidação da propriedade plena sobre o cada Imóvel respectivo no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, o direito de preferência para adquirir o Imóvel respectivo pelo Valor da Dívida.

7.7. **Locação dos Imóveis. Conforme previsto no artigo 27, §7º, da Lei nº 9.514, se qualquer dos Imóveis estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da Fiduciária, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade na Fiduciária.**

7.8. Em caso de consolidação da propriedade fiduciária de quaisquer dos Imóveis em nome da Fiduciária, esta poderá requerer a qualquer momento que o Fiduciante lhe entregue imediatamente a posse sobre tal Imóvel, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à Securitizadora, ou àquele que tiver adquirido o referido Imóvel, da penalidade diária equivalente a R$ 10.000,00 (dez mil reais), sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: (i) de todas as despesas acaso incidentes, foro, tarifas incorridas após a data da realização do público leilão; e (ii) de todas as despesas necessárias à reposição do Imóvel alienado excutido ao estado em que os recebeu.

7.9. Não ocorrendo a desocupação do referido Imóvel no prazo e forma previstos na cláusula 7.6 e 7.7 acima, a Securitizadora ou o adquirente do referido Imóvel excutido, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se o Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante disponibilização da certidão da matrícula do Imóvel respectivo, a consolidação da plena propriedade em nome da Securitizadora ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel excutido a terceiro, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste Contrato.

8. DA DESAPROPRIAÇÃO

8.1. O Fiduciante autoriza a Fiduciária a receber diretamente todas as quantias referentes a indenizações pagas pelo Poder Público, por força de desapropriação, integral ou parcial, por qualquer forma ou motivo, de qualquer dos Imóveis, sendo que referidas quantias deverão ser mantidas na Conta do Patrimônio Separado (conforme definida no Termo de Securitização) até a quitação das Obrigações Garantidas ou utilizados para os pagamentos previstos no Termo de Securitização, caso a Devedora esteja inadimplente com qualquer Obrigação Garantida.

9. DO CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

9.1. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena sobre os Imóveis em favor do Fiduciante, a Securitizadora deverá celebrar o termo de liberação constante no Anexo III ao presente Contrato no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da plena quitação das Obrigações Garantidas, consolidando-se, na pessoa do Fiduciante, a plena propriedade sobre os Imóveis.

9.2. No caso de extinção da Oferta, exceto pelas hipóteses elencadas na cláusula 8.2 do Contrato de Distribuição, a Cessionária deverá, em até 3 (três) Dias Úteis, nos termo da Cláusula 9.1 acima, outorgar termo de liberação de garantia, conforme modelo constante do Anexo III ao presente Contrato, ocasiões as quais a Alienação Fiduciária aqui constituída será automaticamente extinta.

10. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DO FIDUCIANTE

10.1. O Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, assume as seguintes obrigações, sem prejuízo daquelas previstas nos demais Documentos da Operação:

(i) não ceder, onerar, dispor, vender ou dar em comodato e nem celebrar qualquer outro negócio que tenha por objeto a propriedade, o uso e a posse indireta dos Imóveis;

(ii) manter os Imóveis livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus e gravames, e em perfeito estado de conservação, exceto por esta Alienação Fiduciária de Imóveis, exceto se dentro do seu grupo econômico;

(iii) prontamente disponibilizar, ou fazer com que sejam e disponibilizados à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRA, às expensas do Fiduciante, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação (ou em prazo inferior, caso exigido por lei ou regulamentação, bem como por autoridade reguladora ou autorreguladora, cartórios ou Junta Comercial), todos os documentos e informações solicitados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRA;

(iv) manter os Imóveis em perfeitas condições de uso e funcionamento, defendendo-os de turbação de terceiros, podendo a Fiduciária ou qualquer terceiro por ela indicado, vistoriá-las sempre que julgar necessário para assegurar seus direitos;

(v) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros, que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis, a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, e, ainda, todos os tributos e demais encargos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato;

(vi) comunicar a Fiduciária sobre a ocorrência de eventos ou situações que afetem, de modo relevante e adverso, qualquer dos Imóveis e/ou a presente garantia, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da ciência do Fiduciante;

(vii) contabilizar a presente Alienação Fiduciária de Imóveis na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa na sua demonstração financeira consolidada, conforme e se exigido pela legislação aplicável; e

(viii) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições.

11. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

11.1. Sem prejuízo e em adição às declarações prestadas nos demais Documentos da Operação, o Fiduciante presta, nesta data e na data da celebração de qualquer aditamento ao presente Contrato, as seguintes declarações à Securitizadora:

(i) tem capacidade e autoridade para celebrar este Contrato e assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais necessários para tanto;

(ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações legais, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Contrato. A celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável ao Fiduciante, nem constituem ou constituirão inadimplemento, nem importam ou importarão em vencimento antecipado de qualquer contrato, instrumento, acordo, empréstimo ou documento de que seja parte;

(iii) este Contrato foi devidamente firmado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas, incluindo o poder de outorgar mandatos, constituindo este Contrato obrigações lícitas e válidas, exequíveis contra o Fiduciante, em conformidade com seus termos, observadas as leis de falência, insolvência, recuperação judicial ou extrajudicial e leis similares aplicáveis que afetem direitos de credores de modo geral, constituindo este Contrato título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil;

(iv) todas as autorizações e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias à celebração e ao cumprimento, deste Contrato, no que toca (i) à validade do mesmo; (ii) à criação e à manutenção do ônus sobre os Imóveis; e (ii) à sua exequibilidade, foram obtidas ou tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito, exceto quanto ao registro deste Contrato e seus aditamentos no Cartório de RGI, o qual será realizado nas condições aqui previstas;

(v) os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, pendências, passivos e/ou apontamentos, exceto pela Alienação Fiduciária de Imóveis decorrente deste Contrato. Não existem quaisquer restrições à

constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis ora contratada, em qualquer acordo, contrato ou avença de que o Fiduciante seja parte, nem quaisquer obrigações ou discussões judiciais ou administrativas de qualquer natureza, ou impedimento de qualquer natureza que vedem, restrinjam, reduzam ou limitem, de qualquer forma, a constituição, manutenção ou eventual excussão da presente garantia sobre os Imóveis;

(vi) todos os consentimentos, licenças (inclusive ambientais) ou aprovações necessários à sua boa ordem legal, administrativa e operacional, e à celebração deste Contrato, e dos demais Documentos da Operação foram devidamente obtidos e encontram-se atualizados e em pleno vigor;

(vii) os Imóveis são de titularidade única e exclusiva do Fiduciante;

(viii) os Imóveis, enquanto alienados fiduciariamente em garantia nos termos deste Contrato ou no caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, são e sempre serão de titularidade (fiduciária ou plena, respectivamente) única e exclusiva da Fiduciária;

(ix) inexistem quaisquer ações ou procedimentos judiciais, administrativos ou arbitrais, de qualquer natureza, que possam colocar em risco os Imóveis e/ou afetar de forma relevante e negativamente as suas atividades ou a capacidade de cumprimento de suas Obrigações Garantidas, que o Fiduciante tenha ciência. O Fiduciante não tem conhecimento de (i) ações judiciais ou processos de desapropriação, usucapião, e/ou quaisquer outros questionamentos relativos à posse ou à propriedade dos Imóveis; nem (ii) débitos ou processos judiciais ou administrativos com o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, ou qualquer outra autoridade ambiental que possam vir a afetar a presente garantia;

(x) os Imóveis não estão situados na fronteira brasileira, conforme a legislação aplicável;

(xi) os Imóveis não se encontram em terras quilombolas ou indígenas, bem como não há qualquer processo administrativo, em qualquer órgão ou esfera governamental, que tenha por objeto a identificação, reconhecimento, delimitação, demarcação e/ou titulação dos Imóveis, no todo ou em parte, como terra quilombola, terra indígena, reserva indígena, parque indígena, colônia agrícola indígena e/ou qualquer outro instituto que restrinja a propriedade dos Imóveis por parte do Fiduciante;

(xii) foi diligente na verificação e não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis;

(xiii) nesta data, não possuem conhecimento que existam contra os Imóveis, quaisquer questões ambientais, incluindo, mas não se limitando a: (a) despejo de resíduos no ar, solo e/ou água; (b) poluição sonora que afete pessoas e/ou animais; (c) depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação,

triagem ou presença de qualquer substância perigosa, com potencial para contaminação ambiental ou que afete a saúde e a segurança no trabalho, ou que cause doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde decorrentes de questões ambientais; (d) desmatamento, queimada, poda irregular de árvores, poluição, contaminação de rios e mananciais, caça e/ou captura irregular de animais, que possam afetar a conservação, preservação ou proteção do meio-ambiente e/ou dos organismos vivos nos Imóveis; ou (e) quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões de saúde, meio ambiente e/ou de saúde e segurança do trabalho;

(xiv) na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, o Fiduciante responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

(xv) foi diligente na verificação e não tem conhecimento, até a presente data, da existência, nos Imóveis, de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos/amianto, materiais contendo asbestos/amianto, metais pesados, agentes biológicos ou qualquer outra substância, organismo ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar adversamente os Imóveis, o meio ambiente e/ou a população;

(xvi) os Imóveis estão de acordo com a legislação ambiental aplicável, de forma que nenhuma multa, taxa, penalidade e/ou processo a esse respeito poderá vir a afetar os Imóveis;

(xvii) nesta data, não há áreas de conservação e/ou proteção ambiental nos Imóveis, incluindo, mas sem se limitar, a áreas de preservação permanente, sendo que o Fiduciante respeitará todas e quaisquer eventuais normas e restrições ambientais que venham a atingir áreas dos Imóveis;

(xviii) não há processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Imóveis;

(xix) não há, em relação às cadeias dominiais dos Imóveis, qualquer vício, irregularidade, nulidade e/ou anulabilidade;

(xx) os Imóveis não são objeto de tombamento, não estão em área de domínio da União e não estão sujeitos ao pagamento de quaisquer valores a título de foro, taxa de ocupação, laudêmio e/ou outras taxas de natureza similar;

(i) não foi condenado, cumpre penalidade ou está impedido de exercer atividades em decorrência de atos lesivos contra a administração pública, por atos de improbidade administrativa, por atos ilícitos ligados à licitações e contratos públicos, por ilícitos concorrenciais, por crimes contra a administração pública, por crimes de licitação, crimes contra ordem econômica ou por qualquer conduta considerada

corrupta pela legislação nacional e estrangeira, nos termos das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, as normas previstas na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, no *US Foreing Corrupt Practices Act* (FCPA) e no *UK Bribery Act* (conjuntamente, as "Leis Anticorrupção");

(ii) observa integralmente o disposto nas Leis Anticorrupção, não violou, viola ou violará as suas disposições, nem permitirá, autorizará ou ignorará tal violação, por qualquer pessoa, ao longo da vigência deste Contrato;

(iii) não existem, entre seus funcionários, agentes, procuradores, consultores, bem como prepostos que venham a agir em seu nome, agentes públicos ou terceiras pessoas a eles relacionadas, incluindo mas não se limitando a familiares ou pessoas relacionas por laços profissionais, afetivos ou comerciais que possam influenciar suas decisões, e que ocupem posição/cargo ou desempenhem atividades que possam influenciar as atividades objeto do presente Contrato;

(iv) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade integral com essas leis;

(v) os Imóveis possuem todas as licenças, alvarás, permissões e autorizações governamentais necessárias ao seu uso e ocupação;

(vi) adota as diligências apropriadas para contratação e, conforme o caso, supervisão, de terceiros, tais como, fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, de forma a verificar que estes não tenham praticado ou venham a praticar qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; e

(xxi) não está e nem as empresas em que figura como sócio, seus sócios e/ou funcionários não estão sob investigação e/ou não foram condenados por qualquer infração às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor.

11.2. O Fiduciante compromete-se a notificar prontamente a Fiduciária em caso de penhora ou notificação de penhora, no todo ou em parte, de qualquer Imóvel, instauração de qualquer processo de conhecimento ou executivo referente a qualquer Imóvel, no todo ou em parte, ou nomeação de administrador judicial para administrar os bens do Fiduciante, incluindo qualquer Imóvel, no todo ou em parte, e também caso qualquer procedimento ou demanda similar seja instaurado ou iniciado com relação a qualquer Imóvel, no todo ou em parte, comprometendo-se ainda a notificar os terceiros que tenham instaurado ou requerido os mesmos, ou qualquer administrador judicial nomeado, da existência da Alienação Fiduciária de Imóveis em garantia aqui constituída em favor da Fiduciária, assim como (i) a tomar, às suas

próprias expensas, todas as medidas razoáveis e tempestivas destinadas a encerrar prontamente tais procedimentos e demandas sem qualquer prejuízo à garantia ora constituída e/ou à integridade dos Imóveis, devendo, para tanto, quitar as dívidas e efetuar os pagamentos exigidos no âmbito de tais procedimentos ou demandas ou (ii) obriga-se a enviar Comunicação de Reforço nos termos da Clausula 4.5.2, para que a Alienação Fiduciária de Imóveis em garantia aqui constituída em favor da Fiduciária seja reforçada ou substituída.

11.3. As declarações prestadas pelo Fiduciante neste Contrato subsistirão até o final da vigência deste Contrato, devendo o Fiduciante notificar a Fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis caso quaisquer das declarações passe a ser incorreta, inverídica ou incompleta.

11.4. O Fiduciante se obriga, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRA e/ou os titulares dos CRA por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente incorridos e comprovados, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das declarações prestadas pelo Fiduciante neste Contrato.

12. RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL

12.1. O Fiduciante declara à Fiduciária, de forma irrevogável e irretratável, que:

(i) cumpre integralmente a legislação ambiental aplicável à sua atividade, e possui todas as autorizações e licenças, exigidas pelas competentes autoridades, válidas e em vigor, que sejam necessárias para o exercício de suas atividades, incluindo, sem limitação, as licenças ambientais (licença prévia, licença de instalação e licença de operação) e demais autorizações emitidas pelos órgãos ambientais;

(ii) cumpre de forma regular e integral a legislação trabalhista e relativa à saúde e segurança do trabalho, sendo certo que não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo;

(iii) não tem conhecimento de qualquer litígio, incluindo processos ou procedimentos judiciais, administrativos, arbitrais ou de mediação, autos de infração, multas, débitos, investigações ou inquéritos, de qualquer natureza ambiental envolvendo os Imóveis; e

(iv) tem ciência de que a falsidade de qualquer das declarações prestadas neste Contrato permitirá que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas.

12.2. Adicionalmente, o Fiduciante se obriga a:

(i) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando à Fiduciária, sempre que solicitado, as

informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato;

(ii) envidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviços adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante à não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, se possível mediante condição contratual específica;

(iii) comunicar à Fiduciária sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange à saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para as suas atividades;

(iv) manter a Fiduciária indene em relação a quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza, incluindo, mas não se limitando a, ambiental e trabalhista, direta ou indiretamente sofridos pela Fiduciária, originados de ou relacionados aos Imóveis e/ou ao presente Contrato; e

(v) monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar todos impactos ambientais, sendo que, no seu conhecimento, os seus fornecedores diretos e relevantes, no que diz respeito a impactos ambientais, respeitam as legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil.

12.3. O Fiduciante declara, para todos os fins de Direito, que é integralmente responsável por todo e qualquer impacto ou dano ambiental relacionado aos Imóveis, independentemente da ocorrência da consolidação da propriedade plena sobre os Imóveis no patrimônio da Fiduciária. Nesse sentido, o Fiduciante obriga-se a manter a Fiduciária indene de toda e qualquer responsabilidade ambiental relacionada aos Imóveis.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. A eventual tolerância ou concessão de qualquer das Partes no exercício de qualquer direito que lhe for conferido não importará alteração contratual ou novação e nem o impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhe são assegurados no presente Contrato e/ou na legislação aplicável, ainda que a referida tolerância ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

13.2. As obrigações constituídas por meio deste Contrato são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promissários-cessionários, herdeiros e sucessores das Partes, a qualquer título.

13.3. O Fiduciante responderá por todas as despesas decorrentes do presente Contrato, 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 do Cartório de RGI relativos ao presente Contrato, bem como de quitações fiscais e

JUCESP

qualquer tributo devido com relação aos Imóveis necessárias para a constituição e/ou execução do presente Contrato.

13.4. As Partes autorizam e determinam, desde já, que os Oficiais do Cartório de RGI procedam, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

13.5. Qualquer alteração, adendo ou modificação a este Contrato deverá ser realizado por escrito, assinado pelas Partes, após aprovação em assembleia geral de titulares de CRA, e levado a averbação no Cartório de RGI.

13.6. A Fiduciária poderá, após aprovação em assembleia geral de titulares de CRA, ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, sem a necessidade de consentimento prévio do Fiduciante, sendo certo que o Fiduciante não poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato.

14. COMUNICAÇÕES

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

Para o Fiduciante:
WASHINGTON UMBERTO CINEL
Rua Quintana, nº 887, conjuntos 52 e 53, 5º andar
São Paulo - SP
At.: Angela Miyamura
Telefone: (11) 3900-1600
E-mail: angela.miyamura@wrealty.com.br

Para a Fiduciária:
ISEC SECURITIZADORA S.A.
Rua Tabapuã, 1.123 – 21º andar
São Paulo – SP
04533-004
At.: Juliane Effting Matias
Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: gestao@isecbrasil.com.br / juridico@isecbrasil.com.br

14.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. A Parte que enviar a comunicação, aviso ou notificação, conforme estabelecido nesta cláusula,

não será responsável por eventual prejuízo em virtude de mudança de endereço que não seja comunicada para as demais Partes, nos termos desta cláusula.

15. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

15.2. Para dirimir quaisquer conflitos oriundos da interpretação ou execução deste Contrato, as Partes elegem o foro da comarca de São Paulo, no estado de São Paulo, conforme aplicável.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de 2019.

(assinaturas nas páginas seguintes)
(restante desta página intencionalmente deixado em branco)

JUCESP

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Washington Umberto Cinel e a ISEC Securitizadora S.A., em [•] de [•] de 2019.

WASHINGTON UMBERTO CINEL

1._____	2._____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

JUCESP

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Washington Umberto Cinel e a ISEC Securitizadora S.A., em [•] de [•] de 2019.

ISEC SECURITIZADORA S.A.

1._____
Nome:
Cargo:

2._____
Nome:
Cargo:

JUCESP
Visto

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Washington Umberto Cinel e a ISEC Securitizadora S.A., [•] de [•] de 2019.

TESTEMUNHAS:

1._____ 2._____
Nome: Nome:
CPF/ME: CPF/ME:

JUCESP

ANEXO I
CERTIDÕES DE MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS

JUCESP

ANEXO II
MODELO DE MANDATO

PROCURAÇÃO

WASHINGTON UMBERTO CINEL, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, diretor de empresas, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, CEP 01437-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade RG de nº 7.777.410-3 SSP-SP e inscrito no Cadastro de pessoas Físicas do Ministério da Economia sob o nº 710.159.308-91 (doravante designada "Outorgante"), neste ato, nos melhores termos de direito, nomeia e constitui, em caráter irrevogável e irretratável, consoante os artigos 683, 684 e 685, do Código Civil, sua bastante procuradora a **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08 (doravante designada "Outorgada"), ou sua substituta, na qualidade de securitizadora e representante dos Titulares de CRA no âmbito da 2ª Emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada da Broto Legal Alimentos S.A. ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), sendo que os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente), perfazendo o valor total de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), para, em seu nome e em benefício dos Titulares de CRA, com o propósito especial e exclusivo de realizar todo e qualquer ato necessário a fim de, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", datado de em [•] *de* [•] de 2019 (designado, conforme aditado, o "Contrato de Alienação Fiduciária"), preservar a eficácia do Contrato de Alienação Fiduciária, a excutir a garantia fiduciária objeto do Contrato de Alienação Fiduciária ("Garantia") e firmar, se necessário, quaisquer documentos e praticar quaisquer atos necessários à excussão da Garantia, inclusive, de acordo com as disposições do Contrato de Alienação Fiduciária: (i) praticar qualquer ato (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) e firmar qualquer instrumento necessário para lograr as finalidades do Contrato de Alienação Fiduciária; (ii) praticar todos os atos necessários em relação à Garantia para a preservação do Contrato de Alienação Fiduciária como direito de garantia válido, exequível e devidamente formalizado; (iii) conduzir os procedimentos de leilão da Garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária; (iv) receber o produto da execução Garantia para pagamento das

JUCESP

Obrigações Garantidas (definidas no Contrato de Alienação Fiduciária); e (v) firmar todos e quaisquer outros instrumentos e praticar todos os atos (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) necessários para excutir a Garantia. A Outorgada poderá substabelecer, no todo ou em parte, os poderes ora conferidos. Os termos em letra maiúscula ora empregados, sem definição no presente instrumento, terão o significado a eles atribuído no Contrato de Alienação Fiduciária. A presente procuração: (a) é outorgada de forma irrevogável e irretratável; (b) destina-se ao atendimento das Obrigações Garantidas previstas no Contrato de Alienação Fiduciária, em conformidade com artigo 684 do Código Civil; e (c) é válida pelo prazo de 1 (um) ano.

WASHINGTON UMBERTO CINEL

JUCESP

ANEXO III
TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA

TERMO DE ENCERRAMENTO E LIBERAÇÃO DE GARANTIA

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora"), nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Securitizadora e **WASHINGTON UMBERTO CINEL**, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, diretor de empresas, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, CEP 01437-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade RG de nº 7.777.410-3 SSP-SP e inscrito no Cadastro de pessoas Físicas do Ministério da Economia sob o nº 710.159.308-91 ("Fiduciante"), em [•] *de* [•] de 2019 ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), e considerando o cumprimento pelo Fiduciante de todas as Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 2.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), a Securitizadora libera em favor do Fiduciante, para todos os fins e efeitos legais, nos termos da Cláusula 9.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, os Imóveis (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), os quais foram alienados fiduciariamente à Securitizadora em garantia ao cumprimento de todas obrigações assumidas pela Broto Legal Alimentos S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.901.210/0001-08 ("Devedora", "Emissão" e "Debêntures" respectivamente), sendo que os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente). Assim, fica o Fiduciante autorizado para prosseguir com o cancelamento e liberação da alienação fiduciária registrada sobre os Imóveis, bem como tomar todas as medidas necessárias perante as entidades pertinentes para obter os efeitos jurídicos objeto do presente Termo de Liberação.

São Paulo, [*data*]

_____

ISEC SECURITIZADORA S.A.

JUCESP
21 11 19

ANEXO IV-A

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DA REMUNERAÇÃO

Mês	Data
1	15/jan/20
2	17/fev/20
3	16/mar/20
4	15/abr/20
5	15/mai/20
6	15/jun/20
7	15/jul/20
8	17/ago/20
9	15/set/20
10	15/out/20
11	16/nov/20
12	15/dez/20
13	15/jan/21
14	17/fev/21
15	15/mar/21
16	15/abr/21
17	17/mai/21
18	15/jun/21
19	15/jul/21
20	16/ago/21
21	15/set/21
22	15/out/21
23	16/nov/21
24	15/dez/21
25	17/jan/22
26	15/fev/22
27	15/mar/22
28	18/abr/22
29	16/mai/22
30	15/jun/22
31	15/jul/22

JUCESP
21 11 19

32	15/ago/22
33	15/set/22
34	17/out/22
35	16/nov/22
36	15/dez/22
37	16/jan/23
38	15/fev/23
39	15/mar/23
40	17/abr/23
41	15/mai/23
42	15/jun/23
43	17/jul/23
44	15/ago/23
45	15/set/23
46	16/out/23
47	16/nov/23
48	15/dez/23
49	15/jan/24
50	15/fev/24
51	15/mar/24
52	15/abr/24
53	15/mai/24
54	17/jun/24
55	15/jul/24
56	15/ago/24
57	16/set/24
58	15/out/24
59	18/nov/24
60	16/dez/24

JUCESP
21 11 19

Anexo ao "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A."

ANEXO IV-B

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DO SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO

Mês	Data	Taxa de Amort.
1	15/jan/20	0,0000%
2	17/fev/20	0,0000%
3	16/mar/20	0,0000%
4	15/abr/20	0,0000%
5	15/mai/20	0,0000%
6	15/jun/20	0,0000%
7	15/jul/20	0,0000%
8	17/ago/20	0,0000%
9	15/set/20	0,0000%
10	15/out/20	0,0000%
11	16/nov/20	0,0000%
12	15/dez/20	0,0000%
13	15/jan/21	0,0000%
14	17/fev/21	0,0000%
15	15/mar/21	0,0000%
16	15/abr/21	0,0000%
17	17/mai/21	0,0000%
18	15/jun/21	0,0000%
19	15/jul/21	2,3810%
20	16/ago/21	2,4390%
21	15/set/21	2,5000%
22	15/out/21	2,5641%
23	16/nov/21	2,6316%
24	15/dez/21	2,7027%
25	17/jan/22	2,7778%
26	15/fev/22	2,8571%
27	15/mar/22	2,9412%
28	18/abr/22	3,0303%
29	16/mai/22	3,1250%
30	15/jun/22	3,2258%

JUCESP
21 11 19

31	15/jul/22	3,3333%
32	15/ago/22	3,4483%
33	15/set/22	3,5714%
34	17/out/22	3,7037%
35	16/nov/22	3,8462%
36	15/dez/22	4,0000%
37	16/jan/23	4,1667%
38	15/fev/23	4,3478%
39	15/mar/23	4,5455%
40	17/abr/23	4,7619%
41	15/mai/23	5,0000%
42	15/jun/23	5,2632%
43	17/jul/23	5,5556%
44	15/ago/23	5,8824%
45	15/set/23	6,2500%
46	16/out/23	6,6667%
47	16/nov/23	7,1429%
48	15/dez/23	7,6923%
49	15/jan/24	8,3333%
50	15/fev/24	9,0909%
51	15/mar/24	10,0000%
52	15/abr/24	11,1111%
53	15/mai/24	12,5000%
54	17/jun/24	14,2857%
55	15/jul/24	16,6667%
56	15/ago/24	20,0000%
57	16/set/24	25,0000%
58	15/out/24	33,3333%
59	18/nov/24	50,0000%
60	16/dez/24	100,0000%

JUCESP
21 11 19

Anexo ao "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A."

ANEXO V - DESPESAS FLAT

	DESPESAS	VALOR TOTAL
FLAT	Assessoria Financeira	R$ 2.187.756,00
FLAT	Assessoria Legal (***)	R$ 440.000,00
FLAT	Coordenador Líder - Estruturação e Coord. (**)	R$ 694.401,71
FLAT	Coordenador Líder - Distribuição (**)	R$ 3.472.008,57
FLAT	Coordenador Líder - Garantia Firme (**)	R$ 160.685,59
FLAT	Coordenador Líder - Sucesso (**)	R$ -
FLAT	REGISTRO ANBIMA (**)	R$ 14.401,00
FLAT	Emissão (**)	R$ 37.674,00
FLAT	Registro CVM (**)	R$ 83.999,18
FLAT	Pré-Registro CRA (**)	R$ 15.230,68
FLAT	Registro CRA (**)	R$ 3.495,00
FLAT	Avisos e Anúncios da Distribuição (***)	R$ 65.835,00
FLAT	Auditoria (***)	R$ 198.250,73

(*) Custos Estimados

(**) Valores já com gross-up

(***) Valores sem considerar gross-up

JUCESP
21 11 19

Anexo ao "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A."

ANEXO VI - DESPESAS RECORRENTES

	DESPESAS	VALOR TOTAL	VALOR À VISTA	VALOR RECORRENTE
MENSAL	Liquidante (**)	R$150.000,00	R$2.500,00	R$147.500,00
MENSAL	Tarifa Conta (*)	R$ 4.500,00	R$75,00	R$4.425,00
MENSAL	Taxa Transação (*)	R$3.984,00	R$66,40	R$ 3.917,60
MENSAL	Utilização Mensal (*)	R$2.652,00	R$44,20	R$2.607,80
MENSAL	Custódia (***)	R$ 60.000,00	R$1.000,00	R$59.000,00
ANUAL	Fiduciário (***)	R$ 60.000,00	R$12.000,00	R$48.000,00
MENSAL	Escrituração (***)	R$ 90.000,00	R$1.500,00	R$88.500,00
MENSAL	Taxa de gestão (**)	R$113.022,00	R$1.883,70	R$111.138,30
MENSAL	Contador (***)	R$6.600,00	R$110,00	R$6.490,00
MENSAL	Auditoria (***)	R$8.758,80	R$145,98	R$8.612,82

(*) Custos Estimados

(**) Valores já com gross-up

(***) Valores sem considerar gross-up

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XII

CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES DA BROTO LEGAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES EM GARANTIA SOB CONDIÇÃO RESOLUTIVA E OUTRAS AVENÇAS

entre

WASHINGTON UMBERTO CINEL

e

CLÁUDIA ISABEL LUCIANO CINEL
como alienantes,

e

ISEC SECURITIZADORA S.A.,
Securitizadora,

e, ainda,

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.,
como interveniente anuente

Datado de
24 de outubro de 2019

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES EM GARANTIA SOB CONDIÇÃO RESOLUTIVA E OUTRAS AVENÇAS

O presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia sob Condição Resolutiva e Outras Avenças*" ("Contrato") é celebrado por e entre:

WASHINGTON UMBERTO CINEL, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, empresário, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, CEP 01437-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade RG de nº 7.777.410-3 SSP-SP e inscrito no Cadastro de pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 710.159.308-91 ("Washington");

CLÁUDIA ISABEL LUCIANO CINEL, brasileira, casada pelo regime de separação total de bens, empresária, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, CEP 01437-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade RG de nº 18.035.413.-9 SSP-SP e inscrita no CPF/ME sob o nº 026.954.938-27 ("Cláudia" em conjunto com "Washington" os "Alienantes");

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora" e, em conjunto com os Alienantes, "Partes", sendo cada uma, individual e indistintamente, uma "Parte");

e, na qualidade de interveniente e emissora das Ações Alienadas Fiduciariamente,

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.901.210/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora" ou "Companhia").

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 07 de outubro de 2019, por meio do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.*", celebrado entre a Companhia, na qualidade de emissora, a Securitizadora, na qualidade de debenturista inicial ("Escritura de Emissão"), a Companhia tratou da emissão de 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da sua 2ª (segunda) emissão ("Debêntures").

(ii) Em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), foram ou serão constituídas as seguintes garantias, em conjunto, as "Garantias": (a) a Cessão Fiduciária de Recebíveis de Washington (conforme definido na Escritura de Emissão); (b) a Cessão Fiduciária de Recebíveis da Broto Legal (conforme definido na Escritura de Emissão); (c) as Hipotecas (conforme definido na Escritura de Emissão), (d) as Alienações Fiduciárias (conforme definido na Escritura de Emissão), (e) a Alienação

Fiduciária de Ações da Broto Legal (conforme definido na Escritura de Emissão) e (f) a Alienação Fiduciária de Imóveis Hipotecados (conforme definido na Escritura de Emissão);

(iii) Os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 6ª (sexta) emissão em série única da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 6ª Emissão em Série Única da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente);

(iv) os Alienantes são titulares de 100% das ações representativas do capital social da Companhia;

(v) para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), inclusive, fiel, pontual, correto e integral cumprimento das obrigações financeiras, principais e acessórias, presentes e futuras, da Companhia a serem assumidas perante os titulares de CRA, os Alienantes concordam em alienar fiduciariamente, à Securitizadora, as ações atuais e futuras, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Companhia;

(vi) Em virtude do exposto, fazem parte da operação de emissão das Debêntures e dos CRA, entre outros, os seguintes instrumentos ("Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão; (ii) os Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão); (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição (conforme definido na Escritura de Emissão); (v) os prospectos preliminar e definitivo da oferta dos CRA ("Oferta"); e (vi) os demais documentos e aditamentos relativos à emissão e Oferta; e

(vii) Não há relação de hipossuficiência entre as Partes e há simetria dos contratantes, sendo que durante toda a negociação do presente Contrato, as Partes foram assessoradas por advogados.

RESOLVEM AS PARTES, de comum acordo e na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir dispostas.

1. PRINCÍPIOS E TERMOS DEFINIDOS

1.1 Probidade e boa-fé. As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas do presente Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, levando-se em consideração, ainda, os Documentos da Operação.

1.2 Existência e validade. A Alienação Fiduciária de Ações formalizada por meio deste Contrato é, desde já, reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito.

1.3 Caráter cumulativo. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, desta garantia com outras garantias eventualmente prestadas pelos Alienantes e/ou pela Companhia em benefício da Securitizadora. No exercício de seus direitos e recursos contra os Alienantes, nos termos deste Contrato, a Securitizadora poderá executar outras garantias prestadas pelos Alienantes e/ou pela Companhia em benefício da Securitizadora, simultaneamente ou em qualquer ordem, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

1.4 Termos definidos. Todos os termos aqui iniciados em letras maiúsculas e não expressamente aqui definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão. As definições que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

1.5 Para os fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia exceto sábados, domingos, feriados nacionais ou no estado ou na cidade de São Paulo.

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES EM GARANTIA

2.1. **Alienação Fiduciária de Ações em Garantia.** Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Debêntures, no âmbito da Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar, ao valor nominal unitário das Debêntures, à Remuneração (conforme abaixo definido) das Debêntures, bem como a todos e quaisquer valores devidos em decorrência dos Documentos da Operação, incluindo valores devidos à Securitizadora e/ou aos titulares dos CRA, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos das Debêntures e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA ("Obrigações Garantidas"), os Alienantes, por meio deste Contrato e na melhor forma de direito, nos termos do artigo 40 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), do artigo 66-B da Lei 4.728 de 14 de julho de 1.965, conforme alterada ("Lei nº 4.728") e, conforme aplicável, do artigo 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), alienam e transferem fiduciariamente em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo os Alienantes com a posse direta) dos seguintes bens e direitos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, nos termos e condições previstos neste Contrato:

(a) 100% (cem por cento) das ações de emissão da Companhia e de titularidade dos Alienantes, na quantidade e percentual descritos no Anexo I deste Contrato ("Ações");

(b) (i) quaisquer ações emitidas em substituição às Ações, incluindo em decorrência de desdobramentos e/ou grupamentos, bonificações de ações ou emitidas por uma sucessora da Companhia, em decorrência de uma operação societária envolvendo a

Companhia, e quaisquer bens, valores mobiliários ou títulos nos quais as Ações venham a ser convertidas ou permutáveis; e (ii) quaisquer ações que venham a ser emitidas pela Companhia e subscritas pelos Alienantes adicionalmente às Ações, bem como o direito de subscrição de novas ações na proporção das Ações representativas do capital social da Companhia e de quaisquer outros valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações ("Ações Adicionais" e, em conjunto com as Ações, as "Ações Alienadas Fiduciariamente"); e

(c) todos os frutos, rendimentos, remuneração, bonificação ou reembolso de capital, incluindo, sem limitar, todas as preferências e vantagens que forem atribuídas expressamente às Ações Alienadas Fiduciariamente, a qualquer título, inclusive lucros, proventos decorrentes do fluxo de dividendos, juros sobre o capital próprio e todos os demais proventos ou valores que de qualquer outra forma tenham sido e/ou que venham a ser declarados e ainda não tenham sido distribuídos (sendo todos os bens e direitos referidos nesta alínea "c" doravante denominados, em conjunto, "Direitos Adicionais" e, em conjunto com as Ações Alienadas Fiduciariamente, os "Ativos Alienados Fiduciariamente"). Os Alienantes, enquanto estiverem na posse direta das Ações Alienadas Fiduciariamente e desde que não esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado definido nos termos da Escritura de Emissão, ou não esteja em curso qualquer inadimplência pela Emissora com relação às obrigações descritas na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, manterão o direito ao recebimento normal e regular dos Direitos Adicionais, observado o disposto na Escritura de Emissão. Não obstante, diante da ocorrência e permanência de um Evento de Vencimento Antecipado, o qual deverá ser notificado por escrito pela Securitizadora à Companhia, ou pela Companhia à Securitizadora, o que ocorrer primeiro, quaisquer Direitos Adicionais pagos de tempos em tempos às Ações Alienadas Fiduciariamente deverão ser depositados única e exclusivamente nas Contas Vinculadas (previstas nos Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis), ficando tais recursos (i) disponíveis para a quitação de quaisquer inadimplências financeiras que possam estar em curso relativas às Debêntures ou (ii) mantidos em depósito nas Contas Vinculadas (previstas nos Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis), a fim de servir de pagamento caso o inadimplemento em curso resulte em vencimento antecipado, incluindo, mas não se limitando de servir para a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos da cláusula 10 do Termo de Securitização. Caso o Evento de Vencimento Antecipado não resulte em vencimento antecipado e/ou o inadimplemento em curso seja curado, a ser confirmado por escrito pela Securitizadora, os Alienantes voltarão a ter o direito a receber diretamente os Direitos Adicionais relativos às Ações Alienadas Fiduciariamente por eles detidas, bem como de receberem os recursos remanescentes da quitação indicada no item (i) acima e mantidos em depósito na forma do item (ii) acima.

2.1.1 Os certificados, cautelas, livros e/ou outros documentos representativos das Ações Alienadas Fiduciariamente ("Documentos Comprobatórios") deverão ser mantidos na sede da Companhia, a qual deverá apresentar cópia autenticada do Livro de Registro de Ações comprovando a anotação da presente garantia, desde a primeira página (considerada como aquela onde conste a anotação de registro do respectivo livro feito pela Junta Comercial) até a página sequencial seguinte à anotação mencionada nesta cláusula, nos termos do artigo 40, inciso I da Lei das Sociedades por Ações, no prazo previsto na cláusula 4.1.1 abaixo, sendo certo que as referidas cópias incorporar-se-ão à presente garantia.

2.1.2. As Ações Adicionais incorporar-se-ão automaticamente à presente alienação fiduciária em garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de Ações Alienadas Fiduciariamente e de Ativos Alienados Fiduciariamente. Para a formalização do aqui disposto, os Alienantes comprometem-se, de maneira irrevogável, pelo presente, (i) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da subscrição, compra, aquisição, conferência e/ou recebimento de quaisquer Ações Adicionais, a celebrar, com a Securitizadora e a Companhia, um aditamento a este Contrato ("Aditamento"), cuja celebração será considerada, para todos os fins e efeitos, como meramente declaratória do ônus já constituído nos termos deste Contrato, e (ii) tomar qualquer providência de acordo com a lei aplicável para o aperfeiçoamento da garantia sobre tais Ações Adicionais, incluindo, sem limitar, as averbações e registros descritos na Cláusula IV deste Contrato.

2.2. A alienação fiduciária entrará em vigor e será válida a partir da assinatura do presente Contrato e permanecerá íntegra e em pleno vigor até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

2.3. As Partes concordam que as disposições do presente Contrato prevelecerão sobre quaisquer disposições em relação a eventuais contratos celebrados pelos Alienantes e que nenhuma de suas disposições deverão ser aplicadas ou interpretadas de modo a restringir, limitar, prejudicar ou afetar negativamente quaisquer direitos da Securitizadora, na qualidade de representante dos titulares de CRA, no âmbito deste Contrato ou dos Documentos da Operação, exceto conforme expressamente previsto neste Contrato ou na Escritura de Emissão.

2.4. A Securitizadora terá a propriedade fiduciária e a posse indireta das Ações Alienadas Fiduciariamente a fim de assegurar integral quitação das Obrigações Garantidas, até que ocorram, cumulativamente, as seguintes condições resolutivas, nos termos do artigo 127 do Código Civil: (i) a liberação das garantias constituídas no âmbito da 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia adicional fidejussória em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, da Cinel Alimentos Comércio, Importação e Exportação S.A. (incorporada e sucedida pela Broto Legal Alimentos S.A.) ("Debêntures do Itaú") e o (ii) registro das Alienações Fiduciárias de Imóveis (conforme definido na Cláusula 4.5 da Escritura de Emissão) em benefício da Securitizadora, nos respectivos cartórios de registro de imóveis ("Condição Resolutiva").

2.4.1. A Condição Resolutiva será cumprida quando da entrega pelas Alienantes das matrículas dos imóveis objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah Agrobusiness – Uruguaiana (conforme definido na Escritura de Emissão), do Contrato Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah Agrobusiness – Perdeneiras (conforme definido na Escritura de Emissão) e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis de Washington – Uruguaiana (conforme definido na Escritura de Emissão) registrados perante os cartórios competentes e devidamente constituídos em garantia em favor Securitizadora ("Matrículas Registradas").

2.4.2. Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento pela Securitizadora das Matrículas Registradas, a Securitizadora se obriga a apresentar aos Alienantes, o termo

de liberação de garantia, conforme modelo constante no Anexo III ao presente Contrato ("Termo de Liberação de Garantia"), assinado e registrado nos Cartórios de RTD, conforme definido abaixo, comprovando a liberação da presente Alienação Fiduciária.

2.5 As Alienantes obrigam-se a manter íntegra a Alienação Fiduciária ora pactuada e a reforçá-la ou substituí-la caso ocorra trânsito em julgado de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, em sede de arresto, sequestro ou penhora que acarretem ou possam acarretar a deterioração das Ações Alienadas Fiduciariamente ("Evento de Reforço e Substituição").

2.5.1. As Ações Alienadas Fiduciariamente poderão ser recomposta por (i) alienação fiduciária em garantia de outras ações de titularidade dos Alienantes, conforme mecanismo de Evento de Reforço e Substituição definido na cláusula 2.5.3 abaixo; (ii) cessão fiduciária de: (a) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; e (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco mínima de AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou mínima de Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; ou (iii) fiança bancária, sem qualquer benefício de ordem ou ressalva para a sua execução, válida por todo o prazo de vigência dos CRA, no valor igual ou superior ao valor devido dos CRA, emitida por banco de 1ª (primeira) linha, assim consideradas as 5 (cinco) maiores instituições financeiras brasileiras (considerado o ranking das maiores instituições financeiras por ativo), segundo o ranking mais recente divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA e desde que mantenham classificação de risco mínima de A- de longo prazo em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou mínima de Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.

2.5.2 Para fins do disposto, caso seja verificado qualquer Evento de Reforço e Substituição, os Alienantes, em conjunto e de forma solidaria, se comprometem a, independentemente de notificação prévia da Securitizadora: (i) enviar à Securitizadora comunicação de reforço, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do conhecimento da ocorrência de referido Evento de Reforço e Substituição ("Comunicação de Reforço"); (ii) caso aplicável, apresentar os seguintes documentos para fins de aprovação de novas ações, a serem alienadas fiduciariamente em favor da Securitizadora: (a) documentação necessária, incluindo, mas não se limitando à apresentação de certidões e declarações atestando que as novas ações, conforme o caso, a serem dados em garantia não possuem quaisquer Ônus, débitos fiscais, pendências de natureza ambiental e que não há dúvida acerca das suas respectivas titularidades; e (b) respectiva indicação do valor de mercado das novas ações oferecidas em garantia, que deverá ser considerando para fins de apuração do cumprimento do valor de ação definido no Anexo I ("Apresentação de Reforço").

2.5.3 Caso os Alienantes não apresentem, justificadamente, por meio da Apresentação de Reforço, a totalidade das informações e/ou documentos que sejam solicitados conforme cláusula 2.5.2 acima e outros eventualmente solicitados pelos Alienantes, os Alienantes enviarão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da

Apresentação de Reforço, uma notificação indicando as informações e/ou documentação pendentes. As Alienantes deverão apresentar as informações e/ou documentação faltante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação pelos Alienantes, sendo que, caso contrário, será convocada assembleia geral de titulares de CRA para fins de deliberação do reforço da garantia ou substituição da garantia com base nos documentos apresentados até o momento, a qual deverá ser realizada nos prazos previstos no Termo de Securitização.

2.5.4 Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Fiduciária, dos documentos elencados nas Cláusulas 2.5.2 e 2.5.3 acima, esta convocará assembleia geral de titulares de CRA para fins de deliberação do reforço da garantia ou substituição da garantia com base nos documentos acima, que deverá ser realizada nos prazos previstos no Termo de Securitização.

2.5.5 Observada a realização de assembleia geral dos CRA, quando aplicável, após a aprovação quanto às novas ações a serem alienadas fiduciariamente, as Partes se comprometem a celebrar um aditamento ao presente Contrato, de modo a formalizar a alienação fiduciária das novas ações a serem alienadas, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da aceitação dos referidos bens imóveis, sendo certo que as Alienantes obrigam-se a averbar tal aditamento perante o Cartório, no prazo previsto na cláusula 4 abaixo. Caso os titulares de CRA não aprovem as novas ações para reforçar/substituir, as Debêntures vencerão antecipadamente.

3 DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS.

3.1. Para os fins do parágrafo 4º, do artigo 66-B da Lei nº 4.728, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características principais:

(a) Número da Emissão: 2ª (segunda) Emissão.

(b) Quantidade de Debêntures e Número de Séries: Serão emitidas 180.000 (cento e oitenta mil) Debêntures e a Emissão será realizada em série única.

(c) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão").

(d) Conversibilidade: As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Devedora.

(e) Data de emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será em 28 de novembro de 2019 ("Data de Emissão").

(f) Prazo e Data de vencimento: observado o disposto da Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 1.845 (mil, oitocentos e quarenta e cinco) dias contados da data de sua emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de dezembro de 2024 ("Data de Vencimento").

(g) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

(h) Atualização monetária: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente ou corrigido por qualquer índice.

(i) Amortização A amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário conforme o caso, será pago mensalmente, conforme previsto no cronograma de pagamentos constante no Anexo IV-B à Escritura de Emissão.

(j) Oferta de Resgate Antecipado: A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, oferta de resgate antecipado de parte ou da totalidade das Debêntures, sendo assegurado a todos os titulares de CRA igualdade de condições para aceitar ou não o resgate dos CRA por eles detidos ("Oferta de Resgate Antecipado"), desde que (a) a Emissora comprove a aplicação na Destinação dos Recursos (conforme definido na Escritura de Emissão) em montante ao menos equivalente ao da Oferta de Resgate Antecipado, na forma da Cláusula 3.5. da Escritura de Emissão, previamente à realização da Oferta de Resgate Antecipado, e (b) seja observado um intervalo mínimo de 6 (seis) meses entre cada Oferta de Resgate Antecipado. Na ocorrência de uma Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora deverá enviar oferta de resgate antecipado dos CRA endereçada a todos os titulares de CRA.

(k) Amortização Extraordinária: Não será permitida a realização de amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

(l) Aquisição Facultativa: Tendo em vista que as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora para fins de constituição do lastro dos CRA, a Devedora renuncia expressamente ao direito de adquirir as Debêntures, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, de forma que as Debêntures não poderão ser objeto de aquisição facultativa pela Devedora, observado o disposto na cláusula 3.7.2. da Escritura de Emissão.

(m) Vencimento Antecipado: Serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigível o imediato pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, e dos Encargos Moratórios e multas, se houver, incidentes até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo da busca de indenização por perdas e danos que compense integralmente o eventual dano causado pelo inadimplemento da Devedora, na ocorrência de quaisquer das situações previstas na cláusula VI da Escritura de Emissão.

(n) Forma de pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Devedora mediante depósito na conta do patrimônio separado da Securitizadora vinculada aos CRA ("Patrimônio Separado"), conforme definida na Cláusula 4.15 da Escritura de Emissão de titularidade da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado").

(o) Local de Pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures a serem feitos pela Devedora deverão ser realizados na Conta do Patrimônio Separado até às 16h da data em que forem devidos, sob pena de incidência de Encargos Moratórios.

(p) Remuneração das Debêntures: sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a, no máximo, 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), conforme vier a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido) ("Remuneração"). Nesse sentido, a taxa da remuneração dos CRA apurada no Procedimento de *Bookbuilding* será a mesma taxa da Remuneração das Debêntures.

(q) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia devida pela Devedora à Securitizadora, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").

4. AVERBAÇÕES E REGISTROS

4.1. **Averbações da Alienação Fiduciária.** A Companhia obriga-se a, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato ou de qualquer aditamento, a realizar as respectivas anotações no Livro de Registro de Ações, para fins de fazer constar a alienação fiduciária ora constituída, nos termos do artigo 40, inciso I da Lei das Sociedades por Ações, comprometendo-se os Alienantes a, no mesmo prazo, apresentarem cópia autenticada da respectiva averbação no Livro de Registro de Ações à Securitizadora, contendo a seguinte redação: "*70.100.000 (setenta milhões e cem mil) ações ordinárias de emissão da Broto Legal Alimentos S.A. de titularidade do Sr. Washington Umberto Cinel, inscrito no Cadastro de pessoas Físicas do Ministério da Economia sob o nº 710.159.308-91, e da Sra. Cláudia Isabel Luciano Cinel, inscrita no Cadastro de pessoas Físicas do Ministério da Economia sob o nº 026.954.938-27, assim*

como todos os bens, direitos, rendimentos e/ou valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma entregues ou pagos ao Sr. Washington Umberto Cinel e à Sra. Cláudia Isabel Luciano Cinel, foram alienadas fiduciariamente, nos termos do INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES EM GARANTIA SOB CONDIÇÃO RESOLUTIVA E OUTRAS AVENÇAS arquivado na sede da Broto Legal Alimentos S.A., em favor da Isec Securitizadora S.A., na qualidade de cessionária dos direitos creditórios do agronegócio representados pelas debêntures emitidas pela Broto Legal Alimentos S.A., nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada da Broto Legal Alimentos S.A".

4.2. **Registro nos Competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos.** A Companhia obriga-se a, às suas exclusivas expensas:

(i) no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente Contrato, ou de qualquer aditamento, protocolar este Contrato para registro no Registro de Títulos de Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Cartório de RTD São Paulo") e no Registro de Títulos de Documentos da Cidade de Campinas, Estado de São Paulo ("Cartório RTD Campinas"), e registrar este Contrato e qualquer aditamento no Cartório RTD São Paulo e no Cartório RTD Campinas no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de protocolo ou na cidade ou cidades onde cada Parte contratante ao presente vier a ser domiciliada e em qualquer outra cidade onde qualquer nova parte contratante, que eventualmente venha a integrar este Contrato no futuro, seja domiciliada ("Cartório de RTD" em conjunto com o Cartório de RTD São Paulo e com o Cartório RTD Campinas os "Cartórios de RTD"); e

(ii) entregar para a Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de obtenção dos registros, uma via original deste Contrato ou de seus respectivos aditamentos, conforme o caso, devidamente registrado nos Cartórios de RTD.

4.3. Na hipótese de a Companhia não providenciar as averbações e os registros da presente alienação fiduciária, deste Contrato e de seus eventuais aditamentos, nos termos das Cláusulas 4.1 e 4.2 acima, a Securitizadora fica, desde já, de forma irrevogável e irretratável, autorizada a, e constituída de todos os poderes para, em nome dos Alienantes e às expensas da Companhia e/ou do Patrimônio Separado, como sua bastante procuradora, nos termos do artigo 653 e 684 e do parágrafo 1º do artigo 661 e do artigo 684, todos do Código Civil, fazer com que sejam realizadas as averbações e os registros da presente alienação fiduciária, deste Contrato e seus eventuais aditamentos, conforme aplicável.

4.3.1. Os eventuais registros e averbações do presente Contrato e seus aditamentos, conforme aplicável, efetuados pela Securitizadora, e/ou do Patrimônio Separado, não isentam a Companhia da caracterização de um descumprimento de obrigação não pecuniária, nos termos da Escritura de Emissão.

4.4. **Demais Registros.** A Companhia deverá dar cumprimento, às suas expensas, a qualquer outra exigência que venha a ser requerida de acordo com a legislação aplicável necessária à preservação, constituição, aperfeiçoamento e prioridade absoluta

da alienação fiduciária ora constituída, fornecendo a comprovação do cumprimento da respectiva exigência à Securitizadora, em no máximo 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento de solicitação escrita nesse sentido ou no prazo definido em tal solicitação, o que for menor.

5. EXCUSSÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

5.1. Evento de Execução. Observado o disposto na Cláusula 5.2 abaixo, consolidar-se-á em favor da Securitizadora, na qualidade de representante dos titulares de CRA, a propriedade plena dos Ativos Alienados Fiduciariamente, mediante a ocorrência e decretação do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou no seu vencimento final sem a quitação integral das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão ("Evento de Execução").

5.1.1. Qualquer notificação da Securitizadora comunicando a ocorrência de um Evento de Execução terá caráter definitivo em relação aos Alienantes, ficando a Securitizadora responsável por realizar os procedimentos de excussão da garantia objeto deste Contrato, nos termos da Cláusula 5.2 abaixo, desde que previamente deliberado em sede de assembleia geral de titulares de CRA, nos termos do Termo de Securitização.

5.2. **Excussão.** Na ocorrência de um Evento de Execução, a Securitizadora poderá, de boa-fé e observadas as condições estabelecidas na Cláusula 5.2.1 abaixo, exercer, com relação aos Ativos Alienados Fiduciariamente, todos os direitos e poderes conferidos por este Contrato e pela lei aplicável, inclusive pelo artigo 66-B da Lei 4.728, assim como poderá ceder, transferir, alienar e/ou de outra forma excutir os Ativos Alienados Fiduciariamente, até o integral pagamento das Obrigações Garantidas, no todo ou em parte, de forma pública ou particular, inclusive por meio de alienação em bolsa de valores ou mercado de balcão, conforme aplicável, judicial ou extrajudicialmente, que poderá, independentemente de leilão, de hasta pública, de notificação judicial ou extrajudicial ou de qualquer outro procedimento, podendo, inclusive, conferir opção ou opções de compra sobre os Ativos Alienados Fiduciariamente, conforme aplicável, sendo vedada a disposição dos Ativos Alienados Fiduciariamente por preço vil. As Partes convencionam que o valor de venda dos Ativos Alienados Fiduciariamente para fins de excussão da presente garantida será aquele apurado conforme valor de mercado dos Ativos Alienados Fiduciariamente, que, para fins da presente garantia, será obtido por meio de laudo de avaliação dos Ativos Alienados Fiduciariamente a ser contratado pela Securitizadora, às expensas dos Alienantes ou da Companhia ou do Patrimônio Separado, o qual deverá ser elaborado de acordo com as práticas usualmente utilizadas para fins de avaliação de companhias que atuam no mesmo setor da Companhia, e deverá ser enviado aos Alienantes e para a Companhia, para informação.

5.2.1. Caso os Alienantes entendam, justificadamente, que o valor de avaliação apresentado no laudo não reflete as condições de mercado de forma adequada, poderão estes, a seu critério e expensas, solicitar a elaboração de novo laudo. Caso referido apresente valor diverso daquele apresentado pelo laudo contratado pela Securitizadora, as Partes, de comum acordo, deverão escolher uma terceira empresa de avaliação para emitir um novo laudo, às expensas da Companhia ou dos Alienantes, sendo que o valor de avaliação atribuído aos Ativos Alienados Fiduciariamente por referido laudo será o utilizado para fins de valor de venda de tais ativos.

5.2.2. Após a utilização do produto da venda dos Ativos Alienados Fiduciariamente para quitação integral das Obrigações Garantidas, o saldo excedente, se houver, deverá ser devolvido aos Alienantes, em até 3 (três) Dias Úteis após a quitação integral das Obrigações Garantidas.

5.2.3. Caso os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula V não sejam suficientes para liquidar as Obrigações Garantidas, a Companhia permanecerá responsável pelo saldo remanescente atualizado das Obrigações Garantidas, até a sua integral liquidação, sem prejuízo dos acréscimos, conforme aplicável, de remuneração, encargos moratórios e quaisquer outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das Obrigações Garantidas enquanto não forem pagas, declarando, neste ato, tratar-se de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

5.2.4. Os Alienantes obrigam-se a praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta cláusula, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias, se houver, à excussão dos Ativos Alienados Fiduciariamente.

5.2.5. Adicionalmente, fica consignado que não haverá qualquer obrigação de indenização pela Securitizadora, em consequência da excussão da garantia aqui constituída, seja a que título for, exceto em caso de dolo direto e comprovado por parte da Securitizadora, conforme sentença judicial transitada em julgado.

5.2.6. Na hipótese de excussão ou execução da garantia objeto deste Contrato, os Alienantes, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, renunciam ao seu direito de sub-rogação com relação a todos os direitos, ações, privilégios e garantias da Securitizadora e na condição de credor original das Obrigações Garantidas, ficando acordado, desde já, que os Alienantes não terão qualquer pretensão ou direito de ação para reaver (i) da Companhia, qualquer valor pago com relação às Obrigações Garantidas; e/ou (ii) do terceiro adquirente dos Ativos Alienados Fiduciariamente, qualquer valor pago com relação à alienação e transferência dos Ativos Alienados Fiduciariamente.

5.2.6.1. Os Alienantes reconhecem, neste ato, que a renúncia à sub-rogação prevista na Cláusula 5.2.6 acima não implicará em enriquecimento sem causa para nenhuma parte, considerando que: (i) a Companhia é emissora das Debêntures; (ii) em caso de execução ou excussão da garantia, a renúncia à sub-rogação poderá evitar a diminuição no valor dos Ativos Alienados Fiduciariamente; e (iii) qualquer valor residual decorrente da alienação dos Ativos Alienados Fiduciariamente será restituído aos Alienantes, após pagamento integral de todas as Obrigações Garantidas.

5.3. **Poderes.** No caso de ocorrência de Evento de Execução, a Securitizadora terá poderes para praticar todos os atos necessários ao exercício dos direitos previstos no presente Contrato, inclusive os poderes *ad judicia* e *ad negotia*, e em especial aqueles para vender, ceder, transferir ou de qualquer outra forma dispor dos Ativos Alienados Fiduciariamente, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos, por mais

especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, tudo, sem a necessidade de fornecer qualquer aviso ou notificação prévia aos Alienantes e desde que em estrita observância aos termos deste Contrato.

5.3.1. Para fins deste Contrato, em especial do disposto na Cláusula 5.3 acima, os Alienantes, neste ato, nomeiam e constituem a Securitizadora como sua bastante procuradora, outorgando-lhe poderes especiais para praticar todo e qualquer ato necessário com relação aos Ativos Alienados Fiduciariamente, desde que em estrita observância aos termos deste Contrato, para: (i) independentemente da ocorrência de Evento de Execução, (a) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa dos Ativos Alienados Fiduciariamente; e (b) efetuar, caso os Alienantes não o façam, nos prazos previstos neste Contrato, as averbações em livro de registro de ações e os registros em Cartórios de RTD da alienação fiduciária em garantia constituída por meio deste Contrato, bem como de seus respectivos aditamentos, conforme aplicável; e (ii) mediante a ocorrência de Evento de Execução, (a) firmar quaisquer documentos e praticar qualquer ato em nome dos Alienantes relativo à garantia instituída pelo presente Contrato, na medida em que seja o referido ato ou documento necessário para constituir, conservar, formalizar, validar, ou excutir a presente garantia; (b) vender, alienar e/ou negociar, judicial ou extrajudicialmente, parte ou a totalidade dos Ativos Alienados Fiduciariamente, observado o procedimento previsto na Cláusula 5.2, podendo, para tanto, sem limitação, receber valores, transigir, dar recibos e quitação, de modo a preservar os direitos, garantias e prerrogativas da Securitizadora previstos neste Contrato; (c) representar os Alienantes, em juízo ou fora dele, perante instituições financeiras, terceiros em geral, de direito público ou privado, e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, a JUCESP ou juntas comerciais de outros Estados, conforme aplicável, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Banco Central do Brasil e a Secretaria da Receita Federal do Brasil, para a prática de atos relacionados aos Ativos Alienados Fiduciariamente, e resguardar os direitos e interesses da Securitizadora; (d) assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental, que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada dos Ativos Alienados Fiduciariamente; (e) firmar os respectivos contratos de venda e quaisquer outros documentos que possam ser necessários para o fim de formalizar a transferência dos Ativos Alienados Fiduciariamente, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros, inclusive, sem qualquer limitação, Termos de Transferências nos Livros de Transferência e/ou Registro de Ações Nominativas, transferindo posse e domínio; e (f) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, inclusive dar e receber quitação, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos, se assim aprovado pelos titulares de CRA, ficando estabelecido que eventuais substabelecimentos deverão ser prontamente comunicados por escrito aos Alienantes, mediante notificação enviada nos termos da Cláusula 10.10 abaixo. O presente mandato é outorgado em caráter irrevogável e irretratável, sendo sua outorga condição do negócio, nos termos do artigo 684 do Código Civil e será válido pelo prazo de 1 (um) ano a contar da sua emissão. Os Alienantes se obrigam a, no prazo de 3 (três) Dias Úteis a contar da presente data, entregar instrumento de procuração, de acordo com o modelo previsto no Anexo II deste Contrato, para a Securitizadora, e, anualmente, renovar referida procuração com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da sua data

de vencimento, durante todo o prazo de vigência deste Contrato. As assinaturas na procuração devem ser reconhecidas em Cartório de Notas.

6. DIREITO DE VOTO

6.1. **Direito de Voto**. Durante o prazo de vigência deste Contrato, o exercício, pelos Alienantes, do direito de voto referente às Ações Alienadas Fiduciariamente estará sujeito às disposições deste Contrato, sob pena de nulidade e ineficácia, de pleno direito, de tais votos, nos termos do parágrafo único, do artigo 113, da Lei das Sociedades por Ações, combinado com o inciso IV, do artigo 166, do Código Civil.

6.2. Os Alienantes poderão, com relação às Ações Alienadas Fiduciariamente, exercer ou deixar de exercer todos e quaisquer direitos a elas inerentes, inclusive direitos de voto previstos em lei e no estatuto social da Companhia, exceto: (i) se tal exercício violar, for incompatível e/ou prejudicar quaisquer das disposições previstas neste Contrato ou na Escritura de Emissão e nos demais contratos por meio dos quais foram constituídas as garantias descritas na Escritura de Emissão; (ii) pelo direito de voto relacionado às matérias previstas na Cláusula 6.3 abaixo.

6.2.1 Na ocorrência de Evento de Execução as Alienantes não exercerão direito de voto sobre as Ações Alienadas Fiduciariamente.

6.3. Durante o prazo de vigência deste Contrato e independentemente da ocorrência de um Evento de Execução, o exercício, pelos Alienantes, do direito de voto referente às Ações Alienadas Fiduciariamente, quanto às seguintes matérias, estará sujeito à autorização prévia e por escrito da Securitizadora, agindo de acordo com as instruções dos titulares de CRA, em sede de assembleia geral de titulares de CRA, conforme Termo de Securitização:

(i) redução do capital social da Companhia, exceto pelas reduções de capital expressamente autorizadas nos termos da Escritura de Emissão;

(ii) alteração de quaisquer características das Ações Alienadas Fiduciariamente, incluindo, mas não se limitando aos direitos, preferências ou vantagens das Ações Alienadas Fiduciariamente;

(iii) realização de desdobramento ou grupamento de ações;

(iv) alienação ou transferência de qualquer forma, dos ativos da Companhia, exceto conforme permitido nos termos da Escritura de Emissão;

(v) alteração do objeto social da Companhia que (i) modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou (ii) agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Companhia;

(vi) transformação, fusão ou incorporação, inclusive incorporação de ações, ou cisão da Companhia, exceto conforme expressamente permitido na Escritura de Emissão;

(vii) alteração da política de distribuição de dividendos, frutos ou vantagens;

(viii) resgate, amortização ou compra de ações de emissão da Companhia para cancelamento ou manutenção em tesouraria;

(ix) extinção, liquidação, dissolução, pedido de autofalência, decretação de falência, pedido de recuperação judicial ou pedido de recuperação extrajudicial da Companhia;

(x) realização, pela Companhia, de investimentos e/ou aportes de capital em outras sociedades, associações, joint ventures e consórcio com terceiros envolvendo a Companhia e aquisição de controles de outras sociedades, exceto por quaisquer investimentos em controladas da Companhia;

(xi) outorga de garantias fidejussórias pela Companhia;

(xii) constituição de ônus ou gravames sobre bens de propriedade da Companhia que tenham valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) exceto (a) conforme permitido nos termos da Escritura de Emissão;

(xiii) deliberações que, nos termos da lei aplicável ou do estatuto social da Companhia, possam acarretar o direito ao recesso/retirada ao acionista dissidentes; e

(xiv) quaisquer outras ações que requeiram o consentimento dos titulares de CRA nos termos dos Documentos da Operação e/ou deste Contrato.

6.4. Caso (i) os Alienantes entendam que tal exercício pode violar, ser incompatível e/ou prejudicar quaisquer das disposições previstas neste Contrato, na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação; e/ou (ii) qualquer das matérias descritas nas alíneas da Cláusula 6.3 acima conste da ordem do dia de qualquer assembleia geral da Companhia; os Alienantes deverão solicitar à Securitizadora, agindo em nome e em benefício dos titulares de CRA, a respectiva instrução de voto, com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência à realização da referida assembleia geral, ficando a Securitizadora, por sua vez, obrigada a fornecer a instrução de voto aos Alienantes com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência em relação à data da referida assembleia geral, observado, entretanto, que a falta de manifestação por escrito da Securitizadora implicará a proibição dos Alienantes de exercerem o direito de voto, nos termos desta Cláusula 6.

6.4.1. Fica desde já certo e ajustado que a Securitizadora, na qualidade de representante dos titulares de CRA, somente poderá se manifestar conforme instruído pelos Titulares de CRA após a realização de uma assembleia geral dos de titulares de CRA. Caso tal assembleia não seja instalada ou, ainda que instalada, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em tela, sendo certo que seu silêncio, nessa hipótese, não será interpretado como negligência, não podendo ser a ela imputado qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

6.5. **Exercício de Direito de Voto.** Em decorrência do disposto nesta Cláusula 6, os Alienantes obrigam-se a comparecer a todas as assembleias gerais da Companhia e exercer ou não exercer (conforme o caso) os seus direitos de voto de acordo com o disposto nesta Cláusula 6.

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DOS ALIENANTES

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato, durante o prazo de vigência deste Contrato, os Alienantes e a Companhia obrigam-se, nos seguintes termos, a:

(i) não ceder, onerar, dispor ou vender e nem celebrar qualquer outro negócio que tenha por objeto a propriedade, o uso e a posse indireta dos Ativos Alienados Fiduciariamente;

(ii) manter a alienação fiduciária em garantia objeto deste Contrato existente, válida, eficaz, exigível e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição;

(iii) em conformidade com o disposto na Cláusula 4 deste Contrato, efetuar as averbações da presente garantia no Livro de Registro de Ações, registrar o presente Contrato e seus eventuais aditamentos nos Cartórios de RTD e, ainda, praticar quaisquer outros atos que venham a ser de outra forma exigidos pela legislação aplicável, necessários à preservação, constituição, aperfeiçoamento e prioridade absoluta da alienação fiduciária ora constituída;

(iv) comunicar a Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tenham tomado conhecimento do respectivo evento, qualquer acontecimento que possa depreciar ou ameaçar a higidez ou a segurança, liquidez e certeza dos Ativos Alienados Fiduciariamente, ou que resulte na inveracidade das declarações prestadas na Cláusula 8 deste Contrato;

(v) comunicar a Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis da ciência de ato ou fato que possa vir a comprometer o funcionamento da Companhia, tais como ações judiciais ou procedimentos administrativos;

(vi) não promover atos ou medidas que prejudiquem ou alterem o equilíbrio econômico-financeiro da Companhia;

(vii) respeitam e respeitarão, durante o prazo de vigência deste Contrato, a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente, bem como suas respectivas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil, em condição análoga à de escravo ou qualquer espécie de trabalho ilegal ou, ainda, de qualquer forma infrinjam direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação Socioambiental"), sendo que, no conhecimento dos Cedentes, seus fornecedores de produtos, serviços ou correspondentes respeitam e respeitarão a Legislação Socioambiental;

(viii) cumprir toda a legislação ambiental vigente, incluindo a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, conforme aplicável ("Leis Ambientais"), procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais (exceto por aquelas determinações questionadas de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas), bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, conforme venha a ser obrigada nos termos da lei;

(ix) em relação a si e/ou qualquer de suas controladas, coligadas e/ou controladoras, observar e cumprir a Leis Anticorrupção (conforme definida abaixo), devendo (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no seu interesse ou para benefício próprio, exclusivo ou não; e (c) comunicar por escrito o Debenturista, em até 3 (três) Dias Úteis após seu conhecimento, sobre detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção no âmbito da Emissão;

(x) não oferecer, prometer, dar, autorizar, solicitar ou aceitar, direta ou indiretamente, qualquer vantagem indevida, pecuniária ou de qualquer natureza, assim como não praticar atos lesivos, infrações ou crimes contra o ordem econômica ou tributária, o sistema financeiro, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, terrorismo ou financiamento ao terrorismo, previstos na legislação nacional e/ou estrangeira aplicável, e tomar todas as medidas ao seu alcance para impedir administradores, empregados, mandatários, representantes, seus ou de suas controladas, bem como fornecedores, contratados ou subcontratados, de fazê-lo;

(xi) notificar a Securitizadora, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência, de que a Companhia ou qualquer de suas controladas, ou ainda, qualquer dos respectivos administradores, empregados, mandatários, representantes, fornecedores, contratados ou subcontratados encontram-se envolvidos em investigação, inquérito, ação, procedimento e/ou processo judicial ou administrativo, conduzidos por autoridade administrativa ou judicial nacional ou estrangeira, relativos à prática de atos lesivos ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, o sistema financeiro, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, terrorismo ou financiamento ao terrorismo, previstos na legislação nacional e/ou estrangeira aplicável, desde que não estejam sob sigilo ou segredo de justiça, devendo, quando solicitado pela Securitizadora e sempre que disponível, fornecer cópia de eventuais decisões proferidas e de quaisquer acordos judiciais ou extrajudiciais firmado no âmbito dos citados procedimentos, bem como informações detalhadas sobre as medidas adotadas em resposta a tais procedimentos, sendo certo que, para os fins desta obrigação, considera-se ciência (i) o recebimento de citação, intimação ou notificação judicial ou extrajudicial, efetuadas por autoridade judicial ou administrativa, nacional ou estrangeira, (ii) a comunicação do

fato pelos Alienantes ou pela Companhia à autoridade competente e (iii) a adoção de medida judicial ou extrajudicial pelos Alienantes ou pela Companhia contra o infrator;

(xii) defender-se de forma tempestiva e eficaz, às suas próprias custas e expensas, s de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma alterar a alienação fiduciária em garantia objeto deste Contrato, e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar a Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver conhecimento do fato, sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere esta alínea;

(xiii) manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária que sejam necessárias para viabilizar o registro da alienação fiduciária em garantia objeto deste Contrato e de seus aditamentos, nos termos da legislação em vigor;

(xiv) reembolsar a Securitizadora, mediante solicitação por escrito, de todas as despesas comprovadas, que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares de CRA ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da preservação de seus respectivos direitos sobre os Ativos Alienados Fiduciariamente e no exercício ou execução de quaisquer dos direitos nos termos deste Contrato;

(xv) prestar e/ou enviar a Securitizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, todas as informações e documentos necessários para que a Securitizadora possa executar as disposições do presente Contrato;

(xvi) nos termos previstos neste Contrato, permitir a Securitizadora ou a seus representantes acesso aos livros societários da Companhia para consulta aos registros das Ações Alienadas Fiduciariamente;

(xvii) exceto conforme permitido nos termos da Escritura de Emissão, não alienar, vender, gravar, onerar, comprometer-se a vender, ceder, transferir, emprestar, locar, conferir ao capital, instituir usufruto ou fideicomisso, ou por qualquer outra forma dispor dos Ativos Alienados Fiduciariamente com terceiros, nem sobre eles constituir qualquer ônus, gravame ou direito real de garantia ou dispor, de qualquer forma, total ou parcial, direta ou indiretamente, a título gratuito ou oneroso, dos Ativos Alienados Fiduciariamente ou quaisquer direitos a eles inerentes, sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora. Excetua-se das restrições aqui previstas a presente alienação fiduciária;

(xviii) não celebrar, nem arquivar em sua sede, quaisquer acordos de acionistas, nem qualquer novo contrato que, de qualquer forma, direta ou indiretamente, vincule ou crie qualquer ônus ou gravame ou limitação de disposição de ações emitidas pela Companhia, tais como *tag along, drag along*, e direitos de preferência para aquisição ou alienação de ações de emissão da Companhia;

(xix) não praticar qualquer ato, ou abster-se de praticar qualquer ato, que possa, de qualquer forma, afetar negativamente a alienação fiduciária em garantia objeto deste

Contrato ou os direitos da Securitizadora previstos neste Contrato ou na Escritura de Emissão;

(xx) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições, responsabilizando-se a Companhia e os Alienantes integralmente pelo cumprimento deste Contrato;

(xxi) efetivar o registro do presente Contrato e de eventuais aditamentos nos cartórios competentes, nos prazos e formas previstos neste Contrato;

(xxii) tratar qualquer sucessor da Securitizadora como se fosse signatário original deste Contrato, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Securitizadora nos termos deste Contrato;

(xxiii) no prazo previsto na cláusula 4.1 acima, enviar à Securitizadora cópia autenticada do Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia com todas as averbações devidamente realizadas; e

(xxiv) manter válida e em vigor a procuração mencionada na Cláusula 5.3.1 acima durante o prazo deste Contrato, renovando-a com antecedência mínima de 30 (trinta) dias para a sua data de vencimento.

8. DECLARAÇÕES

8.1. **Declarações.** Os Alienantes e a Companhia (conforme aplicável), neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, e como condição e causa essenciais para a celebração deste Contrato, declaram e asseguram, de forma individualizada, na data de assinatura deste Contrato, que:

(i) a Companhia é sociedade devidamente constituída e validamente existente segundo as leis do seu local de constituição;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da Emissão, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações previstas neste Contrato não infringem ou contrariam (a) qualquer contrato ou documento no qual a Companhia e/ou os Alienantes sejam parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em inadimplemento e/ou vencimento antecipado e/ou término de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (c) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Companhia, os Alienantes e/ou quaisquer de seus respectivos bens e direitos estejam sujeitos; ou (d) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Companhia, os Alienantes e/ou quaisquer de seus respectivos bens e direitos;

(iv) os representantes legais que assinam este Contrato, têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome dos Alienantes ou da Companhia, conforme o caso, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(v) o Contrato e as obrigações aqui previstas são legais, válidas, vinculantes dos Alienantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I, III e V, do Código de Processo Civil (conforme abaixo definido);

(vi) os Alienantes são legítimos titulares e proprietários das Ações Alienadas Fiduciariamente, os quais se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza, legais ou convencionais, excetuando-se a alienação fiduciária em garantia constituída nos termos deste Contrato, não existindo contra os Alienantes qualquer ação ou procedimento judicial, arbitral, administrativo ou fiscal que possa, ainda que indiretamente, prejudicar, impedir ou invalidar a alienação fiduciária em garantia objeto deste Contrato;

(vii) nenhuma Ação Alienada Fiduciariamente foi emitida com infração a qualquer direito, seja de preferência ou de qualquer outra natureza, estabelecido em lei, regra ou contratualmente;

(viii) todas as Ações Alienadas Fiduciariamente foram integralizadas;

(ix) este Contrato, constitui uma obrigação legal, válida e eficaz, exigível de acordo com os seus respectivos termos;

(x) a Companhia e os Alienantes possuem plenos poderes e capacidade e estão devidamente autorizados, inclusive por seus acionistas controladores e órgãos de administração competentes, a celebrar o presente Contrato e a cumprir com todas as obrigações nele previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e contratuais necessários para a celebração e o cumprimento das obrigações assumidas nos termos deste Contrato;

(xi) a celebração deste Contrato é realizada de boa-fé, tendo os Alienantes e Companhia plena capacidade de assumir as obrigações a eles imputáveis aqui estabelecidas;

(xii) a garantia ora constituída constituirá em favor da Securitizadora, um direito real de garantia, válido, eficaz, exigível e exequível perante quaisquer terceiros sobre os Ativos Alienados Fiduciariamente, até a respectiva liberação;

(xiii) até a presente data, nem os Alienantes e nem a Companhia, suas respectivas afiliadas (assim entendidas controladoras, controladas, coligadas e sociedades sob controle comum) e nenhuma das pessoas naturais agindo na qualidade de seus representantes, incluindo mas não se limitando a gerentes, conselheiros, diretores e empregados (a) usa os seus recursos e/ou de suas afiliadas para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades

políticas; (b) realiza qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (c) viola quaisquer Leis Anticorrupção (conforme definida abaixo); ou (d) realiza qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal;

(xiv) até a presente data, não há descumprimento ou caso qualquer autoridade no Brasil ou no exterior ingresse com qualquer ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) e/ou adote qualquer medida punitiva contra a Emissora e/ou os Garantidores (conforme definido na Escritura de Emissão) e/ou de suas afiliadas, administradores e/ou acionistas, conforme aplicável, por crimes relacionados às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, as normas previstas na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, no *US Foreing Corrupt Practices Act* (FCPA) e no *UK Bribery Act* (conjuntamente, as "Leis Anticorrupção");

(xv) observam integralmente o disposto nas Leis Anticorrupção, não violaram, violam ou violarão as suas disposições, nem permitirão, autorizarão ou ignorarão tal violação, por qualquer pessoa, ao longo da vigência deste Contrato;

(xvi) não existem, entre seus sócios, administradores, diretores, funcionários, agentes, procuradores, consultores, bem como prepostos que venham a agir em seus respectivos nomes, agentes públicos ou terceiras pessoas a eles relacionadas, incluindo mas não se limitando a familiares ou pessoas relacionas por laços profissionais, afetivos ou comerciais que possam influenciar suas decisões, e que ocupem posição/cargo ou desempenhem atividades que possam influenciar as atividades objeto do presente Contrato;

(xvii) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção;

(xviii) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade integral com essas leis;

(xix) adotam as diligências apropriadas para contratação e, conforme o caso, supervisão, de terceiros, tais como, fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, de forma a verificar que estes não tenham praticado ou venham a praticar qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção;

(xx) protegem e preservam o meio ambiente, por meio da prevenção e erradicação de práticas danosas ao meio ambiente, observando sempre a legislação vigente, inclusive no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente, dos Crimes Ambientais e das resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), bem como respeitam e se obrigam a respeitar todos os atos legais, normativos e administrativos da área ambiental e correlata, emanados nas esferas federal, estaduais e municipais, obrigando-se a obter e manter todos os documentos e licenças, autorizações e outorgas ambientais necessários ao regular desempenho de suas atividades;

(xxi) monitoram suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais de suas atividades;

(xxii) respeitam e respeitarão, durante o prazo de vigência deste Contrato, a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente, bem como suas respectivas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil, em condição análoga à de escravo ou qualquer espécie de trabalho ilegal ou, ainda, de qualquer forma infrinjam direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, sendo que, no conhecimento da Companhia e dos Alienantes, seus fornecedores de produtos, serviços ou correspondentes respeitam e respeitarão a Legislação Trabalhista e as Leis Ambientais;

(xxiii) a utilização, pela Emissora dos recursos obtidos com a Emissão não violará a Legislação Trabalhista e as Leis Ambientais;

(xxiv) estão em dia com o pagamento de todas as suas respectivas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas objeto de discussão nas esferas judicial e/ou administrativa e cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa e/ou cujo descumprimento não possa causar uma mudança adversa relevante, assim entendida qualquer situação que prejudique (a) na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, na reputação, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Companhia, dos Alienantes e/ou de qualquer de suas controladas; e/ou (b) na capacidade da Companhia e/ou de qualquer dos Alienantes de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e/ou deste Contrato;

(xxv) as obrigações assumidas neste Contrato não implicam: (a) o inadimplemento pelos Alienantes ou pela Companhia de qualquer obrigação por eles assumidas em qualquer negócio jurídico; (b) a rescisão de quaisquer contratos celebrados pelos Alienantes ou pela Companhia; ou (c) o descumprimento de qualquer lei, decreto ou regulamento, nem de qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial, ou decisão arbitral a que os Alienantes ou a Companhia estejam sujeitos;

(xxvi) não têm conhecimento de qualquer litígio, investigação ou processo perante qualquer tribunal arbitral, juízo ou tribunal administrativo com relação ao presente Contrato ou a qualquer das obrigações aqui prevista que esteja pendente e que afete

os Ativos Alienados Fiduciariamente, qualquer das obrigações aqui previstas ou a solvência dos Alienantes e/ou da Companhia;

(xxvii) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato foram outorgados como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;

(xxviii) exceto pelo registro deste Contrato nos Cartórios de RTD e a averbação no Livro de Registro de Ações, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação junto a qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se fazem necessárias para a constituição e/ou manutenção da alienação fiduciária das Ações Alienadas;

(xxix) as Ações Alienadas Fiduciariamente não se encontram vinculadas a qualquer acordo de acionistas;

(xxx) a celebração deste Contrato é compatível com a condição econômico-financeira dos Alienantes, de forma que a Alienação Fiduciária aqui constituída não afeta sua capacidade de honrar com quaisquer de suas obrigações ou coloca em risco a continuidade e a operacionalização dos seus projetos;

(xxxi) todas as declarações e garantias relacionadas que constam deste Contrato são verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;

(xxxii) não há fatos relativos à presente Alienação Fiduciária e seu objeto que, até esta data, não tenham sido divulgados à Securitizadora, cuja omissão, no contexto da Emissão, faça com que alguma declaração relevante deste Contrato seja enganosa, incorreta ou inverídica;

(xxxiii) dispôs de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé; e

(xxxiv) não há relação de hipossuficiência entre as Partes e há simetria dos contratantes, sendo que durante toda a negociação do presente Contrato, as Partes foram assessoradas por advogados.

8.2 Os Alienantes obrigam-se a notificar a Securitizadora caso quaisquer das declarações prestadas neste Contrato tornem-se inverídicas, incorretas, incompletas ou imprecisas em até 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo conhecimento de tal fato.

8.3. No caso de as Partes firmarem aditamento a este Contrato, as declarações aqui prestadas pelos Alienantes e pela Companhia deverão também ser prestadas com relação ao aditamento, devendo ser corretas, válidas, completas e precisas, e estar vigentes na data de assinatura do respectivo aditamento, ressalvadas as atualizações necessárias e devidamente reveladas à Securitizadora.

9. ALTERAÇÕES REFERENTES ÀS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

9.1. **Alterações referentes às Obrigações Garantidas.** Os Alienantes permanecerão obrigados nos termos do presente Contrato e durante todo prazo de vigência do presente Contrato nos termos da Cláusula 10.2 abaixo, sem limitação e sem qualquer reserva de direitos contra os Alienantes, ainda que ocorram quaisquer dos atos a seguir descritos e independentemente da notificação ou anuência dos Alienantes:

(i) qualquer renovação, novação (com ou sem alteração de remuneração e/ou de cronograma de amortização), prorrogação, aditamento, modificação, alteração do prazo, forma, local, valor ou moeda de pagamento das Obrigações Garantidas, desde que formalizada em estrita observância aos termos da Escritura de Emissão;

(ii) qualquer vencimento antecipado, restituição ou quitação parcial, atinente às Obrigações Garantidas, ou de invalidade parcial ou inexequibilidade de quaisquer dos documentos relacionados às Obrigações Garantidas;

(iii) qualquer ação (ou omissão) da Securitizadora, transação, renúncia no exercício de qualquer direito, poder ou prerrogativa e prorrogação do prazo de execução de qualquer direito, contidos nos documentos relacionados às Obrigações Garantidas ou nos termos da legislação aplicável; e/ou

(iv) a venda, permuta, renúncia, restituição, liberação ou quitação de qualquer outra garantia, direito de compensação ou outro direito de garantia real a qualquer tempo detido pela Securitizadora (de forma direta ou indireta) para o pagamento parcial das Obrigações Garantidas.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. **Anexos.** Os documentos anexos a este Contrato constituem parte integrante e complementar deste Contrato.

10.2. **Extinção e Quitação.** Este Contrato ficará imediatamente terminado de pleno direito, e os Ativos Alienados Fiduciariamente serão liberados do gravame constituído, assim que cumprida a Condição Resolutiva, e recebimento pela Securitizadora das Matrículas Registradas nos termo da cláusula 2.4.1 acima, devendo a Securitizadora, neste caso, apresentar em até 5 (cinco) Dias Úteis às Alienantes o Termo de Liberação de Garantia da Alienação Fiduciária aqui constituída assinado e registrado nos Cartórios de RTD, comprovando a liberação da presente Alienação Fiduciária. Mediante o recebimento do Termo de Liberação de Garantia pelas Alienantes e pela Companhia, a Companhia estará autorizada a cancelar todas as anotações da alienação fiduciária aqui constituída feitas nos seus livros societários.

10.2.1. Caso não seja cumprida a Condição Resolutiva, a presente Alienação Fiduciária constituirá direito real de garantia contínuo e deverá permanecer em pleno vigor até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente cumpridas.

10.2.2. No caso de cancelamento ou renovação da Oferta, exceto pelas hipóteses elencadas na cláusula 8.2 do Contrato de Distribuição, a Cessionária deverá, em até 3

(três) Dias Úteis, nos termos da Cláusula 9.1 acima, outorgar o Termo de Liberação de Garantia, ocasiões as quais a Alienação Fiduciária aqui constituída será automaticamente extinta.

10.3. **Renúncias e Alterações.** O presente Contrato e suas disposições apenas serão modificados, aditados, complementados ou renunciados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes.

10.3.1. Fica desde já dispensada a realização de assembleia geral de titulares de CRA para deliberar sobre: (i) alteração que decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da Comissão de Valores Mobiliários, Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ou demais reguladores; (ii) erro formal, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) alterações a quaisquer documentos da Emissão já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s); ou ainda (iv) atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRA.

10.4. **Autonomia das Disposições.** Caso qualquer disposição do presente Contrato seja julgada inválida, ilegal ou inexequível nos termos da legislação aplicável, a disposição em questão será considerada ineficaz apenas na medida de tal invalidade, ilegalidade ou inexequibilidade e não afetará quaisquer outras disposições do presente Contrato. Nessa hipótese e na medida permitida pela legislação aplicável, as Partes, de boa-fé, negociarão e celebrarão um aditamento ao presente Contrato a fim de substituir a referida disposição por uma nova que: (a) reflita sua intenção original; e (b) seja válida e vinculante.

10.5. **Não Prejuízo a Outros Direitos de Garantia.** Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, desta alienação fiduciária de ações com as demais garantias outorgadas no âmbito da Emissão. A garantia prevista neste Contrato será adicional e independente de quaisquer outras garantias prestadas ou que venham a ser prestadas em favor da Securitizadora, na qualidade de representante dos titulares de CRA, de modo que a Securitizadora poderá, a qualquer tempo, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, conjunta ou separadamente, para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas, ficando ainda estabelecido que a execução da alienação fiduciária de ações decorrente deste Contrato independerá, observada a efetiva ocorrência de um Evento de Execução, de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

10.6. **Sucessão.** As obrigações assumidas neste Contrato têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes, seus sucessores e cessionários a qualquer título ao seu fiel e pontual cumprimento.

10.7. **Cessão e Transferência.** Os Alienantes 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 da Securitizadora em observância às

disposições dos Documentos da Operação, exceto pela cessão e/ou transferência definida na Cláusula 6.1.1 (p) da Escritura de Emissão a qual é expressamente permitida para Parte Relacionada (conforme definido na Escritura de Emissão).

10.8. **Lei Aplicável.** O presente Contrato será regido e interpretado em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

10.9. **Foro.** As Partes elegem, por este ato, o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que possa vir a ser, como competente para dirimir quaisquer litígios decorrentes do presente Contrato.

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

I. Se para os Alienantes:

WASHINGTON UMBERTO CINEL
Rua Quintana, nº 887, conjuntos 52 e 53, 5º andar
São Paulo - SP
At.: Angela Miyamura
Telefone: (11) 3900-1600
E-mail: angela.miyamura@wrealty.com.br

CLÁUDIA ISABEL LUCIANO CINEL
Rua Quintana, nº 887, conjuntos 52 e 53, 5º andar
São Paulo - SP
At.: Angela Miyamura
Telefone: (11) 3900-1600
E-mail: angela.miyamura@wrealty.com.br

II. Se para a Securitizadora:

ISEC SECURITIZADORA S.A.
Rua Tabapuã, 1.123 - 21º andar
São Paulo - SP
04533-004
At.: Juliane Effting Matias
Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: gestao@isecbrasil.com.br / juridico@isecbrasil.com.br

III. Se para a Companhia:

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.
Rua Pedro Stancato, 488 - Unidade Matriz
Campinas - SP
13082-050
At.: Tobias Teles da Silva Gallo
Telefone: (19) 3176-8821

E-mail: tobias.silva@brotolegal.com.br

10.10.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes, nos termos desta Escritura, se feitas por correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu envio. Se feitas por correspondência, as comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo Correio ou por telegrama.

10.10.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

10.11. **Execução Específica.** Para os fins deste Contrato, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das Obrigações Garantidas, inclusive dos compromissos e obrigações decorrentes deste Contrato, nos termos dos artigos 806 e 815 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

10.12. **Novação.** A abstenção do exercício de qualquer direito ou faculdade assegurada por este Contrato ou pela legislação aplicável à Securitizadora, bem como eventual tolerância para com eventuais atrasos no cumprimento de quaisquer das obrigações assumidas neste Contrato não significarão novação ou derrogação de qualquer cláusula deste Contrato.

10.13. **Prevalência.** Sem prejuízo a qualquer estipulação em contrário aqui contida, em caso de inconsistência entre a Escritura de Emissão e este Contrato, as cláusulas aplicáveis deste Contrato prevalecerão no tocante à criação, aperfeiçoamento e prioridade do direito de garantia aqui criado, assim como aos direitos disponíveis à Securitizadora, sob as leis brasileiras, em relação aos Ativos Alienados Fiduciariamente.

10.14. **Obrigação de indenizar.** A Companhia e/ou os Alienantes são responsáveis por perdas, danos, custos ou despesas (inclusive despesas judiciais e honorários advocatícios razoáveis) causados à Securitizadora, na qualidade de representante dos titulares de CRA resultantes, diretamente, da inexecução ou da execução incorreta ou indevida de suas obrigações acordadas neste Contrato. A Securitizadora é responsável por perdas, danos, custos ou despesas (inclusive despesas judiciais e honorários advocatícios razoáveis) causados aos Alienantes e/ou à Companhia, resultantes, diretamente, da inexecução ou da execução incorreta ou indevida de suas obrigações acordadas neste Contrato.

10.15. **Certidões.** Nos termos e para os fins de atendimento ao disposto no inciso "I", alínea "c", do artigo 47 da Lei n.º 8.212, de 24 de julho de 1991, conforme alterada, os Alienantes, neste ato, entregam à Securitizadora as cópias das seguintes certidões, que constam do Anexo IV ao presente Contrato: (i) Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº F6BC.1E86.8246.88FC, emitida em 17 de setembro de 2019 e válida até 15 de março de 2020, do Washington; e (ii) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº A1B7.DE95.AF68.B1D7, emitida em 17 de setembro de 2019 e válida até 15 de março de 2020, da Claudia.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes e a Companhia, por si e sucessores, firmam este Contrato, em 4 (quatro) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 24 de outubro de 2019.

(*restante desta página intencionalmente deixado em branco*)
(assinaturas iniciam-se na página seguinte)
***

(Página de Assinatura 1/4 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças celebrado entre Washington Umberto Cinel, Cláudia Isabel Luciano Cinel e Isec Securitizadora S.A., com a interveniência da Broto Legal Alimentos S.A.)

WASHINGTON UMBERTO CINEL

Nome: Angela Miyako Miyamura
Cargo: Procuradora

CLÁUDIA ISABEL LUCIANO CINEL

Nome: Angela Miyako Miyamura
Cargo: Procuradora

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO 30º SUBDISTRITO IBIRAPUERA
Av. Padre Antônio José dos Santos, 1368 / 1572 - CEP 04563-004 - Brooklin - São Paulo - SP - Tel: (11) 4506-3030
REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO
Reconheço, por semelhança, a firma de: (2) ANGELA MIYAKO MIYAMURA, em documento sem valor econômico, dou fé.
São Paulo, 30 de outubro de 2019.
Em Test° da verdade. Cód. [19118117180448911184380011031]
LUCAS DE ALMEIDA PEREIRA - ESCREVENTE (Qtd 2:Total R$ 19,09)
Selo(s): 1 Mo:AD - 0307301 | AD - 0307302
VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO
Lucas de Almeida Pereira
Escrevente Autorizado

(Página de Assinatura 2/4 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças celebrado entre Washington Umberto Cinel, Cláudia Isabel Luciano Cinel e Isec Securitizadora S.A., com a interveniência da Broto Legal Alimentos S.A.)

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: JULIANE EFFTING MATIAS
Cargo: DIRETORA DE OPERAÇÕES

Nome: Ila Alves Sym
Cargo: Diretora

13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUÍS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 383 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7622

Reconheço Por Semelhança C/V Economico a(s) firma(s) de
JULIANE EFFTING MATIAS (586276).ILA ALVES SYM (578039).

SÃO PAULO, 30 de Outubro de 2019. Em Test. da verdade.
CARLOS ALEXANDRE GOMES DOS SANTOS - ESCRE Nº 0000/301019
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R$19,00
C2109BAB83037

(Página de Assinatura 3/4 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças celebrado entre Washington Umberto Cinel, Cláudia Isabel Luciano Cinel e Isec Securitizadora S.A., com a interveniência da Broto Legal Alimentos S.A.)

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.

Nome: Angela Miyako Miyamura
Cargo: Procuradora

Nome:
Cargo:

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO 30º SUBDISTRITO IBIRAPUERA
Av. Padre Antônio José dos Santos, 1568 / 1572 - CEP 04563-004 - Brooklin - São Paulo - SP - Tel: (11) 4506-3030
REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO
Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) ANGELA MEYAKO MIYAMURA, em documento sem valor econômico, dou fé.
São Paulo, 30 de outubro de 2019.
Em Test° da verdade.
Cód. [191729519052881118439 - 001031]
LUCAS DE ALMEIDA PEREIRA – ESCREVENTE (Qtd 1:Total R$ 9,50)
Selo(s): 1 Mto.AE - 0307303
Lucas de Almeida Pereira
Escrevente Autorizado

(Página de Assinatura 4/4 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças celebrado entre Washington Umberto Cinel, Cláudia Isabel Luciano Cinel e Isec Securitizadora S.A., com a interveniência da Broto Legal Alimentos S.A.)

Testemunhas

Nome:	Roberta Blasques da Silva
RG:	RG: 22.947.265-5
CPF:	CPF: 281.003.508-33

Nome:	Vinícius Pichinini
RG:	RG: 46.998.927-0 SSP/SP
CPF:	CPF: 370.641.818-51

Anexo ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças celebrado entre Washington Umberto Cinel, Cláudia Isabel Luciano Cinel e Isec Securitizadora S.A., com a interveniência da Broto Legal Alimentos S.A., em 24 de outubro de 2019.

ANEXO I
AÇÕES ALIENADAS

ACIONISTA	NÚMERO DE AÇÕES ORDINÁRIAS	PERCENTUAL DO CAPITAL SOCIAL
Washington Umberto Cinel	70.099.000	99,99%
Claudia Isabel Luciano Cinel	1.000	0,01%

PROCURAÇÃO

WASHINGTON UMBERTO CINEL, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, empresário, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, CEP 01437-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade RG de nº 7.777.410-3 SSP-SP e inscrito no Cadastro de pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 710.159.308-91 ("Outorgante"), por este ato, de forma irrevogável e irretratável, nomeia e constitui seu bastante procurador, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Outorgado"), de acordo com o "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 24 de outubro de 2019 entre o Outorgante e o Outorgado (conforme alterado de tempos em tempos, "Contrato de Alienação Fiduciária de Ações"), para agir em seu nome na mais ampla medida permitida pelas leis aplicáveis, conferindo-lhe amplos e específicos poderes para:

(i) independentemente da ocorrência de Evento de Execução (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações):

a. exercer todos os atos necessários à conservação e defesa dos Ativos Alienados Fiduciariamente; e

b. efetuar, caso a Outorgante não o faça, nos prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, as averbações em livro de registro de ações e os registros em Cartórios de RTD da alienação fiduciária em garantia constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, bem como de seus respectivos aditamentos, conforme aplicável; e

(ii) mediante a ocorrência de vencimento antecipado ou vencimento sem que as Obrigações Garantidas tenham sido devidamente quitadas:

a. firmar quaisquer documentos e praticar qualquer ato em nome da Outorgante, relativo à garantia instituída pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, na medida em que seja o referido ato ou documento necessário para constituir, conservar, formalizar, validar, ou excutir a garantia nele prevista;

b. vender, alienar e/ou negociar, judicial ou extrajudicialmente, parte ou a totalidade dos Ativos Alienados Fiduciariamente, observado o procedimento previsto na Cláusula 5.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, podendo, para tanto, sem limitação, receber valores, transigir, dar recibos e quitação, de modo a preservar os direitos, garantias e prerrogativas da Securitizadora previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;

c. representar a Outorgante, em juízo ou fora dele, perante instituições financeiras, terceiros em geral, de direito público ou privado, e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, a JUCESP ou juntas comerciais de outros Estados, conforme aplicável, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Banco Central do Brasil e a Secretaria da Receita Federal do Brasil, para a prática de atos relacionados aos Ativos Alienados Fiduciariamente, e resguardar os direitos e interesses da Securitizadora;

d. assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental, que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada dos Ativos Alienados Fiduciariamente;

e. firmar os respectivos contratos de venda e quaisquer outros documentos que possam ser necessários para o fim de formalizar a transferência dos Ativos Alienados Fiduciariamente, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros, inclusive, sem qualquer limitação, Termos de Transferências nos Livros de Transferência e/ou Registro de Ações Nominativas, transferindo posse e domínio; e

f. praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, inclusive dar e receber quitação, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos.

Os termos utilizados no presente instrumento com a inicial em maiúscula, que não tenham sido aqui definidos, terão o mesmo significado atribuído a tais termos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

A presente procuração é outorgada de forma irrevogável e irretratável, conforme previsto no artigo 684 do Código Civil.

Esta procuração será válida pelo prazo 1 (um) ano ou até a integral excussão da garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária, o que ocorrer primeiro.

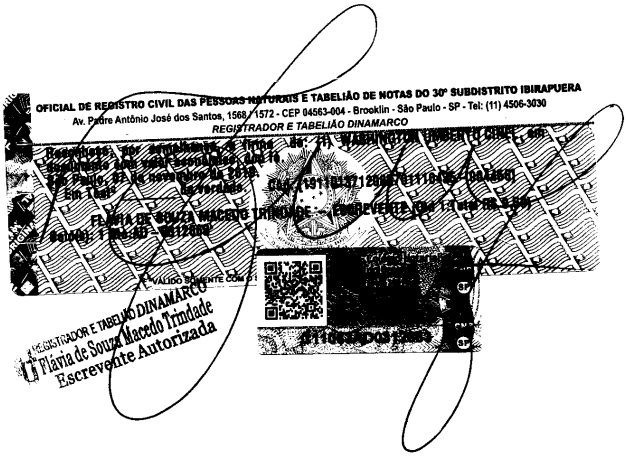
A presente procuração será regida e interpretada em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

A presente procuração foi assinada pelo Outorgante em 24 de outubro de 2019, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

WASHINGTON UMBERTO CINEL

Nome:

Nome:


OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO 30º SUBDISTRITO IBIRAPUERA
Av. Padre Antônio José dos Santos, 1568 / 1572 - CEP 04563-004 - Brooklin - São Paulo - SP - Tel: (11) 4506-3030
REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO
REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO
Flávia de Souza Macedo Trindade
Escrevente Autorizada

PROCURAÇÃO

CLÁUDIA ISABEL LUCIANO CINEL, brasileira, casada pelo regime de separação total de bens, empresária, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, CEP 01437-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade RG de nº 18.035.413.-9 SSP-SP e inscrita no CPF/ME sob o nº 026.954.938-27 ("Outorgante"), por este ato, de forma irrevogável e irretratável, nomeia e constitui seu bastante procurador, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Outorgado"), de acordo com o "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 24 de outubro de 2019 entre o Outorgante e o Outorgado (conforme alterado de tempos em tempos, "Contrato de Alienação Fiduciária de Ações"), para agir em seu nome na mais ampla medida permitida pelas leis aplicáveis, conferindo-lhe amplos e específicos poderes para:

(i) independentemente da ocorrência de Evento de Execução (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações):

a. exercer todos os atos necessários à conservação e defesa dos Ativos Alienados Fiduciariamente; e

b. efetuar, caso a Outorgante não o faça, nos prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, as averbações em livro de registro de ações e os registros em Cartórios de RTD da alienação fiduciária em garantia constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, bem como de seus respectivos aditamentos, conforme aplicável; e

(ii) mediante a ocorrência de vencimento antecipado ou vencimento sem que as Obrigações Garantidas tenham sido devidamente quitadas:

a. firmar quaisquer documentos e praticar qualquer ato em nome da Outorgante, relativo à garantia instituída pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, na medida em que seja o referido ato ou documento necessário para constituir, conservar, formalizar, validar, ou excutir a garantia nele prevista;

b. vender, alienar e/ou negociar, judicial ou extrajudicialmente, parte ou a totalidade dos Ativos Alienados Fiduciariamente, observado o procedimento previsto na Cláusula 5.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, podendo, para tanto, sem limitação, receber valores, transigir, dar recibos e quitação, de modo a preservar os direitos, garantias e prerrogativas da Securitizadora previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;

c. representar a Outorgante, em juízo ou fora dele, perante instituições financeiras, terceiros em geral, de direito público ou privado, e todas

e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, a JUCESP ou juntas comerciais de outros Estados, conforme aplicável, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Banco Central do Brasil e a Secretaria da Receita Federal do Brasil, para a prática de atos relacionados aos Ativos Alienados Fiduciariamente, e resguardar os direitos e interesses da Securitizadora;

d. assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental, que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada dos Ativos Alienados Fiduciariamente;

e. firmar os respectivos contratos de venda e quaisquer outros documentos que possam ser necessários para o fim de formalizar a transferência dos Ativos Alienados Fiduciariamente, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros, inclusive, sem qualquer limitação, Termos de Transferências nos Livros de Transferência e/ou Registro de Ações Nominativas, transferindo posse e domínio; e

f. praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, inclusive dar e receber quitação, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos.

Os termos utilizados no presente instrumento com a inicial em maiúscula, que não tenham sido aqui definidos, terão o mesmo significado atribuído a tais termos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

A presente procuração é outorgada de forma irrevogável e irretratável, conforme previsto no artigo 684 do Código Civil.

Esta procuração será válida pelo prazo 1 (um) ano ou até a integral excussão da garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária, o que ocorrer primeiro.

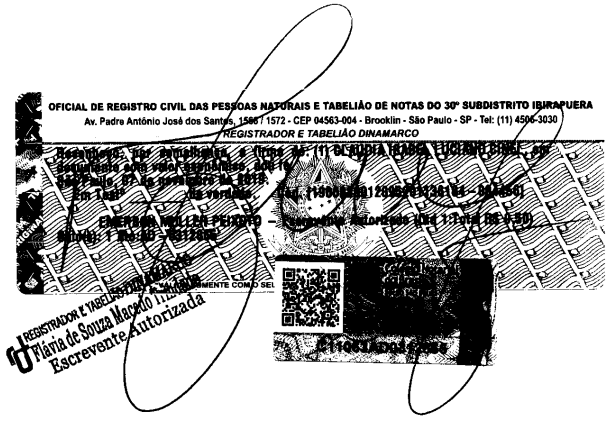
A presente procuração será regida e interpretada em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

A presente procuração foi assinada pelo Outorgante em 24 de outubro de 2019, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

CLÁUDIA ISABEL LUCIANO CINEL

Nome:

Nome:


OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO 30º SUBDISTRITO ISIRAPUERA
Av. Padre Antônio José dos Santos, 1566 1572 - CEP 04563-004 - Brooklin - São Paulo - SP - Tel: (11) 4506-3030
REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO
REGISTRADOR E TABELIÃO
Vitória de Souza Macedo Tinoco
Escrevente Autorizada

ANEXO III
TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08, representando a comunhão de titulares dos CRA (conforme definidas abaixo) neste ato devidamente representada nos termos do seu estatuto social ("Securitizadora"), pelo presente instrumento e em caráter irrevogável e irretratável: (i) declara o cumprimento da Condição Resolutiva conforme definida nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações" em Garantia sob Condição Resolutiva e Outras Avenças"* ("Contrato") celebrado entre a Broto Legal Alimentos S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.901.210/0001-08, com a interveniente anuente, entre Washington Umberto Cinel e Cláudia Isabel Luciano Cinel, na qualidade de fiduciantes e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; e (iii) autoriza a realização da baixa do registro do Contrato, registrado perante o [incluir cartórios], sob os números [incluir números de registro].

[Local], [data].

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO IV
CERTIDÕES

[*iniciam-se na próxima página*]

MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: WASHINGTON UMBERTO CINEL
CPF: 710.159.308-91

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidas; e

2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <http://rfb.gov.br> ou <http://www.pgfn.gov.br>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 08:27:58 do dia 17/09/2019 <hora e data de Brasília>.
Válida até 15/03/2020.
Código de controle da certidão: F6BC.1E86.8246.88FC
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: CLAUDIA ISABEL LUCIANO CINEL
CPF: 026.954.938-27

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <http://rfb.gov.br> ou <http://www.pgfn.gov.br>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 08:21:05 do dia 17/09/2019 <hora e data de Brasília>.
Válida até 15/03/2020.
Código de controle da certidão: **A1B7.DE95.AF68.B1D7**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XIII

CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA - BROTO LEGAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E DE CONTA VINCULADA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

entre

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.
como cedente,

e

ISEC SECURITIZADORA S.A.,
Securitizadora,

9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME
18 OUT 2019 1355621
RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR

Datado de
07 de outubro de 2019

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E DE CONTA VINCULADA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

O presente "*Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada e Outras Avenças* ("Contrato") é celebrado por e entre:

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 62.901.210/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia" ou "Cedente"); e

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Cessionária" e, em conjunto com o Cedente, "Partes", sendo cada uma, individual e indistintamente, uma "Parte");

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 07 de outubro de 2019, a Companhia tratou da emissão de 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da sua 2ª (segunda) emissão ("Debêntures"), por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.*", entre a Companhia, na qualidade de emissora, e a Securitizadora, na qualidade de debenturista inicial ("Escritura de Emissão");

(ii) Em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), foram ou serão constituídas as seguintes garantias, em conjunto, as "Garantias": (a) a Cessão Fiduciária de Recebíveis de Washington (conforme definido na Escritura de Emissão); (b) a Cessão Fiduciária de Recebíveis da Broto Legal (conforme definido na Escritura de Emissão); (c) as Hipotecas (conforme definido na Escritura de Emissão), (d) as Alienações Fiduciárias (conforme definido na Escritura de Emissão); (e) a Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal (conforme definido na Escritura de Emissão); e (f) a Alienação Fiduciária de Imóveis Hipotecados (conforme definido na Escritura de Emissão);

(iii) Os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente);

(iv) a Cedente deseja ceder fiduciariamente em favor da Securitizadora, os Créditos Cedidos (conforme abaixo definido), incluindo mas sem se limitar aos demais valores depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada da Broto Legal ("Cessão Fiduciária"), conforme os termos e condições deste Contrato;

(v) o Banco Depositário, na qualidade de prestador de serviços, realizará a administração e custódia da Conta Vinculada da Broto Legal e movimentará os Recebíveis, quando aplicável, de acordo com os termos previstos no "*Contrato de*

18 OUT 2019 1355621
8º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRO EM MICROFILME

Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente);

(iv) a Cedente deseja ceder fiduciariamente em favor da Securitizadora, os Créditos Cedidos (conforme abaixo definido), incluindo mas sem se limitar aos demais valores depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada da Broto Legal ("Cessão Fiduciária"), conforme os termos e condições deste Contrato;

(v) o Banco Depositário, na qualidade de prestador de serviços, realizará a administração e custódia da Conta Vinculada da Broto Legal e movimentará os Recebíveis, quando aplicável, de acordo com os termos previstos no "*Contrato de Administração de Contas e Outras Avenças*", celebrado entre a Companhia e o Banco Depositário, nesta data ("Contrato de Conta Vinculada da Broto Legal");

(vi) Em virtude do exposto, fazem parte da operação de emissão das Debêntures e dos CRA, entre outros, os seguintes instrumentos ("Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão; (ii) os Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão); (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição (conforme definido na Escritura de Emissão); (v) os prospectos preliminar e definitivo da oferta dos CRA ("Oferta"); e (vi) os demais documentos e aditamentos relativos à emissão e Oferta;

(vii) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé; e

(viii) Não há relação de hipossuficiência e há simetria dos contratantes entre as Partes, sendo que durante toda a negociação do presente Contrato, as Partes foram assessoradas por advogados.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato"), em observância às cláusulas e condições abaixo.

1. PRINCÍPIOS E TERMOS DEFINIDOS

1.1 Probidade e boa-fé. As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas do presente Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, levando-se em consideração, ainda, os Documentos da Operação.

1.2 Existência e validade. A Cessão Fiduciária formalizada por meio deste Contrato é, desde já, reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito.

1.3 Caráter cumulativo. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, desta garantia com outras garantias prestadas pela Cedente em benefício da Cessionária. No exercício de seus direitos e recursos contra a Cedente, nos termos deste Contrato, a Cessionária poderá executar outras garantias prestadas pela Cedente em

benefício da Cessionária, simultaneamente ou em qualquer ordem, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

1.4 Termos definidos. Todos os termos aqui iniciados em letras maiúsculas e não expressamente aqui definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão. As definições que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

1.5 Para os fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia exceto sábados, domingos, feriados nacionais ou no estado ou na cidade de São Paulo.

2. CESSÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia em razão das Debêntures, no âmbito da Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, à Remuneração das Debêntures, bem como a todos e quaisquer valores devidos à Securitizadora e, consequentemente aos titulares dos CRA, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos das Debêntures e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA ("Obrigações Garantidas"), a Cedente cede fiduciariamente, à Cessionária, por meio deste Contrato, os créditos abaixo descritos, nos termos dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei 9.514"), conforme alterada, e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), dos artigos 66-B e seguintes da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei nº 4.728") ("Créditos Cedidos"):

(i) os direitos creditórios, principais e acessórios, oriundos das duplicatas mercantis já emitidas pela Cedente, devidamente descritas e caracterizadas no Anexo I ao presente Contrato, ("Recebíveis"), cujos valores correspondentes deverão ser depositados na Conta Vinculada da Broto Legal, sendo certo que os Recebíveis deverão obedecer às seguintes características:

(a) indicador mínimo de liquidez de 80% (oitenta por cento);

(b) prazo mínimo de vencimento dos títulos de até 180 (cento e oitenta) dias;

(c) duplicatas escriturais de montante igual a, no mínimo, R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).

(ii) todos os direitos creditórios depositados e/ou decorrentes da conta corrente de nº 9995015-4, na agência nº 3360-X do Banco do Brasil S.A. ("Banco Depositário") de titularidade da Companhia ("Conta Vinculada da Broto Legal"), que será utilizada para o

18 OUT 20 1355621

depósito e movimentação dos Recebíveis, incluindo todos os valores, rendimentos, juros, correções monetárias, multas e demais acessórios; e

(iii) todos os direitos decorrentes dos Investimentos Permitidos (conforme abaixo definido), incluindo todos os valores, rendimentos, juros, correções monetárias, multas e demais acessórios.

2.1.1. Para todos os fins do presente Contrato, os Créditos Cedidos compreendem também: (i) todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos Recebíveis e/ou à Conta Vinculada da Broto Legal cedida e assegurados à Cedente, legítima titular de tais direitos; (ii) quaisquer indenizações devidas, direta ou indiretamente, bem como todos os direitos de cobrança relacionados aos Recebíveis e/ou à Conta Vinculada da Broto Legal cedidos fiduciariamente; (iii) quaisquer encargos, multas compensatórias e/ou indenizatórias devidas à Cedente, inclusive reajustes monetários ou contratuais, bem como todos os direitos, ações e garantias asseguradas à Cedente por força dos Recebíveis em face de seus respectivos clientes; e (iv) todos os valores ou bens recebidos pela Cedente em relação aos Recebíveis, bem como quaisquer outros valores, incluindo, mas não se limitando a aplicações financeiras realizadas com os recursos mantidos na Conta Vinculada da Broto Legal cedida fiduciariamente.

2.1.2. Observado o índice mínimo de liquidez de 75% (setenta e cinco por cento) estabelecido no item (i) da cláusula 2.1. acima, na hipótese de falta de pagamento das duplicatas mercantis sacadas pela Cedente por seus respectivos sacados, avalistas ou codevedores a qualquer título por período superior a 10 (dez) dias corridos contados das respectivas datas de vencimento, até a ocorrência do efetivo pagamento, os direitos creditórios por elas expressos deixarão de ser considerados para fins do cálculo de Valor Mínimo (conforme definido abaixo).

2.1.3. O Anexo I, em atendimento ao inciso IV do artigo 1.362 do Código Civil, deverá, no mínimo, discriminar as seguintes características dos Recebíveis para fins de individualização: (i) identificação da Cedente como titular, seja na qualidade de sacadora ou endossatária; (ii) identificação da razão social e do CNPJ do sacado; (iii) valor do crédito; (iii) número de emissão e/ou série da nota fiscal; (iv) data de emissão e (v) prazo de vencimento.

2.2. A Cedente declara que faz a presente Cessão Fiduciária, para os efeitos do artigo 286 e seguintes do Código Civil, sem que sobre a presente garantia pairem quaisquer dúvidas sobre a inexistência de vício de consentimento, na forma do Código Civil, artigo 138 e seguintes.

2.3. A Securitizadora não será responsável por quaisquer medidas judiciais ou extrajudiciais envolvendo a cobrança ou a conservação dos Créditos Cedidos. Entretanto, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério ou mediante a solicitação dos titulares de CRA, poderá tomar tais providências judiciais ou extrajudiciais, caso em que a Cedente responderá, perante a Securitizadora, pelos custos comprovados daí decorrentes.

18 OUT 2019 1355621

2.4. A constituição da presente Cessão Fiduciária não opera ou implica a assunção, pela Securitizadora, de qualquer obrigação da Cedente perante quaisquer terceiros.

2.5. A Cessão Fiduciária permanecerá íntegra e em pleno vigor (i) até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, ou (ii) até que seja totalmente excutida, e a Securitizadora, representando os titulares de CRA, tenha recebido o produto da excussão dos Créditos Cedidos de forma definitiva e incontestável, em conta de titularidade dos mesmos a ser indicada oportunamente. No caso de cancelamento ou revogação da Oferta, exceto pelas hipóteses elencadas na cláusula 8.2 do Contrato de Distribuição, ou uma vez cumprida a totalidade das Obrigações Garantidas, a Securitizadora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis, outorgar termo de liberação de garantia, conforme modelo constante no Anexo II ao presente Contrato, ocasião as quais a Cessão Fiduciária aqui constituída será automaticamente extinta.

2.6. A Cedente assume total responsabilidade (i) pela legalidade, legitimidade, veracidade e correta formalização dos Créditos Cedidos; (ii) pela existência, validade, certeza e plena eficácia dos Créditos Cedidos; e (iii) por eventuais oposições ou exceções apresentadas por seus clientes, devedores das duplicatas que deram origem aos Recebíveis.

3. CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1. Para os fins do artigo 1.362 do Código Civil e do artigo 66-B, §4º, da Lei nº 4.728, conforme alterada, e do artigo 18 da Lei nº 9.514 as Partes descrevem os principais termos e condições das Obrigações Garantidas, conforme abaixo:

(a) Número da Emissão: 2ª (segunda) Emissão.

(b) Quantidade de Debêntures e Número de Séries: Serão emitidas 180.000 (cento e oitenta mil) Debêntures e a Emissão será realizada em série única.

(c) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão").

(d) Conversibilidade: As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Devedora.

(e) Data de emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será em 28 de novembro de 2019 ("Data de Emissão").

(f) Prazo e Data de vencimento: observado o disposto da Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento 1.845 (mil, oitocentos e quarenta e cinco) dias contados da data de sua emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de dezembro de 2024 ("Data de Vencimento").

18 OUT 2019 1355621
9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
RUA VISTA Nº 24 2º ANDAR

(g) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

(h) Atualização monetária: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente ou corrigido por qualquer índice.

(i) Amortização A amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário conforme o caso, será pago mensalmente, conforme previsto no cronograma de pagamentos constante no Anexo IV-B à Escritura de Emissão.

(j) Oferta de Resgate Antecipado: A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, oferta de resgate antecipado de parte ou da totalidade das Debêntures, sendo assegurado a todos os titulares de CRA igualdade de condições para aceitar ou não o resgate dos CRA por eles detidos ("Oferta de Resgate Antecipado"), desde que (a) a Emissora comprove a aplicação na Destinação dos Recursos (conforme definido na Escritura de Emissão) em montante ao menos equivalente ao da Oferta de Resgate Antecipado, na forma da Cláusula 3.5. da Escritura de Emissão, previamente à realização da Oferta de Resgate Antecipado, e (b) seja observado um intervalo mínimo de 6 (seis) meses entre cada Oferta de Resgate Antecipado. Na ocorrência de uma Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora deverá enviar oferta de resgate antecipado dos CRA endereçada a todos os titulares de CRA.

(k) Amortização Extraordinária: Não será permitida a realização de amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

(l) Aquisição Facultativa: Tendo em vista que as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora para fins de constituição do lastro dos CRA, a Devedora renuncia expressamente ao direito de adquirir as Debêntures, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, de forma que as Debêntures não poderão ser objeto de aquisição facultativa pela Devedora, observado o disposto na cláusula 3.7.2. da Escritura de Emissão.

(m) Vencimento Antecipado: Serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigível o imediato pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados pro rata temporis, desde a Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, e dos Encargos Moratórios e multas, se houver, incidentes até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo da busca de indenização por perdas e danos que compense integralmente o eventual dano causado pelo inadimplemento da Devedora, na ocorrência de quaisquer das situações previstas na cláusula VI da Escritura de Emissão.

18 OUT 2019 135921

(n) Forma de pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Devedora mediante depósito na conta do patrimônio separado da Securitizadora vinculada aos CRA ("Patrimônio Separado"), conforme definida na Cláusula 4.15 da Escritura de Emissão de titularidade da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado").

(o) Local de Pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures a serem feitos pela Devedora deverão ser realizados na Conta do Patrimônio Separado até às 16h da data em que forem devidos, sob pena de incidência de Encargos Moratórios.

(p) Remuneração das Debêntures: sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a, no máximo, 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), conforme vier a ser apurada no Procedimento de Bookbuilding (conforme abaixo definido) ("Remuneração"). Nesse sentido, a taxa da remuneração dos CRA apurada no Procedimento de Bookbuilding será a mesma taxa da Remuneração das Debêntures.

(q) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia devida pela Devedora à Securitizadora, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").

18 OUT 2019 1355621

4. REGISTRO E FORMALIZAÇÃO

4.1. A Cedente se obriga a realizar, às suas expensas, o protocolo deste e de eventuais aditamentos no cartório de registro de títulos e documentos da Cidade de São Paulo, e da Cidade de Campinas, ambos no Estado de São Paulo ("RTD"), no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data de assinatura do presente Contrato e/ou de eventuais aditamentos, conforme aplicável e a realizar o registro deste Contrato no RTD no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da data de realização do protocolo do presente Contrato e/ou de eventuais aditamentos.

4.2. A Cedente se obriga a disponibilizar à Cessionária 1 (uma) via original deste Contrato e dos respectivos aditamentos, caso aplicável, com evidência de registro ou averbação, respectivamente, no RTD, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da obtenção do respectivo registro ou averbação.

4.3. Fica, desde já, a Cessionária autorizada a registrar este Contrato e quaisquer aditamentos ao presente Contrato no RTD, caso a Cedente não realize o registro no prazo previsto acima, às expensas da Cedente e/ou do Patrimônio Separado.

4.4. A Cedente responderá por todas e quaisquer despesas decorrentes da celebração, da manutenção, do registro e averbação deste Contrato e documentos que dele façam ou venham a fazer parte integrante, junto às repartições, órgãos, entidades e cartórios competentes.

4.5. Para fins do artigo 290 do Código Civil, a Cedente obriga-se a notificar os devedores dos Recebíveis ("Devedores dos Recebíveis") até 1 (um) dia útil antes da data de liquidação dos CRA, acerca da presente Cessão Fiduciária e informando-lhe, ainda, os dados da Conta Vinculada da Broto Legal, na qual deverão ser efetuados os depósitos e pagamentos dos Recebíveis ("Notificação aos Devedores"), e apresentar à Cessionária a cópia da Notificação, contendo aviso e/ou de acordo atestando o recebimento pelo Devedor do Recebível, no prazo de 03 (três) Dias Úteis contados do aviso de recebimento pelos Devedores dos Recebíveis.

4.6. A Notificação deverá ser realizada conforme o modelo constante no Anexo IV ao presente Contrato, sendo certo que a cópia apresentada à Cessionária deverá conter a comprovação de sua entrega aos Devedores dos Recebíveis por meio de via contra assinada pelos representantes legais de tais devedores.

4.7. Caso novos direitos creditórios sejam cedidos fiduciariamente, no contexto de um Reestabelecimento do Valor Mínimo, conforme disciplinado na cláusula 4.5 abaixo, o prazo para envio da notificação mencionada na cláusula 4.5 acima será de 03 (três) Dias Úteis, contados da data de aprovação em assembleia geral de titulares de CRA, devendo a mesma ser apresentada à Cessionária no mesmo prazo contados do aviso de recebimento pelos respectivos devedores.

18 OUT 2019 1355621

5. MOVIMENTAÇÃO DA CONTA VINCULADA E VALOR MÍNIMO

5.1. Assim que apresentada a cópia da Notificação aos Devedores à Cessionária, nos termos da Cláusula 4.5 acima, todos os Recebíveis deverão ser creditados exclusivamente na Conta Vinculada da Broto Legal, até a fiel e integral liquidação de todas as Obrigações Garantidas, e deverão ser liberados à Cedente pelo Banco Depositário em até 2 (dois) Dias Úteis, desde que (i) a Cedente esteja adimplente em relação a todas as obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, incluindo as Obrigações Garantidas; (ii) o Valor Mínimo (conforme abaixo definido) esteja sendo devidamente observado, conforme a Verificação Mensal (conforme abaixo definido), (iii) o valor relativo o à manutenção do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização) esteja sendo devidamente mantido nos termos do Termo de Securitização e (iv) não tenham sido iniciados procedimentos de excussão das Garantias.

5.1.1. A liberação dos recursos à Cedente, de que trata a cláusula 5.1 acima, ocorrerá mediante transferência eletrônica disponível – TED ou outra forma de

transferência eletrônica de recursos financeiros, pelo Banco Depositário, dos recursos depositados na Conta Vinculada da Broto Legal para a Cedente, a conta corrente de titularidade da Companhia, de nº 5015-6, na agência nº 3360-X do Banco do Brasil S.A. ("Conta de Livre Movimentação da Broto Legal"). A notificação ou a ordem dada pela Securitizadora para liberação de recursos à Conta de Livre Movimentação, desde que a Cedente esteja adimplentes com os termos desta cláusula, deverá ser enviada ao Banco Depositário, conforme previsto no Contrato de Administração de Conta. Os recursos transferidos para a Conta de Livre Movimentação, nos termos desta cláusula, serão de livre e exclusiva movimentação e utilização pela Cedente.

5.1.2. Na hipótese do item (iii) da cláusula 5.1 acima, caso os valores depositados disponíveis na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) não sejam suficientes para a recomposição do valor mínimo do Fundo de Despesas, a Cedente estará obrigada a recompor o Fundo de Despesas, em até 3 (três) Dias Úteis contados do envio da informação da Securitizadora nesse sentido, no montante mínimo necessário, mediante a transferência pelo Banco Depositário para a Conta do Patrimônio Separado dos valores retidos na Conta Vinculada da Broto Legal.

5.1.2.1. O Banco Depositário fica expressamente autorizado nos termos do Contrato de Conta Vinculada da Broto Legal a realizar a transferência mencionada na cláusula 5.1.1 acima, mediante ordem da Cessionária nesse sentido.

5.2. Caso os Recebíveis não sejam, por qualquer motivo, depositados na Conta Vinculada da Broto Legal na forma prevista neste Contrato, a Cedente ficará obrigada a transferir tal importância à Conta Vinculada da Broto Legal em 3 (três) Dias Úteis após referidos recebimentos, sob pena de pagamento de Encargos Moratórios. A Cedente será responsável pelos valores pagos pelo respectivo devedor em conta diversa da Conta Vinculada da Broto Legal até o seu efetivo repasse à Conta Vinculada da Broto Legal, observados os termos do presente Contrato.

5.3. A Cedente se obriga a encaminhar, mensalmente, ou quando solicitado pela Cessionária, os seguintes documentos à Cessionária, para fins de verificação dos valores e fluxos dos Recebíveis a serem depositados na Conta Vinculada da Broto Legal, contendo o seu detalhamento: (i) extratos de movimentação das Conta Vinculada da Broto Legal, do qual consta a quantidade e o valor dos Recebíveis transitados na Conta Vinculada da Broto Legal; e (ii) demonstração do fluxo de recebimento dos Recebíveis, em determinado período e, inclusive, lançamentos futuros, incluindo todos os recebíveis ("Arquivos Eletrônicos").

5.4. A Cessionária analisará, mensalmente, os Arquivos Eletrônicos para verificação da movimentação da Conta Vinculada da Broto Legal enviados pelo Banco Depositário, a partir da assinatura deste instrumento, inclusive, e durante toda a vigência deste Contrato, referentes ao período de 12 (doze) meses imediatamente anterior à data da verificação, sendo a primeira data de verificação realizada no dia 15 de março de 2020, e as demais no mesmo dia do mês subsequente, e durante toda a vigência deste Contrato ("Verificação Mensal"), o somatório dos recursos que transitarem na Conta Vinculada da Broto Legal, no

18 OUT 2019 1355927
9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO EM MICROFILME
RUA [illegible] Nº 31 [illegible]

mês imediatamente anterior à data de verificação, e deverá ser equivalente a, no mínimo, R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) ("Valor Mínimo").

5.5. A Companhia autoriza expressamente o Banco Depositário, de forma irrevogável e irretratável, a informar e fornecer à Cessionária os Extratos Bancários, bem como a proceder movimentações dos recursos depositados por ordem da Cessionária, tudo estritamente nos termos deste instrumento, reconhecendo que tais procedimentos não constituem infração às regras que disciplinam o sigilo bancário, tendo em vista as peculiaridades que revestem os serviços objeto deste Contrato.

5.6. A Securitizadora deverá notificar imediatamente o Banco Depositário com cópia à Cedente caso (i) ocorra o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido satisfeitas; e/ou (ii) a Cedente esteja inadimplente em relação às Obrigações Garantidas e/ou ocorra qualquer Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Escritura de Emissão; e/ou (iii) numa Verificação Mensal, seja constatado que o somatório dos recursos que transitaram na Conta Vinculada da Broto Legal no período verificado o Valor Mínimo não foi atendido ("Notificação de Retenção dos Recebíveis"), ficando o Banco Depositário expressamente autorizado pela Cedente, nos termos do Contrato de Conta Vinculada da Broto Legal, a passar a reter e bloquear os Créditos Cedidos e os recursos decorrentes de depósitos diretos realizados pela Cedente na Conta Vinculada da Broto Legal, para que deixe de ser liberado à Conta de Livre Movimentação da Broto Legal e passem a ser retidos e bloqueados na Conta Vinculada da Broto Legal pelo Banco Depositário, devendo à Cessionária passar a realizar um acompanhamento diário da Conta Vinculada da Broto Legal ("Verificação Diária"), até que a Cessionária envie uma nova notificação ao Banco Depositário informando (a) que todas as obrigações foram adimplidas pela Cedente e/ou (b) que foi realizado o Reestabelecimento do Valor Mínimo (conforme abaixo definido), após uma Verificação Diária, em ambos os casos requerendo a liberação dos Recebíveis para a Conta de Livre Movimentação da Broto Legal ("Notificação de Liberação dos Recebíveis" em conjunto com a Notificação de Retenção dos Recebíveis as "Notificações"), ou (c) que deverão ser iniciados os procedimentos de excussão da presente Cessão Fiduciária, nos termos da cláusula 8 abaixo. As notificações enviadas ao Banco Depositário, com estrita observância das regras previstas neste Contrato e no Contrato de Conta Vinculada da Broto Legal, terão efeitos a partir da data do recebimento pelo Banco Depositário, desde que observados os seguintes critérios: (i) até o meio-dia (12h), horário de Brasília, a ordem será executada pelo Banco Depositário no mesmo expediente bancário; e (ii) após o meio-dia (12h), horário de Brasília, a ordem somente será executada pelo Banco Depositário no próximo dia útil, sempre com base nos Recebíveis existentes na Conta Vinculada da Broto Legal, no dia útil anterior à data do recebimento da notificação.

5.6.1. Enquanto perdurar a retenção mencionada na cláusula 5.6 acima, os Créditos Cedidos somente poderão ser movimentados de outra forma ao aqui disposto mediante notificação escrita da Cessionária ao Banco Depositário, devendo indicar (i) o valor a ser transferido pelo Banco Depositário e (ii) a conta corrente na qual tais recursos deverão ser depositados, no dia útil subsequente.

18 OUT 2019 1356621

9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS

5.6.2. Conforme previsto no Contrato de Conta Vinculada da Broto Legal, na hipótese de retenção dos Recebíveis na Conta Vinculada da Broto Legal, o Banco Depositário poderá, conforme procedimentos descritos no Contrato de Conta Vinculada da Broto Legal, aplicar referidos recursos exclusivamente em títulos públicos federais, operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais ou em cotas de fundos de investimento classificados nas categorias "Renda Fixa – Curto Prazo" ou "Renda Fixa – Simples", nos termos da regulamentação específica ("Investimentos Permitidos").

5.6.3. A Cedente reconhece que os Investimentos Permitidos e seus rendimentos, dividendos, bonificações, valor de resgate e/ou de amortização, deduzidos os tributos aplicáveis, passarão a integrar os Recebíveis, estando plenamente vinculados à Cessão Fiduciária de Recebíveis de Washington e ao presente Contrato.

5.6.4. Os valores que o Banco Depositário retiver e bloquear, não serão, de nenhuma forma, por ele remunerados ou investidos enquanto perdurar a retenção, exceção feita aos produtos de liquidez imediata, ficando expressamente autorizado os Investimentos Permitidos.

5.7. Assim que recebida pela Cedente a Notificação de Retenção dos Recebíveis, a Cedente e/ou os Garantidores (conforme definidas na Escritura de Emissão) deverão, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, de forma solidária, realizar depósito de recursos na Conta Vinculada da Broto Legal suficiente ao reestabelecimento do Valor Mínimo, os quais ficarão retidos e bloqueados até que ocorra o reestabelecimento do Valor Mínimo por meio da constituição, após deliberação em sede de assembleia geral de titulares de CRA, conforme disposto na cláusula 13 do Termo de Securitização, e a devida aprovação pela Cessionária, de cessão fiduciária de novos direitos creditórios, mediante a celebração de aditamento ao presente Contrato ("Novos Direitos Creditórios" e "Reestabelecimento do Valor Mínimo" respectivamente).

5.7.1. Em até 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento pela Cedente da Notificação de Retenção dos Recebíveis, para a constituição dos dos Novos Direitos Creditórios, a Cedente deverá, em sede de assembleia geral dos CRA (i) apresentar declaração assinada pela Cedente informando que os direitos creditórios a serem cedidos fiduciariamente se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, não sendo do conhecimento a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito em realizar a pretensa cessão fiduciária, e que a cessão não é feita em fraude à execução ou contra credores, (ii) informar que os novos recursos a serem depositados na Conta Vinculada da Broto Legal atendem ao Valor Mínimo. Diante das informações apresentadas, a Cessionária deverá, conforme deliberação dos titulares dos CRA, em sede de assembleia geral de titulares de CRA, aprovar ou reprovar os direitos creditórios apresentados. Não obstante, a Cedente poderá realizar, a qualquer momento, depósitos na Conta Vinculada da Broto Legal de modo a atender o Valor Mínimo.

5.7.2. O aditamento celebrado para os fins da realização do Reestabelecimento do Valor Mínimo deverá ser averbado à margem deste Contrato nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes, nos termos da cláusula 4 deste Contrato. Adicionalmente, os

devedores dos novos direitos creditórios deverão ser notificados a respeito da presente Cessão Fiduciária, nos termos da cláusula 4.5 deste Contrato.

5.8. Nos termos do Contrato de Conta Vinculada da Broto Legal, as Partes reconhecem que o Banco Depositário não terá responsabilidade por qualquer perda de capital investido, reivindicação, demanda, dano, tributo ou despesa decorrentes de qualquer investimento, reinvestimento, transferência ou liquidação dos recursos, agindo exclusivamente na qualidade de mandatário das Partes, exceto em virtude de (i) não cumprimento, pelo Banco Depositário, deste Contrato e/ou de instruções recebidas da Cessionária; ou (ii) falha operacional cometida pelo Banco Depositário no momento da execução de alguma instrução ou obrigação prevista neste Contrato.

5.9. Não será permitida a emissão de talão de cheques e/ou a emissão de cartões de crédito ou débito, ou qualquer outro meio de pagamento vinculado à Conta Vinculada da Broto Legal, bem como a possibilidade de realização de ordens de pagamentos ou de transferência dos recursos depositados na Conta Vinculada da Broto Legal, exceto nos casos previstos no presente Contrato.

18 OUT 2019 1355621

6. DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS

6.1. A Cedente será responsável pela guarda, armazenagem, organização e conservação de todos os documentos referentes aos Créditos Cedidos ("Documentos Comprobatórios"), incluindo, mas não se limitando a:

(i) duplicatas mercantis emitidas eletronicamente pela Cedente cujos direitos creditórios integram os Créditos Cedidos;

(ii) cópia das faturas eletrônicas vinculadas às duplicatas mercantis referidas no item (i) acima; e

(iii) cópia das notificações referidas na cláusula 4.5 do presente Contrato.

6.2. A Cedente obriga-se a guardar e conservar e a fazer com que sejam guardados e conservados os Documentos Comprobatórios dentro de condições ambientais apropriadas, adotando todas as medidas de segurança necessárias para tal, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, sob pena de responder por perdas e danos.

6.3. Não obstante o acima disposto, a Cedente deverá enviar à Securitizadora as cópias eletrônicas dos Documentos Comprobatórios no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da celebração deste Contrato e de qualquer aditamento a este Contrato que tenha como escopo a cessão fiduciária de novos Recebíveis, ou da solicitação da Securitizadora neste sentido, exceto pelo item (iii) da Cláusula 6.1 acima que deverá ser encaminhado nos termos da cláusula 4.5 acima.

7. EXCUSSÃO

7.1. Na ocorrência de vencimento antecipado das Debêntures, ou ocorrendo o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido satisfeitas, a Cessionária consolidar-se-á, de pleno direito, na titularidade plena da Conta Vinculada da Broto Legal e dos Créditos Cedidos, ficando a Cessionária autorizada pela Cedente, em caráter irrevogável e irretratável, independentemente do envio de qualquer notificação, judicial ou extrajudicial, a exercer a excussão da Cessão Fiduciária constituída por meio deste Contrato, com relação à Conta Vinculada da Broto Legal e aos Créditos Cedidos, de modo a solicitar a imediata retenção junto ao Banco Depositário de todos os recursos depositados e que vierem a ser depositados na Conta Vinculada da Broto Legal e empregá-los na liquidação parcial ou total das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do exercício, pela Cessionária, de quaisquer outros direitos, garantias e prerrogativas cabíveis previstos neste Contrato, nos demais documentos da Operação ou em lei.

7.2. Para fins da cláusula 7.1 acima, em relação aos valores recebidos na Conta Vinculada da Broto Legal, a Cessionária deverá obrigatoriamente aplicá-los no pagamento das Obrigações Garantidas, podendo, para tanto, a critério dos titulares de CRA, de acordo com a legislação aplicável, sem prejuízo dos demais direitos previsto em lei, especialmente aqueles previstos pelo artigo 1.364 do Código Civil, de forma amigável e de boa-fé, diretamente ou por meio de um agente autorizado ou representante legal, independentemente de avaliação, notificação judicial ou extrajudicial, leilão, hasta pública, ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, conferir opções, cobrar, exigir e receber, realizar, dispor, alienar, transferir, vender ou ceder a terceiros os Créditos Cedidos, no todo ou em parte, em conjunto ou isoladamente, judicial, extrajudicialmente, ou de forma particular, aplicando o preço recebido no pagamento das Obrigações Garantidas e das despesas decorrentes da excussão das Garantias.

7.3. Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Créditos Cedidos para pagamento de todas as Obrigações Garantidas, incluindo todas as eventuais despesas com cobrança incorridas pela Cessionária, bem como encargos e demais penalidades incorridas, seja verificada a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser disponibilizado ao Cedente em até 2 (dois) Dias Úteis, por meio de crédito na Conta de Livre Movimentação da Broto Legal.

7.4. Caso, após a realização da excussão da Cessão Fiduciária, os valores recebidos mostrem-se insuficientes para liquidar integralmente as Obrigações Garantidas e os custos e despesas comprovadamente incorridos na excussão das Garantias, a Companhia permanecerá obrigada pelo pagamento do saldo devedor e respectivos encargos moratórios até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, nos termos do artigo 1.366 do Código Civil.

7.5. Todas as despesas comprovadas que venham a ser incorridas pela Cessionária, incluindo, mas sem limitação, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de execução deste Contrato, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões, integrarão o valor das Obrigações Garantidas.

7.6. A Cedente, neste ato, concorda e se compromete a realizar todos os atos e

18 OUT 2019 1356621
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº

cooperarem com a Cessionária, com relação a todos os assuntos que possam ser necessários para cumprir as disposições deste Contrato, incluindo, mas não se limitando a, assuntos que possam ser necessários sob a legislação aplicável com relação à excussão da Cessão Fiduciária.

7.7. Sem prejuízo de quaisquer das demais disposições deste Contrato, a Cedente nomeia, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, a Cessionária como sua procuradora, para, com poderes da cláusula "em causa própria", irrevogáveis e irretratáveis para, por si, seus representantes nas hipóteses abaixo:

(i) independentemente da ocorrência de um evento de inadimplemento das Obrigações Garantidas, (a) celebrar qualquer documento e realizar quaisquer atos em nome da Cedente com relação à presente Cessão Fiduciária, para constituir, preservar, manter, formalizar, regularizar e validar a Cessão Fiduciária, nos termos deste Contrato; (b) cumprir com quaisquer exigências legais (incluindo perante qualquer terceiro ou órgão governamental), ou celebrar qualquer instrumento consistente com os termos do Contrato para constituir ou aperfeiçoar o direito de garantia constituído nos termos do Contrato, e para mantê-lo válido, exequível e devidamente formalizado; (c) representar perante todas as autoridades, foros e tribunais competentes e terceiros, incluindo, mas não limitado a, a CVM, a B3, a Receita Federal do Brasil, o Banco Central do Brasil, instituições financeiras, os governos municipal, estadual, distrital e federal e todas as suas subdivisões, departamentos, setores e agências, cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de notas e quaisquer terceiros, entre outros, relacionados aos assuntos contidos no Contrato; (d) representar a Cedente junto a quaisquer pessoas obrigadas ao pagamento dos Créditos Cedidos, bem como contratar ou subcontratar a cobrança dos Créditos Cedidos e movimentar contas-correntes junto a instituições financeiras, receber, dar e receber quitação em relação aos Créditos Cedidos; (e) celebrar instrumentos, acordos, contratos e outros documentos que possam ser necessários para o integral exercício dos poderes, direitos e medidas aqui previstos; (f) obter todas as autorizações, aprovações e consentimentos necessários à excussão, cessão, transferência ou venda dos Créditos Cedidos, para garantir o amplo exercício dos poderes, direitos e remediações contidos neste Contrato, nos limites aqui estabelecidos, incluindo, mas não limitado, para fins de cobrança, recebimento de valores, transferência da posse e da propriedade, concessão ou recebimento de isenções e liberações, dar e receber quitação e transigir em nome da Cedente, bem como em qualquer outra forma de excussão de seus direitos relacionados aos Créditos Cedidos; (g) exigir qualquer pagamento devido à Cedente sob qualquer dos Créditos Cedidos para liquidar as Obrigações Garantidas, no todo ou em parte; (h) exercer quaisquer direitos da Cedente sob quaisquer documentos ou contratos que deram origem a qualquer dos Créditos Cedidos; (i) praticar todos os demais atos necessários ao cumprimento do mandato e firmar qualquer instrumento perante qualquer terceiro ou autoridade governamental relacionados à execução do Contrato, e praticar todos os demais atos necessários, bem como dar e receber quitação e transigir em nome da Cedente, desde que tais atos sejam realizados nos estritos

1º OUT 2019
1356521

limites do presente Contrato; e (j) a seu critério e dentro dos limites do instrumento de procuração, nomear e destituir qualquer substabelecido em relação a qualquer um dos fins aqui mencionados; e

(ii) no caso de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), ou ocorrendo o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido satisfeitas (a) movimentar a Conta Vinculada da Broto Legal, podendo utilizar os Créditos Cedidos para liquidar as Obrigações Garantidas, no todo ou em parte, bem como executar, ceder, transferir ou vender os Créditos Cedidos ou concordar com sua excussão, cessão, transferência ou venda, no todo ou em parte, judicial ou extrajudicialmente, mediante venda ou negociação pública ou privada, inclusive judicialmente, por procuradores devidamente nomeados; e (b) alocar os respectivos recursos de tal excussão, cessão, transferência ou venda para amortizar as Obrigações Garantidas, deduzir todas as despesas razoáveis efetivamente incorridas em tal excussão, cessão, transferência ou venda e utilizar o saldo remanescente, se houver, conforme previsto nos Créditos Cedidos.

7.8. A Cedente se obriga a, no prazo de 3 (três) Dias Úteis a contar da presente data, entregar instrumento de procuração, de acordo com o modelo constante no Anexo III ao presente Contrato, para a Securitizadora, e, anualmente, renovar referida procuração com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da sua data de vencimento, durante todo o prazo de vigência deste Contrato. As assinaturas na procuração devem ser reconhecidas em Cartório de Notas.

7.9. A Cedente obriga-se a manter o mandato mencionado na cláusula 7.7 acima sempre vigente, até a integral quitação das Obrigações Garantidas.

8. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES ESPECIAIS DA CEDENTE

8.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e/ou na Escritura de Emissão, a Cedente, sob pena de declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, obriga-se nesta data a:

(i) a presente Cessão Fiduciária se consubstancia em relação jurídica regularmente constituída e válida, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores aqui indicados;

(ii) os Créditos Cedidos se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, não sendo do conhecimento da Cedente a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente em realizar a Cessão Fiduciária, ficando vedada à Cedente a constituição de qualquer outro ônus ou restrição sobre os Créditos Cedidos em benefício de terceiros, enquanto vigorar a presente Cessão Fiduciária;

(iii) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações previstas neste Contrato não infringem ou contrariam (a) qualquer contrato ou documento no qual a

Cedente seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em inadimplemento e/ou vencimento antecipado e/ou término de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Cedente e/ou quaisquer de seus bens e direitos estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Cedente e/ou quaisquer de seus bens e direitos;

(iv) a Cedente é legítima titular dos Créditos Cedidos, nos termos deste Contrato e dos respectivos instrumentos que formalizam os Créditos Cedidos, os quais estão totalmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames de qualquer natureza, processos ou procedimentos, judiciais ou extrajudiciais, inclusive, mas sem limitação, qualquer opção de compra ou de venda, direito de oneração ou alienação;

(v) não é necessária qualquer autorização governamental para a constituição e manutenção da Cessão Fiduciária;

(vi) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da operação, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(vii) os representantes da Cedente que assinam este Contrato e os demais Documentos da Operação têm, conforme o caso, poderes delegados para assumir, em nome da Cedente;

(viii) o Contrato e as obrigações aqui previstas são legais, válidas, vinculantes do Cedente, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil (conforme abaixo definido);

(ix) não tem conhecimento de qualquer litígio, investigação ou processo perante qualquer tribunal arbitral, juízo ou tribunal administrativo com relação ao presente Contrato, à Conta Vinculada da Broto Legal, aos Créditos Cedidos e/ou a qualquer das obrigações aqui previstas que esteja pendente e que afete os Créditos Cedidos e/ou os Recebíveis, qualquer das obrigações aqui previstas ou a solvência da Cedente;

(x) não existem opções, direitos de aquisição ou quaisquer outros acordos relativos à cessão ou aquisição dos Créditos Cedidos;

(xi) até a presente data, a Cedente as suas respectivas controladas, controladoras, coligadas e sociedades sob controle comum, de forma direta ou indireta ("Afiliadas") e nenhuma das pessoas naturais agindo na qualidade de seus representantes, incluindo mas não se limitando a gerentes, conselheiros, diretores e empregados (a) não usa os seus recursos e/ou de suas Afiliadas para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b)não realiza qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos

18OUT 2019 1355621

políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (c) não viola quaisquer Leis Anticorrupção e Antilavagem (conforme abaixo definido); ou (d) realiza qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal (conjuntamente, "Condutas Indevidas");

(xii) não foi condenada, cumpre penalidades ou está impedida de exercer atividades em decorrência de atos lesivos contra a administração pública, por atos de improbidade administrativa, por atos ilícitos ligados à licitações e contratos públicos, por ilícitos concorrenciais, por crimes contra a administração pública, por crimes de licitação, crimes contra ordem econômica ou por qualquer conduta considerada corrupta pela legislação nacional e estrangeira, nos termos das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, as normas previstas na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, no *US Foreing Corrupt Practices Act* (FCPA) e no *UK Bribery Act* (conjuntamente, as "Leis Anticorrupção e Antilavagem");

(xiii) observa integralmente o disposto nas Leis Anticorrupção e Antilavagem, não violou, viola ou violará as suas disposições, nem permitirá, autorizará ou ignorará tal violação, por qualquer pessoa, ao longo da vigência deste Contrato;

(xiv) não existem, entre seus funcionários, agentes, procuradores, consultores, bem como prepostos que venham a agir em seu nome, agentes públicos ou terceiras pessoas a eles relacionadas, incluindo mas não se limitando a familiares ou pessoas relacionas por laços profissionais, afetivos ou comerciais que possam influenciar suas decisões, e que ocupem posição/cargo ou desempenhem atividades que possam influenciar as atividades objeto do presente Contrato;

(xv) conhece e entende as disposições das Leis Anticorrupção e Antilavagem dos países em que faz negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam tais leis, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade integral com aquelas leis;

(xvi) adota as diligências apropriadas para contratação e, conforme o caso, supervisão, de terceiros, tais como, fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, de forma a verificar que estes não tenham praticado ou venham a praticar qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção e Antilavagem;

(xvii) protege e preserva o meio ambiente, por meio da prevenção e erradicação de práticas danosas ao meio ambiente, observando sempre a legislação vigente, inclusive no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente, dos Crimes Ambientais e das resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), bem como respeita e se obriga a respeitar todos os atos legais, normativos e administrativos da área ambiental e correlata, emanados nas esferas federal, estaduais e municipais, obrigando-se a obter e manter todos

18 OUT 2019 1355621

os documentos e licenças, autorizações e outorgas ambientais necessários ao regular desempenho de suas atividades;

(xviii) monitora suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais de suas atividades;

(xix) respeita e respeitará, durante o prazo de vigência deste Contrato, a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente, bem como suas respectivas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil, em condição análoga à de escravo ou qualquer espécie de trabalho ilegal ou, ainda, de qualquer forma infrinjam direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação Socioambiental"), sendo que, no conhecimento da Cedente, seus fornecedores de produtos, serviços ou correspondentes respeitam e respeitarão a Legislação Socioambiental;

(xx) exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Escritura de Emissão), está em dia com o pagamento de todas as suas respectivas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual, distrital e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental, social, especialmente as normas referentes à saúde e segurança ocupacional, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

(xxi) as declarações aqui prestadas são verdadeiras, válidas e não contém qualquer falsidade ou inexatidão, tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato que possa fazer com que as declarações prestadas sejam enganosas ou incompletas; e

(xxii) está de acordo e autoriza, de forma irrevogável e irretratável, a Cessionária a disponibilizar quaisquer informações relacionadas a este Contrato e/ou aos Créditos Cedidos aos titulares dos CRA, incluindo, mas não se limitando a, as conclusões oriundas da Verificação Mensal.

8.2. Durante a vigência deste Contrato, a Cedente se obriga a:

(i) não renegociar, alterar, aditar, vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar os Créditos Cedidos;

(ii) não renunciar, compensar, prometer, vender, ceder, transferir a titularidade, alterar, ou, de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar os Créditos Cedidos, incluindo, mas não se limitando ao endosso das duplicatas mercantis que constituem os Recebíveis, enquanto estiverem sujeitos ao presente Contrato, sem o consentimento prévio dos Titulares de CRA, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRA;

(iii) não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato ou ser parte em qualquer contrato que resulte na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre os Créditos Cedidos, bem como de qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de

18 OUT 23 1355621

uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer dos Créditos Cedidos ou a qual poderia, por qualquer razão, ser inconsistente ou incompatível com os direitos objeto deste Contrato, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito previsto neste Contrato;

(iv) manter a presente Cessão Fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem quaisquer restrições ou condições;

(v) manter a Conta Vinculada da Broto Legal aberta junto ao Banco Depositário até a integral quitação das Obrigações Garantidas;

(vi) contratar e manter contratado, durante todo o prazo de vigência deste Contrato, o Banco Depositário, obrigando-se, em caso de rescisão do Contrato de Conta Vinculada da Broto Legal, a contratar instituição financeira habilitada para prestar os mesmos serviços que o Banco Depositário;

(vii) fazer com que os Recebíveis sejam depositados exclusivamente na Conta Vinculada da Broto Legal até a integral quitação das Obrigações Garantidas;

(viii) durante a vigência deste Contrato, não dar instrução diversa dos Recebíveis daquela acordada neste Contrato;

(ix) na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas, não obstar e cooperar ativamente com a realização e implementação, pela Cessionária, de quaisquer atos que sejam necessários ou convenientes à excussão da Cessão Fiduciária e à salvaguarda dos direitos, interesses e garantias da Cessionária e dos titulares dos CRA;

(x) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, às suas expensas, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Créditos Cedidos, mantendo a Cessionária informada por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas, bem como defender a titularidade dos Créditos Cedidos, a eficácia e preferência do direito da garantia ora criado contra qualquer pessoa e sobre quaisquer outros ônus;

(xi) permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, e sem direito a qualquer remuneração pelo encargo de fiel depositário dos Documentos Comprobatórios e obrigando-se a custodiá-los, guardá-los, conservá-los, exibi-los ou entrega-los, conforme o caso, à Cessionária e/ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo que lhe foi determinado;

(xii) fornecer, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tais pedidos forem formulados pela Cessionária e/ou pelo Banco Depositário a Cedente (a) toda e qualquer informação solicitada pela Cessionária e/ou pelo Banco Depositário no que refere aos Créditos Cedidos, incluindo, mas não se limitando, aos Documentos Comprobatórios; e (b) toda e qualquer comunicação ou notificação recebida do Banco Depositário com relação aos Créditos Cedidos;

18 OUT 13 1355621

(xiii) manter procedimentos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção e Antilavagem, e dar conhecimento pleno de tais procedimentos a todos os seus profissionais previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Contrato;

(xiv) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira em seu interesse ou benefício, exclusivo ou não, de forma a: (a) não utilizar seus recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) não realizar qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) não praticar quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (d) não violar as Leis Anticorrupção e Antilavagem; (e) não realizar nenhum pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal; (f) não oferecer, pagar, prometer ou autorizar o pagamento de qualquer quantia ou qualquer coisa de valor, incluindo, mas não se limitando a, pagamentos de facilitação, taxas de urgência, gorjetas, presentes, brindes, entretenimentos, vantagens ou qualquer benefício, direta ou indiretamente, a agente público, ou a terceira pessoa a ele relacionada; (g) abster-se de prometer, oferecer, dar, aceitar, direta ou indiretamente, qualquer tipo de vantagem indevida a agente público ou terceira pessoa a ele relacionada; (h) abster-se de financiar, custear, patrocinar, ou de qualquer modo subvencionar a prática dos atos ilícitos que atentem contra as Leis Anticorrupção e Antilavagaem; (i) não praticar atos lesivos à autoridade governamental, nacional ou estrangeira, que atentem contra o patrimônio público nacional ou estrangeiro, contra os princípios da administração pública ou contra os compromissos internacionais assumidos pelo Brasil, devendo atuar em conformidade com as Leis Anticorrupção e Antilavagem; (j) envidar os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto;

(xv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole ou possa violar as Leis Anticorrupção e Antilavagem, comunicar, em até 1 (um) Dia Útil, a Cessionária, incluindo, mas sem se limitar a: (a) ocorrência, solicitação ou suspeita de (1) qualquer pagamento, oferta, solicitação ou acordo para conceder vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ele relacionada, com o objetivo de obter qualquer benefício para a Cedente, relacionado ou não às Debêntures, ou (2) qualquer evento que possa tornar imprecisas ou incorretas as declarações da Cedente contidas na Escritura de Emissão e/ou neste Contrato, em relação ao cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) instauração de, ou condenação em, qualquer processo ou procedimento (incluindo processos administrativos, inquéritos civis públicos, inquéritos policiais, comissões parlamentares de inquérito e procedimentos investigativos diversos) e ações judicias; e (c) celebração de qualquer acordo de cooperação com autoridades públicas (e.g., acordos de leniência, termos de cessamento de conduta ou delação premiada), relacionados a atos lesivos contra a administração pública, atos de improbidade administrativa, atos ilícitos ligados à licitações e contratos públicos, ilícitos concorrenciais, crimes contra a administração pública, crimes de licitação, crimes contra ordem econômica ou a qualquer conduta considerada corrupta pela legislação ou autoridade competente, nacional ou estrangeira,

16 JUL 2019 1355521

nos termos das Leis Anticorrupção e Antilavagem;

(xvi) notificar a Cessionária caso quaisquer declarações prestadas neste Contrato tornem-se total ou parcialmente falsas, inconsistentes, incorretas, incompletas, ou insuficientes, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da ocorrência de tal fato; e

(xvii) A Cedente não poderá, durante a vigência deste Contrato, alienar, gravar, onerar, dar em garantia, ou prometer alienar, gravar ou onerar os Créditos Cedidos, seus direitos inerentes à titularidade dos Créditos Cedidos e quaisquer investimentos associados aos Créditos Cedidos, a qualquer título e sob qualquer forma, exceto pela Cessão Fiduciária constituída por meio deste Contrato.

9. NOTIFICAÇÕES

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

Se para a Cedente:

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.
Rua Pedro Stancato, 488 – Unidade Matriz
Campinas - SP
13082-050
At.: Tobias Teles da Silva Gallo
Telefone: (19) 3176-8821
E-mail: tobias.silva@brotolegal.com.br

Se para a Securitizadora:

ISEC SECURITIZADORA S.A.
Rua Tabapuã, 1.123 – 21º andar
São Paulo – SP
04533-004
At.: Juliane Effting Matias
Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: gestao@isecbrasil.com.br / juridico@isecbrasil.com.br

9.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por correio eletrônico, por fax ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela Parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto neste Contrato.

10. VIGÊNCIA

10.1. Este Contrato permanecerá em pleno vigor, a Cessão Fiduciária válida e a Cedente permanecerá obrigada nos termos deste Contrato até que as Obrigações Garantidas sejam integralmente liquidadas, exceto se acordado de outra forma, por escrito, entre as Partes, independentemente da ocorrência dos seguintes eventos:

(i) qualquer alteração, novação, renovação, prorrogação, aditamento, modificação, inadimplemento, transação, renúncia, restituição ou quitação parcial atinente às Obrigações Garantidas;

(ii) a decretação de invalidade parcial ou inexequibilidade de quaisquer dos documentos relacionados às Obrigações Garantidas;

(iii) qualquer alteração do prazo, forma, local, valor ou moeda de pagamento das Obrigações Garantidas;

(iv) qualquer ação (ou omissão) da Cessionária, renúncia ao exercício de qualquer direito, poder ou prerrogativa e prorrogação do prazo de execução de qualquer direito, contidos nos documentos relacionados às Obrigações Garantidas ou nos termos da legislação aplicável; e/ou

(v) a venda, permuta, renúncia, restituição, liberação ou quitação de qualquer outra garantia, direito de compensação ou outro direito real de garantia a qualquer tempo detido pelos Debenturistas (de forma direta ou indireta) para o pagamento das Obrigações Garantidas.

11. RENÚNCIA

11.1. Cada Parte reconhece que (i) os direitos, as garantias e recursos nos termos deste Contrato e da Escritura de Emissão são cumulativos e podem ser exercidos separada ou simultaneamente, e não pretendem excluir quaisquer outros direitos, garantias e recursos previstos em lei ou por qualquer outro contrato, vez que figuram como condição do negócio; (ii) a desistência e/ou a renúncia, por qualquer Parte, a qualquer desses direitos somente será válida se formalizada por escrito; (iii) a renúncia de um direito será interpretada restritivamente, e não será considerada como renúncia de qualquer outro direito; e (iv) a nulidade ou invalidade de qualquer das cláusulas contratuais aqui previstas não prejudicará a validade e eficácia das demais cláusulas e disposições deste Contrato.

12. RESCISÃO E QUITAÇÃO

12.1. A Cessão Fiduciária objeto do presente Contrato constitui um direito real de garantia contínuo e deverá permanecer em pleno vigor até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente cumpridas.

18 OUT 2019 13559221

12.2. No caso de extinção da Oferta, exceto pelas hipóteses elencadas na cláusula 8.2 do Contrato de Distribuição, ou uma vez cumprida a totalidade das Obrigações Garantidas, a Cessionária deverá, em até 3 (três) Dias Úteis, nos termo da cláusula 12.1 acima, outorgar termo de liberação de garantia, conforme modelo constante do Anexo II ao presente Contrato, ocasiões nas quais a Cessão Fiduciária aqui constituída será automaticamente extinta.

13. CESSÃO CONTRATUAL

13.1. Os direitos e obrigações constantes do presente Contrato não poderão ser cedidos ou alienados, sob qualquer forma, ou sub-rogados a terceiros, sem o prévio consentimento por escrito das Partes. Com efeito, a Securitizadora poderá, a qualquer tempo e a exclusivo critério dos Titulares de CRA, ceder ou de outra forma transferir, total ou parcialmente, seus direitos e obrigações, títulos de crédito, ações e garantias oriundos deste Contrato, desde que em linha com o previsto na legislação aplicável e na Escritura de Emissão em relação à cessão de seus direitos e obrigações oriundos das Debêntures.

14. LEI APLICÁVEL

14.1. O presente Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis do Brasil.

15. EXECUÇÃO ESPECÍFICA

15.1. As obrigações assumidas neste Contrato poderão ser objeto de execução específica pela Securitizadora, nos termos do disposto nos artigos 536, 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem que isso signifique renúncia a qualquer outra ação ou providência, judicial ou não, que objetive resguardar direitos decorrentes do presente Contrato e da Escritura de Emissão.

16. FORO

16.1. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, prevalecendo entre as Partes e seus sucessores, ficando eleito o foro da Cidade de São Paulo para dirimir as questões que porventura surgirem em decorrência deste Contrato.

E assim, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente contrato em 3 (três) vias, de igual teor, na presença de 02 duas testemunhas, para os devidos fins e efeitos.

São Paulo, 07 de outubro de 2019.

[ASSINATURAS SE ENCONTRAM NAS PÁGINAS SEGUINTES]

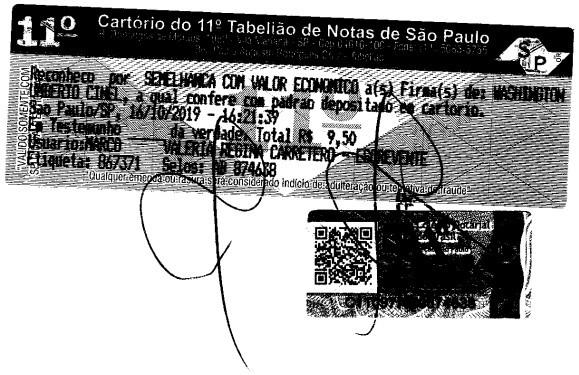
[RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Broto Legal Alimentos S.A. e a ISEC Securitizadora S.A., em 07 de outubro de 2019.

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.

_____ _____

Nome: Nome:
Cargo: Cargo:



18 OUT 2019 1355621

1º OFICIAL DE REGISTRO DE
TITULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº

18 OUT 1355621

RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Broto Legal Alimentos S.A. e a ISEC Securitizadora S.A., em 07 de outubro de 2019.

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Juliane Effting Matias	Nome: Ila Alves Sym
Cargo: RG: 34.309.220-7	Cargo: CPF: 041.045.637-30
CPF: 311.818.988-62	Diretora

13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUÍS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL./FAX: (11) 5041-7622

Reconheco Por Semelhança C/V Econômico a(s) firma(s) de
ILA ALVES SYM (578039), JULIANE EFFTING MATIAS (596276).
SÃO PAULO, 17 de Outubro de 2019. Em Test. da verdade.
CARLOS ALEXANDRE GOMES DOS SANTOS - ESCR. NC 4000/171019
Válido somente com o Selo de Autenticidade Valor: R$19.00
C21098AE78779

9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME
18 OUT 2019 1355621
RUA DOA VISTA
Nº 314-2º ANDAR

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Broto Legal Alimentos S.A. e a ISEC Securitizadora S.A., em 07 de outubro de 2019.

Testemunhas:

Nome: Roberta Blasques da Silva
CPF: RG: 22.947.265-5
CPF: 281.003.508-33

Nome: Lidia Akemi Shiratori Odasaki
CPF: CPF: 030.305.908-79
RG: 14.461.547-2

18 OUT 19 1355621

RUA DOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR

27

Anexo ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Broto Legal Alimentos S.A. e a ISEC Securitizadora S.A., em 07 de outubro de 2019.

ANEXO I
DESCRIÇÃO DAS DUPLICATAS MERCANTIS

Cedente	Sacado	CNPJ	Nº NF	Data Emissão	Vencimento	Valor
Broto Legal Alimentos S/A	OURO AZU DIS E IMP DE PRO ALI LTDA	08081791000133	003-000336806/	27/09/2019	26/11/2019	6.653,08
Broto Legal Alimentos S/A	OURO AZU DIS E IMP DE PRO ALI LTDA	08081791000133	003-000336807/	27/09/2019	26/11/2019	53.558,00
Broto Legal Alimentos S/A	ATACADAO S A	75315333002152	003-000336809/	27/09/2019	26/11/2019	9.100,00
Broto Legal Alimentos S/A	SODEXO DO BRASIL COMERCIAL S A	49930514000135	003-000174015/	17/09/2019	26/11/2019	59.250,80
Broto Legal Alimentos S/A	SODEXO DO BRASIL COMERCIAL S A	49930514000135	003-000174035/	17/09/2019	26/11/2019	60.670,88
Broto Legal Alimentos S/A	IRMAOS MORETO LTDA ME	10529478000167	003-000174401/	27/09/2019	26/11/2019	3.337,95
Broto Legal Alimentos S/A	IRMAOS MORETO LTDA ME	1052947800167	003-000174402/	27/09/2019	26/11/2019	961,40
Broto Legal Alimentos S/A	DICA DIS E IMP DE PRO ALI S A	26896544000177	003-000174446/	27/09/2019	26/11/2019	25.792,60
Broto Legal Alimentos S/A	OURO AZU DIS E IMP DE PRO ALI LTDA	08081791000133	003-000174447/	27/09/2019	26/11/2019	19.566,80
Broto Legal Alimentos S/A	OURO AZU DIS E IMP DE PRO ALI LTDA	08081791000133	003-000174448/	27/09/2019	26/11/2019	29.350,20
Broto Legal Alimentos S/A	IRMAOS MORETO LTDA ME	10529478000167	003-000174457/	27/09/2019	26/11/2019	3.321,45
Broto Legal Alimentos S/A	SAPORE S A	67945071078838	003-000336460/	24/09/2019	28/11/2019	80.299,80
Broto Legal Alimentos S/A	SAPORE S A	67945071004125	003-000336646/	25/09/2019	28/11/2019	71.040,00
Broto Legal Alimentos S/A	SODEXO DO BRASIL COMERCIAL S A	49930514254234	003-000174087/	19/09/2019	28/11/2019	61.111,45
Broto Legal Alimentos S/A	SODEXO DO BRASIL COMERCIAL S A	49930514000135	003-000174090/	19/09/2019	28/11/2019	60.670,88
Broto Legal Alimentos S/A	SODEXO DO BRASIL COMERCIAL S A	49930514036407	003-000174092/	19/09/2019	28/11/2019	57.376,75
Broto Legal Alimentos S/A	SODEXO DO BRASIL COMERCIAL S A	49930514000801	003-000174109/	19/09/2019	28/11/2019	54.650,40
Broto Legal Alimentos S/A	SAPORE S A	67945071078838	003-000174151/	23/09/2019	28/11/2019	55.792,80
Broto Legal Alimentos S/A	SAPORE S A	67945071000138	003-000174214/	23/09/2019	28/11/2019	55.792,80
Broto Legal Alimentos S/A	SAPORE S A	67945071000138	003-000174215/	23/09/2019	28/11/2019	55.792,80
Broto Legal Alimentos S/A	SAPORE S A	67945071078838	003-000174346/	25/09/2019	28/11/2019	55.792,80
Broto Legal Alimentos S/A	SAPORE S A	67945071078838	003-000174347/	25/09/2019	28/11/2019	55.792,80
Broto Legal Alimentos S/A	SAPORE S A	67945071003404	003-000174348/	25/09/2019	28/11/2019	37.918,26
Broto Legal Alimentos S/A	SAPORE S A	67945071003404	003-000174349/	25/09/2019	28/11/2019	28.800,00
Broto Legal Alimentos S/A	SAPORE S A	67945071000138	003-000174351/	25/09/2019	28/11/2019	27.896,40
Broto Legal Alimentos S/A	SAPORE S A	67945071000138	003-000174352/	25/09/2019	28/11/2019	27.896,40
Broto Legal Alimentos S/A	SAPORE S A	67945071000138	003-000174364/	26/09/2019	28/11/2019	55.792,80
Broto Legal Alimentos S/A	SAPORE S A	67945071000138	003-000174365/	26/09/2019	28/11/2019	21.780,00
Broto Legal Alimentos S/A	SAPORE S A	67945071000138	003-000174370/	26/09/2019	28/11/2019	55.792,80
Broto Legal Alimentos S/A	SAPORE S A	67945071078838	003-000174393/	26/09/2019	28/11/2019	55.792,80
Broto Legal Alimentos S/A	SAPORE S A	67945071003404	003-000174420/	27/09/2019	28/11/2019	56.884,26
Broto Legal Alimentos S/A	SAPORE S A	67945071000138	003-000174422/	27/09/2019	28/11/2019	55.792,80
Broto Legal Alimentos S/A	SAPORE S A	67945071004125	003-000174424/	27/09/2019	28/11/2019	54.001,20
Broto Legal Alimentos S/A	SAPORE S A	67945071078838	003-000174445/	27/09/2019	28/11/2019	57.832,20
Broto Legal Alimentos S/A	ATACADAO S A	75315333000613	003-000337179/	30/09/2019	29/11/2019	9.100,00
Broto Legal Alimentos S/A	MIXTER ATACADO E VAREJO DE GENEROS ALIME	07705530000427	003-000337181/	30/09/2019	29/11/2019	126.420,00
Broto Legal Alimentos S/A	MIXTER ATACADO E VAREJO DE GENEROS ALIME	07705530000427	003-000337182/	30/09/2019	29/11/2019	126.420,00
Broto Legal Alimentos S/A	SODEXO DO BRASIL COMERCIAL S A	49930514000720	003-000174129/	20/09/2019	29/11/2019	28.111,80
Broto Legal Alimentos S/A	SODEXO DO BRASIL COMERCIAL S A	49930514000135	003-000174130/	20/09/2019	29/11/2019	60.762,24
Broto Legal Alimentos S/A	SODEXO DO BRASIL COMERCIAL S A	49930514000135	003-000174131/	20/09/2019	29/11/2019	59.250,80
Broto Legal Alimentos S/A	IRMAOS MORETO LTDA ME	10529478000167	003-000174463/	30/09/2019	29/11/2019	3.077,25
Broto Legal Alimentos S/A	IRMAOS MORETO LTDA ME	10529478000167	003-000174464/	30/09/2019	29/11/2019	984,40
Broto Legal Alimentos S/A	SCB DIST E COMERCIO VAREJ DE ALIMENT LT	30197161001079	003-000174478/	30/09/2019	29/11/2019	35.070,00
Broto Legal Alimentos S/A	GR SERVICOS E ALIMENTACAO LTDA	02905110004204	003-000174516/	30/09/2019	29/11/2019	85.190,00
Broto Legal Alimentos S/A	SENDAS DISTRIBUIDORA SA	06057223027290	003-000336437/	23/09/2019	30/11/2019	19.200,00
Broto Legal Alimentos S/A	SENDAS DISTRIBUIDORA SA	06057223030755	003-000336440/	23/09/2019	30/11/2019	38.400,00
Broto Legal Alimentos S/A	SENDAS PIRACICABA	06057223035803	003-000336450/	23/09/2019	30/11/2019	43.200,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915022312	003-000336677/	26/09/2019	30/11/2019	2.756,50
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915020450	003-000336678/	26/09/2019	30/11/2019	3.170,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915012430	003-000336679/	26/09/2019	30/11/2019	3.129,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915008590	003-000336684/	26/09/2019	30/11/2019	8.716,50
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915021421	003-000336687/	26/09/2019	30/11/2019	10.281,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915003369	003-000336819/	27/09/2019	30/11/2019	1.564,50
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915021421	003-000336838/	27/09/2019	30/11/2019	298,00
Broto Legal Alimentos S/A	SENDAS DISTRIBUIDORA SA	06057223027290	003-000336900/	30/09/2019	30/11/2019	9.966,00
Broto Legal Alimentos S/A	SENDAS DISTRIBUIDORA S.A	06057223035714	003-000336908/	30/09/2019	30/11/2019	9.966,00
Broto Legal Alimentos S/A	SENDAS PIRACICABA	06057223035803	003-000336911/	30/09/2019	30/11/2019	59.796,00

RUA SOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR
18 OUT 2019 1355621
REGISTRO E DOCUMENTOS
TITULOS E DOCUMENTOS DE
OFICIAL DE REGISTRO DE

9º OFICIAL DE REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº

18 OUT 2019 1355621

Broto Legal Alimentos S/A	SENDAS DISTRIBUIDORA SA	06057223025832	003-000336925/	30/09/2019	30/11/2019	4.983,00
Broto Legal Alimentos S/A	SENDAS DISTRIBUIDORA S/A	06057223036281	003-000336931/	30/09/2019	30/11/2019	9.966,00
Broto Legal Alimentos S/A	SENDAS DISTRIBUIDORA S/A	06057223034580	003-000336943/	30/09/2019	30/11/2019	9.966,00
Broto Legal Alimentos S/A	SENDAS DISTRIBUIDORA S/A	06057223023970	003-000336946/	30/09/2019	30/11/2019	9.966,00
Broto Legal Alimentos S/A	SENDAS DISTRIBUIDOR S/A	06057223035986	003-000336947/	30/09/2019	30/11/2019	9.966,00
Broto Legal Alimentos S/A	SENDAS DISTRIBUIDORA S/A	06057223033851	003-000336989/	30/09/2019	30/11/2019	4.983,00
Broto Legal Alimentos S/A	SENDAS DISTRIBUIDORA SA	06057223031646	003-000337020/	30/09/2019	30/11/2019	9.966,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915020450	003-000337048/	30/09/2019	30/11/2019	2.607,50
Broto Legal Alimentos S/A	SENDAS DISTRIBUIDORA S / A	06057223029315	003-000337067/	30/09/2019	30/11/2019	9.966,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915005221	003-000174266/	25/09/2019	30/11/2019	14.304,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915003369	003-000174267/	25/09/2019	30/11/2019	14.527,50
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915000505	003-000174268/	25/09/2019	30/11/2019	14.602,00
Broto Legal Alimentos S/A	COMERCIAL DE ALIMENTOS CARREFOUR LTDA	62545579002330	003-000174269/	25/09/2019	30/11/2019	10.132,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COM IND LTDA	45543915037778	003-000174312/	25/09/2019	30/11/2019	112,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915028000	003-000174315/	25/09/2019	30/11/2019	894,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915001820	003-000174316/	25/09/2019	30/11/2019	3.725,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007356	003-000174377/	26/09/2019	30/11/2019	13.037,50
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915013089	003-000174395/	26/09/2019	30/11/2019	56.280,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915013089	003-000174396/	26/09/2019	30/11/2019	56.280,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915028000	003-000174476/	30/09/2019	30/11/2019	5.215,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915013089	003-000174477/	30/09/2019	30/11/2019	56.280,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915013089	003-000174486/	30/09/2019	30/11/2019	45.000,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915013089	003-000174487/	30/09/2019	30/11/2019	23.674,00
Broto Legal Alimentos S/A	SENDAS DISTRIBUIDORA S / A	06057223027029	003-000174580/	30/09/2019	30/11/2019	9.966,00
Broto Legal Alimentos S/A	SENDAS DISTRIBUIDORA SA	06057223023112	003-000174581/	30/09/2019	30/11/2019	9.966,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174661/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174662/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174663/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174664/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174665/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174666/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174667/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174668/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174669/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174670/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174671/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174672/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174673/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174674/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174675/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174676/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174677/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174678/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174679/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174680/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174681/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174682/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174683/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174684/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174685/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174686/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174687/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174688/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174689/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174690/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174691/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174692/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174693/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174694/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174695/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174696/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174697/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174698/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174699/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174700/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174701/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174702/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174703/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174704/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA	45543915007518	003-000174705/	30/09/2019	30/11/2019	53.760,00
Broto Legal Alimentos S/A	IRMAOS MORETO LTDA ME	10529478000167	003-000174708/	01/10/2019	30/11/2019	977,50
Broto Legal Alimentos S/A	IRMAOS MORETO LTDA ME	10529478000167	003-000174711/	01/10/2019	30/11/2019	3.103,65
Broto Legal Alimentos S/A	IRMAOS MORETO LTDA ME	10529478000167	003-000174713/	01/10/2019	30/11/2019	3.011,25
Broto Legal Alimentos S/A	IRMAOS MORETO LTDA ME	10529478000167	003-000174720/	01/10/2019	30/11/2019	3.031,05
Broto Legal Alimentos S/A	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411083264	003-000336574/	25/09/2019	01/12/2019	131.387,17
Broto Legal Alimentos S/A	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411083264	003-000174153/	23/09/2019	01/12/2019	57.628,80
Broto Legal Alimentos S/A	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411083264	003-000174154/	23/09/2019	01/12/2019	57.628,80
Broto Legal Alimentos S/A	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411083264	003-000174235/	24/09/2019	01/12/2019	57.628,80
Broto Legal Alimentos S/A	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411083264	003-000174243/	24/09/2019	01/12/2019	57.628,80
Broto Legal Alimentos S/A	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411083264	003-000174244/	24/09/2019	01/12/2019	57.628,80
Broto Legal Alimentos S/A	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411083264	003-000174334/	25/09/2019	01/12/2019	57.628,80

Broto Legal Alimentos S/A	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411011000	003-000174426/	27/09/2019	01/12/2019	268,00
Broto Legal Alimentos S/A	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411216590	003-000174428/	27/09/2019	01/12/2019	536,00
Broto Legal Alimentos S/A	SODEXO DO BRASIL COMERCIAL S A	49930514000135	003-000174217/	23/09/2019	02/12/2019	60.762,24
Broto Legal Alimentos S/A	SODEXO DO BRASIL COMERCIAL S A	49930514000135	003-000174234/	24/09/2019	03/12/2019	60.762,24
Broto Legal Alimentos S/A	SODEXO DO BRASIL COMERCIAL S A	49930514254234	003-000174241/	24/09/2019	03/12/2019	60.844,45
Broto Legal Alimentos S/A	SODEXO DO BRASIL COMERCIAL S A	49930514000720	003-000174242/	24/09/2019	03/12/2019	36.550,80
Broto Legal Alimentos S/A	SODEXO DO BRASIL COMERCIAL S A	49930514000135	003-000174256/	24/09/2019	03/12/2019	60.762,24
Broto Legal Alimentos S/A	SODEXO DO BRASIL COMERCIAL S A	49930514000801	003-000174353/	25/09/2019	04/12/2019	54.650,40
Broto Legal Alimentos S/A	SODEXO DO BRASIL COMERCIAL S A	49930514000720	003-000174363/	26/09/2019	05/12/2019	28.111,80
Broto Legal Alimentos S/A	SODEXO DO BRASIL COMERCIAL S A	49930514000135	003-000174374/	26/09/2019	05/12/2019	60.762,24
Broto Legal Alimentos S/A	SAPORE S A	67945071000138	003-000174482/	30/09/2019	05/12/2019	55.792,80
Broto Legal Alimentos S/A	SAPORE S A	67945071000138	003-000174505/	30/09/2019	05/12/2019	50.294,40
Broto Legal Alimentos S/A	SAPORE S A	67945071000138	003-000174506/	30/09/2019	05/12/2019	57.856,92
Broto Legal Alimentos S/A	SAPORE S A	67945071004125	003-000174593/	30/09/2019	05/12/2019	49.150,80
Broto Legal Alimentos S/A	SAPORE S A	67945071000138	003-000174603/	30/09/2019	05/12/2019	55.792,80
Broto Legal Alimentos S/A	SAPORE S A	67945071000138	003-000174604/	30/09/2019	05/12/2019	55.792,80
Broto Legal Alimentos S/A	SAPORE S A	67945071000138	003-000174605/	30/09/2019	05/12/2019	55.792,80
Broto Legal Alimentos S/A	SAPORE S A	67945071000138	003-000174606/	30/09/2019	05/12/2019	55.792,80
Broto Legal Alimentos S/A	SODEXO DO BRASIL COMERCIAL S A	49930514000135	003-000174421/	27/09/2019	06/12/2019	60.762,24
Broto Legal Alimentos S/A	SODEXO DO BRASIL COMERCIAL S A	49930514000720	003-000174423/	27/09/2019	06/12/2019	28.111,80
Broto Legal Alimentos S/A	SODEXO DO BRASIL COMERCIAL S A	49930514254234	003-000174444/	27/09/2019	06/12/2019	61.111,45
Broto Legal Alimentos S/A	SODEXO DO BRASIL COMERCIAL S A	49930514000135	003-000174480/	30/09/2019	09/12/2019	60.762,24
Broto Legal Alimentos S/A	SODEXO DO BRASIL COMERCIAL S A	49930514000801	003-000174485/	30/09/2019	09/12/2019	56.322,80
Broto Legal Alimentos S/A	SODEXO DO BRASIL COMERCIAL S A	49930514000135	003-000174507/	30/09/2019	09/12/2019	60.762,24
Broto Legal Alimentos S/A	SODEXO DO BRASIL COMERCIAL S A	49930514000720	003-000174525/	30/09/2019	09/12/2019	28.111,80
Broto Legal Alimentos S/A	SODEXO DO BRASIL COMERCIAL S A	49930514254234	003-000174594/	30/09/2019	09/12/2019	61.273,20
Broto Legal Alimentos S/A	SODEXO DO BRASIL COMERCIAL S A	49930514000135	003-000174602/	30/09/2019	09/12/2019	60.762,24
Broto Legal Alimentos S/A	SODEXO DO BRASIL COMERCIAL S A	49930514000720	003-000174637/	30/09/2019	09/12/2019	28.111,80
Broto Legal Alimentos S/A	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411083264	003-000337173/	30/09/2019	10/12/2019	131.387,17
Broto Legal Alimentos S/A	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411083264	003-000337174/	30/09/2019	10/12/2019	131.387,17
Broto Legal Alimentos S/A	CIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411007835	003-000337189/	30/09/2019	10/12/2019	149.134,94
Broto Legal Alimentos S/A	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411083264	003-000174479/	30/09/2019	10/12/2019	57.628,80
Broto Legal Alimentos S/A	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411083264	003-000174508/	30/09/2019	10/12/2019	57.628,80
Broto Legal Alimentos S/A	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411083264	003-000174509/	30/09/2019	10/12/2019	57.628,80
Broto Legal Alimentos S/A	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411254417	003-000174512/	30/09/2019	10/12/2019	56.583,36
Broto Legal Alimentos S/A	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411254417	003-000174513/	30/09/2019	10/12/2019	56.583,36
Broto Legal Alimentos S/A	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411254417	003-000174514/	30/09/2019	10/12/2019	14.145,84
Broto Legal Alimentos S/A	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411254417	003-000174515/	30/09/2019	10/12/2019	14.145,84
Broto Legal Alimentos S/A	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411254417	003-000174573/	30/09/2019	10/12/2019	23.576,40
Broto Legal Alimentos S/A	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411254417	003-000174574/	30/09/2019	10/12/2019	23.576,40
Broto Legal Alimentos S/A	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411254417	003-000174575/	30/09/2019	10/12/2019	47.152,80
Broto Legal Alimentos S/A	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411254417	003-000174576/	30/09/2019	10/12/2019	47.152,80
Broto Legal Alimentos S/A	CIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411007835	003-000174598/	30/09/2019	10/12/2019	58.752,00
Broto Legal Alimentos S/A	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411083264	003-000174599/	30/09/2019	10/12/2019	57.628,80
Broto Legal Alimentos S/A	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411083264	003-000174638/	30/09/2019	10/12/2019	57.628,80
Broto Legal Alimentos S/A	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411083264	003-000174651/	30/09/2019	10/12/2019	57.628,80
Broto Legal Alimentos S/A	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411083264	003-000174652/	30/09/2019	10/12/2019	57.628,80
Broto Legal Alimentos S/A	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO	47508411083264	003-000174653/	30/09/2019	10/12/2019	57.628,80

RUA SOA VISTA
Nº 314-2º ANDAR
18OUT 2019 1355621
9º OFICIAL DE REGISTRO DE
TITULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM PRO... DE N

B

Anexo ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Broto Legal Alimentos S.A. e a ISEC Securitizadora S.A., em 07 de outubro de 2019.

ANEXO II
TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08, representando a comunhão de titulares dos CRA (conforme definidas abaixo) neste ato devidamente representada nos termos do seu estatuto social ("Cessionária"), pelo presente instrumento e em caráter irrevogável e irretratável: (i) declara o cumprimento das Obrigações Garantidas oriundas do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.*", celebrado entre a Broto Legal Alimentos S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.901.210/0001-08, na qualidade de emissora ("Emissora") e a Cessionária, na qualidade de debenturista inicial ("Escritura de Emissão"); (ii) Os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente) e (iii) autoriza a realização da baixa do registro do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças", registrado perante o [incluir cartórios], sob os números [incluir números de registro].

[Local], [data].

SEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Nº 314 - 2º ANDAR
RUA BOA VISTA
18 OUT 2019 1355621
9º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM CARTÓRIO DE Nº

ANEXO III
MODELO DE PROCURAÇÃO

PROCURAÇÃO

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 62.901.210/0001-08, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Outorgante"), nomeia e constitui seu bastante procurador, **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, representando os Titulares de CRA ("Outorgado"), a quem confere, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, os mais amplos e especiais poderes para, no âmbito do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 07 de outubro de 2019, entre Outorgante, na qualidade de cedente, o Outorgado, na qualidade de cessionária ("Contrato"), por si, seus representantes:

(i) independentemente da ocorrência de um evento de inadimplemento das Debêntures, (a) celebrar qualquer documento e realizar quaisquer atos em nome da Outorgante com relação à cessão fiduciária constituída por meio do Contrato ("Cessão Fiduciária"), para constituir, preservar, manter, formalizar, regularizar e validar a Cessão Fiduciária , nos termos do Contrato; e, na hipótese de ocorrência de um evento de inadimplemento das Debêntures, (b) cumprir com quaisquer exigências legais (incluindo perante qualquer terceiro ou órgão governamental), ou celebrar qualquer instrumento consistente com os termos do Contrato para constituir ou aperfeiçoar o direito de garantia constituído nos termos do Contrato, e para mantê-lo válido, exequível e devidamente formalizado; (c) representar perante todas as autoridades, foros e tribunais competentes e terceiros, incluindo, mas não limitado a, a Comissão de Valores Mobiliários, a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento UTVM, a Receita Federal do Brasil, o Banco Central do Brasil, instituições financeiras, os governos municipal, estadual, distrital e federal e todas as suas subdivisões, departamentos, setores e agências, cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de notas e quaisquer terceiros, entre outros, relacionados aos assuntos contidos no Contrato; (d) representar a Outorgante junto a quaisquer pessoas obrigadas ao pagamento dos Créditos Cedidos, bem como contratar ou subcontratar a cobrança dos Créditos Cedidos e movimentar contas-correntes junto a instituições financeiras, receber, dar e receber quitação em relação aos Créditos Cedidos; (e) celebrar instrumentos, acordos, contratos e outros documentos que possam ser

necessários para o integral exercício dos poderes, direitos e medidas aqui previstos; (f) obter todas as autorizações, aprovações e consentimentos necessários à excussão, cessão, transferência ou venda dos Créditos Cedidos, para garantir o amplo exercício dos poderes, direitos e remediações contidos no Contrato, nos limites aqui estabelecidos, incluindo, mas não limitado, para fins de cobrança, recebimento de valores, transferência da posse e da propriedade, concessão ou recebimento de isenções e liberações, dar e receber quitação e transigir em nome da Outorgante, bem como em qualquer outra forma de excussão de seus direitos relacionados aos Créditos Cedidos; (i) exigir qualquer pagamento devido à Outorgante sob qualquer Crédito Cedido para liquidar as Obrigações Garantidas, no todo ou em parte; (g) exercer quaisquer direitos da Outorgante sob quaisquer documentos ou contratos que deram origem a qualquer dos Créditos Cedidos; (h) praticar todos os demais atos necessários ao cumprimento do mandato e firmar qualquer instrumento perante qualquer terceiro ou autoridade governamental relacionados à execução do Contrato, e praticar todos os demais atos necessários, bem como dar e receber quitação e transigir em nome da Outorgante, desde que tais atos sejam realizados nos estritos limites do Contrato; e (i) a seu critério e dentro dos limites do instrumento de procuração, nomear e destituir qualquer substabelecido em relação a qualquer um dos fins aqui mencionados; e

(ii) no caso de um Evento de Vencimento Antecipado ou ocorrendo o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido satisfeitas (a) movimentar a Conta Vinculada da Broto Legal, podendo utilizar os Créditos Cedidos para liquidar as Obrigações Garantidas, no todo ou em parte, bem como executar, ceder, transferir ou vender os Créditos Cedidos ou concordar com sua excussão, cessão, transferência ou venda, no todo ou em parte, judicial ou extrajudicialmente, mediante venda ou negociação pública ou privada, inclusive judicialmente, por procuradores devidamente nomeados; e (b) alocar os respectivos recursos de tal excussão, cessão, transferência ou venda para amortizar as Obrigações Garantidas, deduzir todas as despesas razoáveis efetivamente incorridas em tal excussão, cessão, transferência ou venda e utilizar o saldo remanescente, se houver, conforme previsto nos Créditos Cedidos.

O prazo do presente instrumento deverá respeitar o disposto no artigo 16, parágrafo primeiro do Estatuto Social da Outorgante.

[Local], [•].

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:

1355621 18 OUT 2019

ANEXO IV
MODELO DE NOTIFICAÇÃO AOS DEVEDORES

À
[DEVEDORA]
[Endereço]

Ref.: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Prezados Senhores,

Pela presente, comunicamos a V.Sa. (s), que, através de Instrumento próprio, os títulos de crédito e/ou direitos creditórios de nossa titularidade oriundos da duplicata designada [•] celebrada em [•], entre este Outorgante e V.Sa(s) ("Duplicata"), são objetos de cessão fiduciária à Isec Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Cessionária"), em garantia do cumprimento de operação de crédito da nossa responsabilidade.

Em face do acima exposto, notificamos V.Sa.(s), em caráter irrevogável e irretratável, a efetuar todos os pagamentos relativos à Duplicata supra mencionada, através de crédito na conta corrente n.º [•], de nossa titularidade, junto à Agência [•], do Banco [•], valendo o comprovante de depósito realizado em dinheiro ou cheque, este após a sua liquidação pelo banco sacado, como prova regular do pagamento efetuado.

Por outro lado, salientamos a V.Sa.(s) que, qualquer alteração dos procedimentos acima descritos, está condicionada à prévia e expressa autorização da Cessionária.

Solicitamos a V.Sa.(s) aporem o "de acordo" ao final da presente.

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.

Nome:
Cargo:

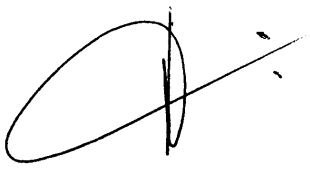
Nome:
Cargo:

RUA BOA VISTA, Nº 314-29 ANDAR
18 OUT 2019 1355621
9º OFICIAL DE REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº

Ciente e de acordo em _____ de _____ de _____:

[DEVEDORA]

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:



RUA GOA VISTA
Nº 314-2º ANDAR
18 OUT 2019 1355621
REGISTRO EM MICROFILME Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS
9º OFICIAL DE REGISTRO DE

9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Alfredo Cristiano Carvalho Homem

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro
Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.355.621 de 18/10/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 18/10/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.357.017, tendo sido registrado sob nº **1.355.621** no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
CESSÃO

São Paulo, 18 de outubro de 2019

Ricardo Naranjo
Oficial Substituto

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 10.722,97	R$ 3.047,59	R$ 2.085,90	R$ 564,37	R$ 735,93
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 514,70	R$ 224,75	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 17.896,21

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181244094702439

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: **https://selodigital.tjsp.jus.br**

Selo Digital
1137614TIEA000052101BF19T

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XIV

CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA - WASHINGTON

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E DE CONTA VINCULADA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

entre

WASHINGTON UMBERTO CINEL

e

ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.
como cedentes

e

ISEC SECURITIZADORA S.A.,
como cessionária

18 OUT 2019 1355622
RUA DOA VISTA
Nº 314-2º ANDAR

Datado de
07 de outubro de 2019

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E DE CONTA VINCULADA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, as partes:

WASHINGTON UMBERTO CINEL, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, diretor de empresas, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, CEP 01437-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade RG de nº 7.777.410-3 SSP-SP e inscrito no Cadastro de pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 710.159.308-91 ("Washington");

ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tiradentes, nº 2.846, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.271.066/0001-90, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Elah Agrobusiness" em conjunto com Washington os "Cedentes")

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Cessionária" ou "Securitizadora");

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 07 de outubro de 2019, a Broto Legal Alimentos S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.901.210/0001-08 ("Devedora") tratou da emissão de 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da sua 2ª (segunda) emissão ("Debêntures"), por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.*", entre a Devedora, na qualidade de emissora e a Securitizadora, na qualidade de debenturista inicial ("Escritura de Emissão");

(ii) Em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), foram ou serão constituídas as seguintes garantias, em conjunto, as "Garantias": (a) a Cessão Fiduciária de Recebíveis de Washington (conforme definido na Escritura de Emissão); (b) a Cessão Fiduciária de Recebíveis da Broto Legal (conforme definido na Escritura de Emissão); (c) as Hipotecas (conforme definido na Escritura de Emissão), (d) as Alienações Fiduciárias (conforme definido na Escritura de Emissão); (e) a Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal (conforme definido na Escritura de Emissão) e (f) a Alienação Fiduciária de Imóveis Hipotecados (conforme definido na Escritura de Emissão);

(iii) Os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 6ª (sexta) emissão em série única da

18 OUT 2019 1355622
RUA BOA VISTA Nº 170 - 2º ANDAR
1º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRO EM MICROFILME Nº

Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente);

(iii) Washington é o legitimo titular da totalidade dos direitos creditórios oriundos dos seguintes contratos de fornecimento de cana-de-açúcar (em conjunto, os "Contratos de Fornecimento" e "Recebíveis", respectivamente): (i) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé, firmado em 19/11/2009 entre Washington e Usina Açucareira São Manuel S.A. ("Usina São Manuel"), e seus respectivos aditamentos; (ii) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé, firmado em 19/11/2008 entre Washington e Usina São Manuel, e seus respectivos aditamentos; (iii) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé, firmado em 27/04/2011 entre Washington e Usina São Manuel, e seus respectivos aditamentos; (iv) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé, firmado em 12/06/2013 entre Washington e Usina São Manuel, e seus respectivos aditamentos; (v) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar "Cana do Campo", celebrado em 14/12/2016 entre Washington e Raízen Energia S.A. ("Raízen"), por meio do qual Washington se compromete a vender anualmente à Raízen 35.056 (trinta e cinco mil e cinquenta e seis) toneladas de cana-de-açúcar, nas safras canavieiras 2017/2018 a 2026/2027, e seus respectivos aditamentos; (vi) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar "Cana do Campo", celebrado em 14/12/2016 entre Washington e Raízen, por meio do qual Washington se compromete a vender anualmente à Raízen 62.300 (sessenta e duas mil e trezentas) toneladas de cana-de-açúcar, nas safras canavieiras 2017/2018 a 2016/2027, e seus respectivos aditamentos; e (vi) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar "Cana do Campo", celebrado em 14/12/2016 entre Washington e Raízen, por meio do qual Washington se compromete a vender anualmente à Raízen 56.687 (cinquenta e seis mil seiscentos e oitenta e sete) toneladas de cana-de-açúcar, nas safras canavieiras 2016/2017 a 2026/2027, e seus respectivos aditamentos;

(iv) a Elah Agrobusiness é legítima proprietária da totalidade dos direitos creditórios que sobejarem da eventual excussão de cada um dos Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão) alienados fiduciariamente no âmbito do Contrato Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah Agrobusiness (conforme definido na Escritura de Emissão) ("Sobejo");

(v) os Cedentes desejam ceder fiduciariamente em favor da Securitizadora, (i) os Recebíveis; (ii) o Sobejo e (iii) todos os direitos creditórios depositados e/ou decorrentes da (a) conta corrente de nº 13758-8, na agência nº 4055-X do Banco do Brasil S.A., de titularidade do Washington ("Banco Depositário" e "Conta Vinculada de Washington" respectivamente), e (b) conta corrente de nº 9996118-0, na agência nº 3360-X do Banco Depositário, de titularidade da Elah Agrobusiness, de que serão utilizadas para o depósito e movimentação dos Recebíveis e do Sobejo, respectivamente ("Conta Vinculada da Elah Agrobusiness" e, quando em conjunto com a Conta Vinculada de Washington as "Contas Vinculadas", e quando em conjunto com os Recebíveis a Conta Vinculada de Washington e o Sobejo os "Créditos Cedidos"), incluindo, mas sem se limitar a, os rendimentos provenientes dos Investimentos Permitidos (conforme abaixo definido), os Recebíveis e aos demais valores depositados ou que venham a ser

18 OUT 2019 1355622
9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E PESSOAS JURÍDICAS

depositados nas Contas Vinculadas ("Cessão Fiduciária"), conforme os termos e condições deste Contrato (conforme abaixo definido);

(vi) o Banco Depositário, na qualidade de prestador de serviços, realizará a administração e custódia das Contas Vinculadas e movimentará os Recebíveis, quando aplicável, de acordo com os termos previstos no "*Contrato de Administração de Contas e Outras Avenças*", celebrado entre os Cedentes, a Devedora e o Banco Depositário, nesta data ("Contrato de Conta Vinculada");

(vii) Em virtude do exposto, fazem parte da operação de emissão das Debêntures e dos CRA, entre outros, os seguintes instrumentos ("Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão; (ii) os Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão); (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição (conforme definido na Escritura de Emissão); (v) os prospectos preliminar e definitivo da oferta dos CRA ("Oferta"); e (vi) os demais documentos e aditamentos relativos à emissão e Oferta.

(viii) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé;

(ix) Não há relação de hipossuficiência e há simetria entre as Partes, sendo que durante toda a negociação do presente Contrato, as Partes foram assessoradas por advogados.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato"), em observância às cláusulas e condições abaixo.

1. PRINCÍPIOS E TERMOS DEFINIDOS

1.1 Probidade e boa-fé. As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas do presente Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, levando-se em consideração, ainda, os Documentos da Operação.

1.2 Existência e validade. A Cessão Fiduciária formalizada por meio deste Contrato é, desde já, reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito.

1.3 Caráter cumulativo. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, desta garantia com outras garantias prestadas pelos Cedentes em benefício da Cessionária. No exercício de seus direitos e recursos contra os Cedentes, nos termos deste Contrato, a Cessionária poderá executar outras garantias prestadas pelos Cedentes em benefício do Cessionária, simultaneamente ou em qualquer ordem, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

1.4 Termos definidos. Todos os termos aqui iniciados em letras maiúsculas e não expressamente aqui definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão. As definições que designem o singular incluirão o plural e vice-

versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

1.5 Para os fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia exceto sábados, domingos, feriados nacionais ou no estado ou na cidade de São Paulo.

2. OBJETO DO CONTRATO

2.1. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Debêntures, no âmbito da Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, à Remuneração das Debêntures, bem como a todos e quaisquer valores devidos à Securitizadora e, consequentemente aos titulares dos CRA, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos das Debêntures e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA ("Obrigações Garantidas"), os Cedentes cedem fiduciariamente, à Cessionária, por meio deste Contrato, os Créditos Cedidos, nos termos dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei 9.514"), conforme alterada, e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), dos artigos 66-B e seguintes da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei nº 4.728").

2.2. A transferência da titularidade fiduciária dos Recebíveis, pelos Cedentes à Cessionária de forma automática, independentemente de notificação, celebração de qualquer aditamento a este Contrato ou quaisquer aprovações adicionais dos Cedentes, em caráter irrevogável e irretratável, e subsistirá até o integral cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa em exoneração dos Cedentes no âmbito do presente Contrato.

2.3. Os Cedentes expressamente concordam e reconhecem que a Cessão Fiduciária constituída pelo presente Contrato em nome da Cessionária: será preferencial em todos os aspectos anteriores a quaisquer outros ônus e/ou gravames ou que eventualmente venham a ser constituídos sobre os Créditos Cedidos.

2.4. A presente garantia vigorará até o integral pagamento das Obrigações Garantidas.

3. CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1. Para os fins do artigo 1.362 do Código Civil e do artigo 66-B, §4º, da Lei nº 4.728, conforme alterada, e do artigo 18 da Lei nº 9.514 as Partes descrevem os principais termos e condições das Obrigações Garantidas, conforme abaixo:

(a) Número da Emissão: 2ª (segunda) Emissão.

18 OUT 2019 1355622
RUA BOA VISTA 254 - 2º ANDAR
9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRO EM MICROFILME

(b) Quantidade de Debêntures e Número de Séries: Serão emitidas 180.000 (cento e oitenta mil) Debêntures e a Emissão será realizada em série única.

(c) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão").

(d) Conversibilidade: As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Devedora.

(e) Data de emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 28 de novembro de 2019 ("Data de Emissão").

(f) Prazo e Data de vencimento: observado o disposto da Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 1.845 (mil, oitocentos e quarenta e cinco) dias contados da data de sua emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de dezembro de 2024 ("Data de Vencimento").

(g) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

(h) Atualização monetária: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente ou corrigido por qualquer índice.

(i) Amortização A amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário conforme o caso, será pago mensalmente, conforme previsto no cronograma de pagamentos constante no Anexo IV-B à Escritura de Emissão.

(j) Oferta de Resgate Antecipado: A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, oferta de resgate antecipado de parte ou da totalidade das Debêntures, sendo assegurado a todos os titulares de CRA igualdade de condições para aceitar ou não o resgate dos CRA por eles detidos ("Oferta de Resgate Antecipado"), desde que (a) a Emissora comprove a aplicação na Destinação dos Recursos (conforme definido na Escritura de Emissão) em montante ao menos equivalente ao da Oferta de Resgate Antecipado, na forma da Cláusula 3.5. da Escritura de Emissão, previamente à realização da Oferta de Resgate Antecipado, e (b) seja observado um intervalo mínimo de 6 (seis) meses entre cada Oferta de Resgate Antecipado. Na ocorrência de uma Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora deverá enviar oferta de resgate antecipado dos CRA endereçada a todos os titulares de CRA.

(k) Amortização Extraordinária: Não será permitida a realização de amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

(l) Aquisição Facultativa: Tendo em vista que as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora para fins de constituição do lastro dos CRA, a Devedora renuncia expressamente ao direito de adquirir as Debêntures, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, de

RUA BOA VISTA, Nº 314 - 2º ANDAR
18 OUT 2019 1355622
9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRO EM MICROFILME Nº

forma que as Debêntures não poderão ser objeto de aquisição facultativa pela Devedora, observado o disposto na cláusula 3.7.2. da Escritura de Emissão.

(m) Vencimento Antecipado: Serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigível o imediato pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, e dos Encargos Moratórios e multas, se houver, incidentes até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo da busca de indenização por perdas e danos que compense integralmente o eventual dano causado pelo inadimplemento da Devedora, na ocorrência de quaisquer das situações previstas na cláusula VI da Escritura de Emissão.

(n) Forma de pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Devedora mediante depósito na conta do patrimônio separado da Securitizadora vinculada aos CRA ("Patrimônio Separado"), conforme definida na Cláusula 4.15 da Escritura de Emissão de titularidade da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado").

(o) Local de Pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures a serem feitos pela Devedora deverão ser realizados na Conta do Patrimônio Separado até às 16h da data em que forem devidos, sob pena de incidência de Encargos Moratórios.

(p) Remuneração das Debêntures: sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a, no máximo, 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), conforme vier a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido) ("Remuneração"). Nesse sentido, a taxa da remuneração dos CRA apurada no Procedimento de *Bookbuilding* será a mesma taxa da Remuneração das Debêntures.

(q) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia devida pela Devedora à Securitizadora, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").

4. REGISTROS E NOTIFICAÇÕES

4.1. Os Cedentes se obrigam a realizar, às suas expensas: (i) o protocolo deste Contrato e de eventuais aditamentos (a) no registro de títulos e documentos de Uruguaiana, no Estado do Rio Grande do Sul ("RTD de Uruguaiana"), no prazo de 10 (dez) Dias Úteis e (b) no cartório de registro de títulos e documentos de São Paulo, no

18 OUT 2019 1355622

Estado de São Paulo ("RTD de São Paulo"), no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, ambos contados da data de assinatura do presente Contrato e/ou de eventuais aditamentos, conforme aplicável; e (ii) o registro deste Contrato e de eventuais aditamentos no (c) RTD de Uruguaiana no prazo de 20 (vinte) dias corridos e (d) no RTD de São Paulo no prazo de 10 (dez) dias corridos, ambos contados da data de realização do protocolo do presente Contrato e/ou de eventuais aditamentos, conforme aplicável.

4.1.1. Os Cedentes se obrigam a disponibilizar à Cessionária 1 (uma) via original deste Contrato e dos respectivos aditamentos, caso aplicável, com evidência de registro ou averbação, respectivamente, nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da obtenção do respectivo registro ou averbação.

4.1.2. Fica, desde já, a Cessionária autorizada a registrar este Contrato e quaisquer aditamentos ao presente Contrato nos cartórios competentes, caso os Cedentes não realizem o registro no prazo previsto acima, às expensas do Patrimônio Separado e/ou dos Cedentes.

4.1.3. Os Cedentes responderão por todas e quaisquer despesas decorrentes da celebração, da manutenção, do registro e averbação deste Contrato e documentos que dele façam ou venham a fazer parte integrante, junto às repartições, órgãos, entidades e cartórios competentes.

4.2. Para fins do artigo 290 do Código Civil, Washington obriga-se a notificar os devedores dos Recebíveis ("Devedores dos Recebíveis") até 1 (um) dia útil antes da data de liquidação dos CRA, acerca da presente Cessão Fiduciária e informando-lhe, ainda, os dados da Conta Vinculada de Washington, na qual deverão ser efetuados os depósitos e pagamentos da totalidade dos Recebíveis ("Notificação aos Devedores"), e apresentar à Cessionária cópia da Notificação, contendo aviso e/ou de acordo atestando o por cada um dos pelo Devedores dos Recebíveis, no prazo de 03 (três) Dias Úteis contados do envio da Notificação, sendo o recebimento da cópia da Notificação pela Cessionária, contendo aviso e/ou de acordo atestando o recebimento por cada um dos Devedores dos Recebíveis, condição precedente para liquidação dos CRA, nos termos do Contrato de Distribuição.

4.3. A Notificação deverá ser realizada conforme o modelo constante no Anexo I e Anexo II ao presente Contrato, sendo certo que a cópia apresentada à Cessionária deverá conter a comprovação de sua entrega aos Devedores dos Recebíveis por meio de via contra-assinada pelos representantes legais de tais devedores.

4.4. Caso novos direitos creditórios sejam cedidos fiduciariamente, no contexto de um Reestabelecimento do Valor Mínimo (conforme abaixo definido), conforme disciplinado na cláusula 5 abaixo, o prazo para envio da Notificação será de 03 (três) Dias Úteis, contados da data de aprovação em assembleia geral de titulares de CRA, devendo a Notificação ser enviada à Cessionária nos termos e prazos definidos na cláusula 4.2 acima.

5. MOVIMENTAÇÃO DAS CONTAS VINCULADAS, VALOR MÍNIMO, REESTABELECIMENTO DO VALOR MÍNIMO E SUBSTITUIÇÃO DOS RECEBÍVEIS

18 OUT 2019 1355622
9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRO EM MICROFILME

5.1. Assim que apresentada a cópia da Notificação aos Devedores à Cessionária, nos termos da Cláusula 4.2 acima, todos os Recebíveis e o Sobejo serão pagos aos Cedentes nas Contas Vinculadas, respectivamente, e deverão ser liberados aos Cedentes pelo Banco Depositário, no prazo de 02 (dois) Dias Úteis desde que (i) a Devedora e os Cedentes estejam adimplentes em relação a todas as obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, incluindo as Obrigações Garantidas; (ii) o Valor Mínimo (conforme abaixo definido) esteja sendo devidamente observado, conforme as Verificações Mensais (conforme abaixo definido), (iii) o valor relativo à manutenção do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização) esteja sendo devidamente mantido nos termos do Termo de Securitização e (iv) não tenham sido iniciados procedimentos de excussão das Garantias.

5.1.1. A liberação diária dos recursos aos Cedentes, que trata a cláusula 5.1 acima, ocorrerá mediante transferência eletrônica disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, pelo Banco Depositário, dos recursos depositados nas Contas Vinculadas para, conforme aplicável a cada Cedente, (i) a conta corrente nº 16.514-X de titularidade do Washington, mantida junto à agência nº 4055-X, junto ao Banco do Brasil ("Conta de Livre Movimentação Washington") e (ii) a conta corrente nº 0001895-3 de titularidade da Elah Agrobusiness, mantida junto à agência nº 3395, junto ao Banco Bradesco ("Conta de Livre Movimentação da Elah Agrobusiness" em conjunto com a Conta de Livre Movimentação de Washington as "Contas de Livre Movimentação"). A notificação ou a ordem dada pela Securitizadora para liberação de recursos às Contas de Livre Movimentação, desde que os Cedentes estejam adimplentes com os termos desta cláusula, deverá ser enviada ao Banco Administrador todo o Dia Útil até as 16h, horário de Brasília, conforme previsto no Contrato de Conta Vinculada. Os recursos transferidos para as Contas de Livre Movimentação, nos termos desta cláusula, serão de livre e exclusiva movimentação e utilização pelos Cedentes.

5.1.2. Na hipótese do item (iii) da cláusula 5.1 acima, caso os valores depositados disponíveis na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido Termo de Securitização) não sejam suficientes para atingir do valor mínimo necessário do Fundo de Despesas, a Devedora e aos Cedentes estarão obrigadas a recompor o Fundo de Despesas no prazo de 3 (três) Dias Úteis no montante mínimo necessário, mediante a transferência pelo Banco Depositário para a Conta do Patrimônio Separado dos valores retidos nas Contas Vinculadas.

5.1.2.1. O Banco Depositário fica expressamente autorizado nos termos do Contrato de Conta Vinculada a realizar a transferência mencionada na cláusula 5.1.1 acima, mediante ordem da Cessionária nesse sentido.

5.2. Nos termos da cláusula 7 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah Agrobusiness e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis de Washington, os Cedentes deverão dispor dos valores decorrentes do Sobejo à Cessionária, devendo o Sobejo e eventuais valores decorrentes de indenização e benfeitorias, serem depositados diretamente nas Contas Vinculadas, respectivamente, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do primeiro ou do segundo leilão de cada Imóvel.

5.3. Caso os Recebíveis e/ou o Sobejo não sejam, por qualquer motivo, depositados nas Contas Vinculadas, respectivamente, e sejam depositados em conta diversa, na forma prevista deste Contrato, os Cedentes ficarão obrigados a transferir tais valores

18 OUT 2019 1355622
9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRO EM MICROFILME
BOA VISTA

às respectivas Contas Vinculadas no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da data do recebimento de tais valores em conta diversa, sob pena de incidência, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, dos Encargos Moratórios. Os Cedentes serão responsáveis pelos valores pagos pelo respectivo devedor em conta diversa da Conta Vinculada da Broto Legal até o seu efetivo repasse à Conta Vinculada da Broto Legal, observados os termos do presente Contrato.

5.4. Os Cedentes se obrigam a encaminhar, mensalmente, ou quando solicitado pela Cessionária, os seguintes documentos à Cessionária, para fins de verificação dos valores e fluxos dos Recebíveis e do Sobejo a serem depositados nas Contas Vinculadas pelos Devedores dos Recebíveis, contendo o seu detalhamento: (i) extratos de movimentação das Contas Vinculadas, do qual consta a quantidade e o valor dos Recebíveis transitados nas Contas Vinculadas; e (ii) demonstração do fluxo de recebimento dos Recebíveis e do Sobejo, conforme modelo constante no Anexo II, em determinado período e, inclusive, lançamentos futuros, incluindo todos os recebíveis ("Arquivos Eletrônicos").

5.5. A Cessionária analisará, mensalmente, os Arquivos Eletrônicos para verificação da movimentação das Contas Vinculadas enviados pelo Banco Depositário, referentes ao período de 12 (doze) meses imediatamente anterior à data da verificação, sendo a primeira data de verificação realizada no dia 15 de novembro de 2020, e as demais no mesmo dia do mês subsequente, e durante toda a vigência deste Contrato ("Verificações Mensais"), o somatório dos recursos que transitarem nas Contas Vinculadas, nos 3 meses imediatamente anteriores à data de verificação, deverá ser equivalente a, no mínimo, R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ("Valor Mínimo").

5.6. Washington e a Cessionária autorizam expressamente o Banco Depositário, de forma irrevogável e irretratável, a informar e fornecer à Cessionária os Arquivos Eletrônicos, reconhecendo que este procedimento não constitui infração às regras que disciplinam o sigilo bancário, tendo em vista as peculiaridades que revestem os serviços objeto deste Contrato.

5.7. A Securitizadora deverá notificar imediatamente o Banco Depositário com cópia aos Cedentes caso (i) ocorra o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido satisfeitas; e/ou (ii) os Cedentes estejam inadimplentes em relação às Obrigações Garantidas e/ou tenha ocorrido um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Escritura de Emissão; ou (iii) ocorra qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão); e/ou (iii) quando de uma das Verificações Mensais, seja constatado que o somatório dos recursos que transitaram na Conta Vinculada de Washington e na Conta Vinculada da Elah Agrobusiness no período verificado não atendeu o Valor Mínimo("Notificação de Retenção dos Recebíveis"), ficando o Banco Depositário expressamente autorizado pelos Cedentes, nos termos do Contrato de Conta Vinculada, a passar a reter e bloquear os Créditos Cedidos e os recursos decorrentes de depósitos diretos realizados pelos Cedentes nas Contas Vinculadas, para que deixe de ser liberado às Contas de Livre Movimentação e passem a ser retidos e bloqueados nas Contas Vinculadas pelo Banco Depositário, devendo à Cessionária passar a realizar um acompanhamento diário das Contas Vinculadas ("Verificação Diária"), até que a Cessionária envie uma nova notificação ao Banco Depositário informando (a) que todas as obrigações foram adimplidas pelos Cedentes e/ou (b) que foi realizado o Reestabelecimento do Valor Mínimo (conforme abaixo definido), após uma Verificação Diária, em ambos os casos

12 OUT 22 1355022
REGISTRO EM MICROFILMES

requerendo a liberação dos Recebíveis para as Contas de Livre Movimentação ("Notificação de Liberação dos Recebíveis" em conjunto com a Notificação de Retenção dos Recebíveis as "Notificações"), ou (c) que deverão ser iniciados os procedimentos de excussão da presente Cessão Fiduciária, nos termos da cláusula 8 abaixo. As notificações enviadas ao Banco Depositário, com estrita observância das regras previstas neste Contrato e no Contrato de Conta Vinculada, terão efeitos a partir da data do recebimento pelo Banco Depositário, desde que observados os seguintes critérios: (i) até o meio-dia (12h), horário de Brasília, a ordem será executada pelo Banco Depositário no mesmo expediente bancário; e (ii) após o meio-dia (12h), horário de Brasília, a ordem somente será executada pelo Banco Depositário no próximo dia útil, sempre com base nos Recebíveis existentes na Conta Vinculada, no dia útil anterior à data do recebimento da notificação.

5.7.1. Enquanto perdurar a retenção mencionada na cláusula 5.4 acima, os Créditos Cedidos somente poderão ser movimentados de outra forma ao aqui disposto mediante notificação escrita da Cessionária ao Banco Depositário, devendo indicar (i) o valor a ser transferido pelo Banco Depositário e (ii) a conta corrente na qual tais recursos deverão ser depositados, no dia útil subsequente.

5.7.2. Conforme previsto no Contrato de Conta Vinculada, na hipótese de retenção dos Recebíveis e do respectivo Sobejo nas Contas Vinculadas, o Banco Depositário poderá, conforme procedimentos descritos no Contrato de Conta Vinculada, aplicar referidos recursos exclusivamente em títulos públicos federais, operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais ou em cotas de fundos de investimento classificados nas categorias "Renda Fixa – Curto Prazo" ou "Renda Fixa – Simples", nos termos da regulamentação específica ("Investimentos Permitidos").

5.7.3. Os Cedentes reconhecem que os Investimentos Permitidos e seus rendimentos, dividendos, bonificações, valor de resgate e/ou de amortização, deduzidos os tributos aplicáveis, passarão a integrar os Recebíveis, estando plenamente vinculados à Cessão Fiduciária de Recebíveis da Broto Legal e ao presente Contrato.

5.7.4. Os valores que o Banco Depositário retiver e bloquear, não serão, de nenhuma forma, por ele remunerados ou investidos enquanto perdurar a retenção, exceção feita aos produtos de liquidez imediata, ficando expressamente autorizado os Investimentos Permitidos.

5.8. Assim que recebida pelos Cedentes a Notificação de Retenção dos Recebíveis, os Cedentes deverão, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, de forma solidária, realizar depósito de recursos nas Contas Vinculadas suficientes ao reestabelecimento do Valor Mínimo, os quais ficarão retidos e bloqueados até que ocorra o reestabelecimento do Valor Mínimo por meio da constituição, após deliberação em sede de assembleia geral de titulares de CRA, conforme disposto na cláusula 13 do Termo de Securitização, e a devida aprovação pela Cessionária, de cessão fiduciária de novos direitos creditórios, mediante a celebração de aditamento ao presente Contrato ("Novos Direitos Creditórios" e "Reestabelecimento do Valor Mínimo" respectivamente).

5.8.1. Em até 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento pelos Cedentes da Notificação de Retenção dos Recebíveis, para a constituição dos Novos Direitos Creditórios, a Cedente deverá, em sede de assembleia geral dos CRA (i) apresentar

18 OUT 19 1355622

declaração informando que os direitos creditórios a serem cedidos fiduciariamente se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, não sendo do conhecimento a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito em realizar a pretensa cessão fiduciária, e que a cessão não é feita em fraude à execução ou contra credores, (ii) informar que os novos recursos a serem depositados na Conta Vinculada de Washington atendem ao Valor Mínimo. Diante das informações apresentadas, a Cessionária deverá, conforme deliberação dos titulares dos CRA, em sede de assembleia geral de titulares de CRA, aprovar ou reprovar os direitos creditórios apresentados. Não obstante, os Cedentes poderão realizar, a qualquer momento, depósitos nas Contas Vinculadas de modo a atender o Valor Mínimo.

5.8.2. O aditamento celebrado para os fins da realização do Reestabelecimento do Valor Mínimo deverá ser averbado à margem deste Contrato nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes, nos termos da cláusula 4.1 deste Contrato. Adicionalmente, os devedores dos novos direitos creditórios deverão ser notificados a respeito da presente Cessão Fiduciária, nos termos da cláusula 4.2 deste Contrato.

5.9. Considerando que o Sobejo será o único crédito eventualmente a ser depositado na Conta Vinculada da Elah Agrobusiness, uma vez consolidada a propriedade plena sobre respectivo Imóvel pela Cessionária, por força da mora, observado o disposto na cláusula 7 Contrato de Alienação Fiduciária Elah Agrobusiness, todo e qualquer recurso que venha a ser depositado na Conta Vinculada da Elah Agrobusiness será retido e utilizado exclusivamente para o pagamento das Obrigações Garantidas, observado o Valor Mínimo verificado na Conta Vinculada de Washington.

5.10. Nos termos do Contrato de Conta Vinculada, as Partes reconhecem que o Banco Depositário não terá responsabilidade por qualquer perda de capital investido, reivindicação, demanda, dano, tributo ou despesa decorrentes de qualquer investimento, reinvestimento, transferência ou liquidação dos recursos, agindo exclusivamente na qualidade de mandatário das Partes, exceto em virtude de (i) não cumprimento, pelo Banco Depositário, deste Contrato e/ou de instruções recebidas da Cessionária; ou (ii) falha operacional cometida pelo Banco Depositário no momento da execução de alguma instrução ou obrigação prevista neste Contrato.

5.11. Não será permitida a emissão de talão de cheques e/ou a emissão de cartões de crédito ou débito, ou qualquer outro meio de pagamento vinculado às Contas Vinculadas, bem como a possibilidade de realização de ordens de pagamentos ou de transferência dos recursos depositados nas Contas Vinculadas, exceto nos casos previstos no presente Contrato.

6. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DOS CEDENTES

6.1. Os Cedentes declaram que, nesta data:

(i) a presente Cessão Fiduciária se consubstancia em relação jurídica regularmente constituída e válida, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores aqui indicados;

18 OUT 2019 1355622
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME

(ii) os Créditos Cedidos se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, não sendo do conhecimento dos Cedentes a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito dos Cedentes em realizar a Cessão Fiduciária, ficando vedada aos Cedentes a constituição de qualquer outro ônus ou restrição sobre os Créditos Cedidos em benefício de terceiros, enquanto vigorar a presente Cessão Fiduciária;

(iii) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações previstas neste Contrato não infringem ou contrariam (a) qualquer contrato ou documento no qual os Cedentes sejam parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em inadimplemento e/ou vencimento antecipado e/ou término de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que os Cedentes e/ou quaisquer de seus bens e direitos estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete os Cedentes e/ou quaisquer de seus bens e direitos;

(iv) os Cedentes são legítimos titulares dos Créditos Cedidos, nos termos deste Contrato e dos respectivos instrumentos que formalizam os Créditos Cedidos, os quais estão totalmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames de qualquer natureza, processos ou procedimentos, judiciais ou extrajudiciais, inclusive, mas sem limitação, qualquer opção de compra ou de venda, direito de oneração ou alienação;

(v) não é necessária qualquer autorização governamental para a constituição e manutenção da Cessão Fiduciária;

(vi) estão devidamente autorizados e obtiveram todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da operação, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(vii) os representantes dos Cedentes que assinam este Contrato e os demais Documentos da Operação têm, conforme o caso, poderes delegados para assumir, em nome dos Cedentes;

(viii) o Contrato e as obrigações aqui previstas são legais, válidas, vinculantes do Cedente, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil (conforme abaixo definido);

(ix) não tem conhecimento de qualquer litígio, investigação ou processo perante qualquer tribunal arbitral, juízo ou tribunal administrativo com relação ao presente Contrato, às Contas Vinculadas, aos Créditos Cedidos e/ou a qualquer das obrigações aqui previstas que esteja pendente e que afete os Créditos Cedidos, os Recebíveis, o Sobejo, qualquer das obrigações aqui previstas ou a solvência dos Cedentes;

(x) não existem opções, direitos de aquisição ou quaisquer outros acordos relativos à cessão ou aquisição dos Créditos Cedidos;

18 OUT 2019 1355622
RUA DA VISTA N°324 2° ANDAR

(xi) até a presente data, nem os Cedentes, nem a Devedora, suas respectivas afiliadas e nenhuma das pessoas naturais agindo na qualidade de seus representantes, incluindo mas não se limitando a gerentes, conselheiros, diretores e empregados (a) usa os seus recursos e/ou de suas afiliadas para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) realiza qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (c) viola quaisquer Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido); ou (d) realiza qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal (conjuntamente, "Condutas Indevidas");

(xii) não foram condenados, cumprem penalidades ou estão impedidos de exercer atividades em decorrência de atos lesivos contra a administração pública, por atos de improbidade administrativa, por atos ilícitos ligados à licitações e contratos públicos, por ilícitos concorrenciais, por crimes contra a administração pública, por crimes de licitação, crimes contra ordem econômica ou por qualquer conduta considerada corrupta pela legislação nacional e estrangeira, nos termos das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, as normas previstas na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, no *US Foreing Corrupt Practices Act* (FCPA) e no *UK Bribery Act* (conjuntamente, as "Leis Anticorrupção");

(xiii) observam integralmente o disposto nas Leis Anticorrupção, não violaram, violam ou violarão as suas disposições, nem permitirão, autorizarão ou ignorarão tal violação por qualquer pessoa, ao longo da vigência deste Contrato;

(xiv) não existem, entre seus funcionários, agentes, procuradores, consultores, bem como prepostos que venham a agir em seu nome, agentes públicos ou terceiras pessoas a eles relacionadas, incluindo mas não se limitando a familiares ou pessoas relacionas por laços profissionais, afetivos ou comerciais que possam influenciar suas decisões, e que ocupem posição/cargo ou desempenhem atividades que possam influenciar as atividades objeto do presente Contrato;

(xv) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade integral com essas leis;

(xvi) adotam as diligências apropriadas para contratação e, conforme o caso, supervisão, de terceiros, tais como, fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, de forma a verificar que estes não tenham praticado ou venham a praticar qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção;

(xvii) protegem e preservam o meio ambiente, por meio da prevenção e erradicação de práticas danosas ao meio ambiente, observando sempre a legislação vigente, inclusive no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente, dos Crimes Ambientais e

18 OUT 2019 1355622
9º OFÍCIAL DE REGISTRO DOS TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME
RUA BOA VISTA Nº 374 29 ANDAR

das resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), bem como respeitam e se obrigam a respeitar todos os atos legais, normativos e administrativos da área ambiental e correlata, emanados nas esferas federal, estaduais e municipais, obrigando-se a obter e manter todos os documento e licenças, autorizações e outorgas ambientais necessários ao regular desempenho de suas atividades;

(xviii) monitoram suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais de suas atividades;

(xix) respeitam e respeitarão, durante o prazo de vigência deste Contrato, a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente, bem como suas respectivas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil, em condição análoga à de escravo ou qualquer espécie de trabalho ilegal ou, ainda, de qualquer forma infrinjam direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação Socioambiental"), sendo que, no conhecimento dos Cedentes, seus fornecedores de produtos, serviços ou correspondentes respeitam e respeitarão a Legislação Socioambiental;

(xx) exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Escritura de Emissão), estão em dia com o pagamento de todas as suas respectivas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental, social, especialmente as normas referentes à saúde e segurança ocupacional, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

(xxi) as declarações aqui prestadas são verdadeiras, válidas e não contém qualquer falsidade ou inexatidão, tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato que possa fazer com que as declarações prestadas sejam enganosas ou incompletas; e

(xxii) estão de acordo e autorizam, de forma irrevogável e irretratável, a Cessionária a disponibilizar quaisquer informações relacionadas a este Contrato e/ou aos Créditos Cedidos aos titulares dos CRA, incluindo, mas não se limitando a, às conclusões oriundas das Verificações Mensais.

6.2. Durante a vigência deste Contrato, os Cedentes se obrigam a:

(i) não renegociar, alterar, aditar, vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar os Créditos Cedidos;

(ii) não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato ou ser parte em qualquer contrato que resulte na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre os Créditos Cedidos, bem como de qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer dos Créditos Cedidos ou a qual poderia, por qualquer razão, ser inconsistente ou incompatível com os direitos objeto deste Contrato, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito previsto neste Contrato;

(iii) manter a presente Cessão Fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem quaisquer restrições ou condições;

18 OUT 2019 1355622
9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRO EM MICROFILME Nº
RUA BOA VISTA Nº 342 25º ANDAR

(iv) manter as Contas Vinculadas aberta junto ao Banco Depositário até a integral quitação das Obrigações Garantidas;

(v) contratar e manter contratado, durante todo o prazo de vigência deste Contrato, o Banco Depositário, obrigando-se, em caso de rescisão do Contrato de Conta Vinculada, a contratar instituição financeira habilitada para prestar os mesmos serviços que o Banco Depositário;

(vi) fazer com que os Recebíveis e o Sobejo sejam depositados exclusivamente na Contas Vinculadas até a integral quitação das Obrigações Garantidas;

(vii) durante a vigência deste Contrato, não dar instrução diversa aos Devedores dos Recebíveis daquela acordada neste Contrato;

(viii) na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas, não obstar e cooperar ativamente com a realização e implementação, pela Cessionária, de quaisquer atos que sejam necessários ou convenientes à excussão da Cessão Fiduciária e e à salvaguarda dos direitos, interesses e garantias da Cessionária e dos titulares dos CRA;

(ix) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, às suas expensas, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Créditos Cedidos, mantendo a Cessionária informada por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas, bem como defender a titularidade dos Créditos Cedidos, a eficácia e preferência do direito da garantia ora criado contra qualquer pessoa e sobre quaisquer outros ônus;

(x) os Cedentes deverão permanecer na posse e guarda dos documentos comprobatórios relacionados aos Créditos Cedidos, ou outros documentos necessários para a execução dos Créditos Cedidos ("Documentos Comprobatórios"), nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, e sem direito a qualquer remuneração pelo encargo de fiel depositário dos Documentos Comprobatórios e obrigando-se a custodiá-los, guarda-los, conservá-los, exibi-los ou entrega-los, conforme o caso, à Cessionária e/ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo que lhe foi determinado;

(xi) fornecer, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tais pedidos forem formulados pela Cessionária e/ou pelo Banco Depositário aos Cedentes (a) toda e qualquer informação solicitada pela Cessionária e/ou pelo Banco Depositário no que refere aos Créditos Cedidos, incluindo, mas não se limitando, aos Documentos Comprobatórios; e (b) toda e qualquer comunicação ou notificação recebida do Banco Depositário com relação aos Créditos Cedidos;

(xii) manter procedimentos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção, e dar conhecimento pleno de tais procedimentos a todos os seus profissionais previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Contrato;

(xiii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira em seu interesse ou benefício, exclusivo ou não, de forma a: (a) não utilizar seus recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) não

18 OUT 2019 1355622
9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRO EM MICROFILME

realizar qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) não praticar quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (d) não violar as Leis Anticorrupção; (e) não realizar nenhum pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal; (f) não oferecer, pagar, prometer ou autorizar o pagamento de qualquer quantia ou qualquer coisa de valor, incluindo, mas não se limitando a, pagamentos de facilitação, taxas de urgência, gorjetas, presentes, brindes, entretenimentos, vantagens ou qualquer benefício, direta ou indiretamente, a agente público, ou a terceira pessoa a ele relacionada; (g) abster-se de prometer, oferecer, dar, aceitar, direta ou indiretamente, qualquer tipo de vantagem indevida a agente público ou terceira pessoa a ele relacionada; (h) abster-se de financiar, custear, patrocinar, ou de qualquer modo subvencionar a prática dos atos ilícitos que atentem contra as Leis Anticorrupção; (i) não praticar atos lesivos à autoridade governamental, nacional ou estrangeira, que atentem contra o patrimônio público nacional ou estrangeiro, contra os princípios da administração pública ou contra os compromissos internacionais assumidos pelo Brasil, devendo atuar em conformidade com as Leis Anticorrupção; (j) envidar os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto;

(xiv) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole ou possa violar às Leis Anticorrupção, comunicar, em até 1 (um) Dia Útil, a Cessionária, incluindo, mas sem se limitar a: (a) ocorrência, solicitação ou suspeita de (1) qualquer pagamento, oferta, solicitação ou acordo para conceder vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ele relacionada, com o objetivo de obter qualquer benefício para os Cedentes, relacionado ou não às Debêntures, ou (2) qualquer evento que possa tornar imprecisas ou incorretas as declarações dos Cedentes contidas na Escritura de Emissão e/ou neste Contrato, em relação ao cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) instauração de, ou condenação em, qualquer processo ou procedimento (incluindo processos administrativos, inquéritos civis públicos, inquéritos policiais, comissões parlamentares de inquérito e procedimentos investigativos diversos) e ações judicias; e (c) celebração de qualquer acordo de cooperação com autoridades públicas (e.g., acordos de leniência, termos de cessamento de conduta ou delação premiada), relacionados a atos lesivos contra a administração pública, atos de improbidade administrativa, atos ilícitos ligados à licitações e contratos públicos, ilícitos concorrenciais, crimes contra a administração pública, crimes de licitação, crimes contra ordem econômica ou a qualquer conduta considerada corrupta pela legislação ou autoridade competente, nacional ou estrangeira, nos termos das Leis Anticorrupção; e

(xv) notificar a Cessionária caso quaisquer declarações prestadas neste Contrato tornem-se total ou parcialmente falsas, inconsistentes, incorretas, incompletas, ou insuficientes, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da ocorrência de tal fato.

6.3. Os Cedentes não poderão, durante a vigência deste Contrato, alienar, gravar, onerar, dar em garantia, ou prometer alienar, gravar ou onerar os Créditos Cedidos, seus direitos inerentes à titularidade dos Créditos Cedidos e quaisquer investimentos associados aos Créditos Cedidos, a qualquer título e sob qualquer forma, exceto pela Cessão Fiduciária constituída por meio deste Contrato.

18 OUT 2019 1355622

7. CONTAS VINCULADAS, REMUNERAÇÃO, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO BANCO DEPOSITÁRIO

7.1. As Contas Vinculadas serão mantidas em nome dos Cedentes, conforme o caso, sendo certo que qualquer movimentação será efetuada exclusivamente pelo Banco Depositário, única e exclusivamente após a comunicação nesse sentido pela Cessionária, e em cumprimento ao disposto no presente Contrato e no Contrato de Conta Vinculada, sendo vedada a emissão de cheques, a retirada total ou parcial de seus recursos e/ou sua utilização para qualquer pagamento ou transferência aos Cedentes e/ou a terceiros, exceto na forma prevista neste Contrato e no Contrato de Conta Vinculada.

7.1. A remuneração, as obrigações e responsabilidades do Banco Depositário estão devidamente reguladas no Contrato de Conta Vinculada.

7.2. As Partes declaram, desde já, a sua integral ciência e anuência em relação a todos os termos e condições do Contrato de Conta Vinculada, com o qual comprometem-se a cumprir pontual e integralmente.

8. INADIMPLEMENTO E/OU VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E EXCUSSÃO DA GARANTIA

8.1. Na ocorrência de vencimento antecipado das Debêntures, ou ocorrendo o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido satisfeitas, a Cessionária consolidar-se-á, de pleno direito, na titularidade plena das Contas Vinculadas e dos Créditos Cedidos, ficando a Cessionária autorizada pelos Cedentes, em caráter irrevogável e irretratável, independentemente do envio de qualquer notificação, judicial ou extrajudicial, a exercer a excussão da Cessão Fiduciária constituída por meio deste Contrato, com relação às Contas Vinculadas e aos Créditos Cedidos, de modo a solicitar a imediata retenção junto ao Banco Depositário de todos os recursos depositados e que vierem a ser depositados nas Contas Vinculadas e empregá-los na liquidação parcial ou total das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do exercício, pela Cessionária, de quaisquer outros direitos, garantias e prerrogativas cabíveis previstos neste Contrato, nos demais documentos da Operação ou em lei.

8.2. Para fins da cláusula 8.1 acima, em relação aos valores recebidos nas Contas Vinculadas, a Cessionária deverá obrigatoriamente aplicá-los no pagamento das Obrigações Garantidas, podendo, para tanto, a seu exclusivo critério, de acordo com a legislação aplicável, sem prejuízo dos demais direitos previsto em lei, especialmente aqueles previstos pelo artigo 1.364 do Código Civil, de forma amigável e de boa-fé, diretamente ou por meio de um agente autorizado ou representante legal, independentemente de avaliação, notificação judicial ou extrajudicial, leilão, hasta pública, ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, conferir opções, cobrar, exigir e receber, realizar, dispor, alienar, transferir, vender ou ceder a terceiros os Créditos Cedidos, no todo ou em parte, em conjunto ou isoladamente, judicial, extrajudicialmente, ou de forma particular, aplicando o preço recebido no pagamento das Obrigações Garantidas e das despesas decorrentes da excussão das Garantias.

8.3. Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Créditos Cedidos para pagamento de todas as Obrigações Garantidas, incluindo todas as eventuais despesas com cobrança incorridas pela Cessionária, bem como encargos e demais penalidades

18 OUT 2019 1356622
OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRO EM MICROFILMAGEM

incorridas, seja verificada a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser disponibilizado aos Cedentes sem até 2 (dois) Dias Úteis, por meio de crédito nas Contas de Livre Movimentação de cada Cedente.

8.4. Caso, após a realização da excussão da Cessão Fiduciária, os valores recebidos mostrem-se insuficientes para liquidar integralmente as Obrigações Garantidas e os custos e despesas comprovadamente incorridos na excussão das Garantias, a Devedora permanecerá obrigada pelo pagamento do saldo devedor e respectivos encargos moratórios até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, nos termos do artigo 1.366 do Código Civil.

8.5. Todas as despesas comprovadas que venham a ser incorridas pela Cessionária, incluindo, mas sem limitação, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de execução deste Contrato, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões, integrarão o valor das Obrigações Garantidas.

8.6. Os Cedentes, neste ato, concordam e se comprometem a realizar todos os atos e cooperarem com a Cessionária, com relação a todos os assuntos que possam ser necessários para cumprir as disposições deste Contrato, incluindo, mas não se limitando a, assuntos que possam ser necessários sob a legislação aplicável com relação à excussão da Cessão Fiduciária.

8.7. Sem prejuízo de quaisquer das demais disposições deste Contrato, os Cedentes nomeiam, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, a Cessionária como sua procuradora, para, com poderes da cláusula "em causa própria", irrevogáveis e irretratáveis para, por si, seus representantes nas hipóteses abaixo:

(i) independentemente da ocorrência de um evento de inadimplemento das Obrigações Garantidas, (a) celebrar qualquer documento e realizar quaisquer atos em nome dos Cedentes com relação à presente Cessão Fiduciária, para constituir, preservar, manter, formalizar, regularizar e validar a Cessão Fiduciária, nos termos deste Contrato; (b) cumprir com quaisquer exigências legais (incluindo perante qualquer terceiro ou órgão governamental), ou celebrar qualquer instrumento consistente com os termos do Contrato para constituir ou aperfeiçoar o direito de garantia constituído nos termos do Contrato, e para mantê-lo válido, exequível e devidamente formalizado; (c) representar perante todas as autoridades, foros e tribunais competentes e terceiros, incluindo, mas não limitado a, a CVM, a B3, a Receita Federal do Brasil, o Banco Central do Brasil, instituições financeiras, os governos municipal, estadual, distrital e federal e todas as suas subdivisões, departamentos, setores e agências, cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de notas e quaisquer terceiros, entre outros, relacionados aos assuntos contidos no Contrato; (d) representar os Cedentes junto a quaisquer pessoas obrigadas ao pagamento dos Créditos Cedidos, bem como contratar ou subcontratar a cobrança dos Créditos Cedidos e movimentar contas-correntes junto a instituições financeiras, receber, dar e receber quitação em relação aos Créditos Cedidos; (e) celebrar instrumentos, acordos, contratos e outros documentos que possam ser necessários para o integral exercício dos poderes, direitos e medidas aqui previstos; (f) obter todas as autorizações, aprovações e consentimentos necessários à excussão, cessão, transferência ou venda dos Créditos Cedidos, para garantir o amplo exercício dos poderes, direitos e remediações contidos

18 OUT 2019 1355622

neste Contrato, nos limites aqui estabelecidos, incluindo, mas não limitado, para fins de cobrança, recebimento de valores, transferência da posse e da propriedade, concessão ou recebimento de isenções e liberações, dar e receber quitação e transigir em nome dos Cedentes, bem como em qualquer outra forma de excussão de seus direitos relacionados aos Créditos Cedidos; (g) exigir qualquer pagamento devido aos Cedentes sob qualquer dos Créditos Cedidos para liquidar as Obrigações Garantidas, no todo ou em parte; (h) exercer quaisquer direitos dos Cedentes sob quaisquer documentos ou contratos que deram origem a qualquer dos Créditos Cedidos; (i) praticar todos os demais atos necessários ao cumprimento do mandato e firmar qualquer instrumento perante qualquer terceiro ou autoridade governamental relacionados à execução do Contrato, e praticar todos os demais atos necessários, bem como dar e receber quitação e transigir em nome dos Cedentes, desde que tais atos sejam realizados nos estritos limites do presente Contrato; e (l) a seu critério e dentro dos limites do instrumento de procuração, nomear e destituir qualquer substabelecido em relação a qualquer um dos fins aqui mencionados; e

(ii) no caso de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão) (a) movimentar a Conta Vinculada da Broto Legal, podendo utilizar os Créditos Cedidos para liquidar as Obrigações Garantidas, no todo ou em parte, bem como executar, ceder, transferir ou vender os Créditos Cedidos ou concordar com sua excussão, cessão, transferência ou venda, no todo ou em parte, judicial ou extrajudicialmente, mediante venda ou negociação pública ou privada, inclusive judicialmente, por procuradores devidamente nomeados; e (b) alocar os respectivos recursos de tal excussão, cessão, transferência ou venda para amortizar as Obrigações Garantidas, deduzir todas as despesas razoáveis efetivamente incorridas em tal excussão, cessão, transferência ou venda e utilizar o saldo remanescente, se houver, conforme previsto nos Créditos Cedidos.

18 OUT 2019 1355622

8.7.1. Os Cedentes se obrigam a, no prazo de 3 (três) Dias Úteis a contar da presente data, entregar instrumento de procuração, de acordo com o modelo constante no Anexo III ao presente Contrato, para a Cessionária, e, anualmente, renovar referida procuração com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da sua data de vencimento, durante todo o prazo de vigência deste Contrato. As assinaturas na procuração devem ser reconhecidas em Cartório de Notas.

8.7.2. Os Cedentes obrigam-se a manter o mandato mencionado na cláusula 8.7 acima sempre vigente, até a integral quitação das Obrigações Garantidas.

9. RESCISÃO E QUITAÇÃO

9.1. A Cessão Fiduciária objeto do presente Contrato constitui um direito real de garantia contínuo e deverá permanecer em pleno vigor até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente cumpridas.

9.2. No caso de extinção da Oferta, exceto pelas hipóteses elencadas na cláusula 8.2 do Contrato de Distribuição, ou uma vez cumprida a totalidade das Obrigações Garantidas, a Cessionária deverá, em até 3 (três) Dias Úteis, nos termo da cláusula 9.1 acima, outorgar termo de liberação de garantia, conforme modelo constante do Anexo IV ao presente Contrato.

10. NOTIFICAÇÕES

10.1. As comunicações a serem enviadas, que não envolvam o Banco Depositário, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para Washington:
WASHINGTON UMBERTO CINEL
Rua Quintana, nº 887, conjuntos 52 e 53, 5º andar
São Paulo - SP
At.: Angela Miyamura
Telefone: (11) 3900-1600
E-mail: angela.miyamura@wrealty.com.br

Para Elah Agrobusiness:
ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA
Rua Quintana, nº 887, conjuntos 52 e 53, 5º andar
São Paulo - SP
At.: Angela Miyamura
Telefone: (11) 3900-1600
E-mail: angela.miyamura@wrealty.com.br

Para a Cessionária:
ISEC SECURITIZADORA S.A.
Rua Tabapuã, 1.123 – 21º andar
São Paulo – SP
04533-004
At.: Juliane Effting Matias
Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: gestao@isecbrasil.com.br / juridico@isecbrasil.com.br

18 OUT 2019 1355622
RUA BOA VISTA Nº 314 - 2º ANDAR
9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRO EM MICROFILME Nº 9

10.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. A Parte que enviar a comunicação, aviso ou notificação, conforme estabelecido nesta cláusula, não será responsável por eventual prejuízo, em virtude de mudança de endereço que não seja comunicada para as demais Partes, nos termos desta cláusula.

10.2. As comunicações a serem enviadas ao Banco Depositário deverão ser encaminhadas pelas e destinadas para as pessoas autorizadas descritas no Contrato de Conta Vinculada.

10.3. As notificações enviadas ao Banco Depositário, com estrita observância das regras previstas neste Contrato, terão efeitos a partir da data do recebimento pelo Banco Depositário, desde que observados os seguintes critérios: (i) até às 13:00 horas, ordem será executada pelo Banco Depositário no mesmo expediente bancário; e (ii) após às 13:00 horas, a ordem somente será executada pelo Banco Depositário no

próximo Dia Útil, sempre com base nos recursos existentes nas Contas Vinculadas, no Dia Útil anterior à data do recebimento da notificação.

11. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

11.2. Se qualquer das 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.

11.3. As Partes declaram que o presente Contrato integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a emissão das Debêntures e dos CRA. Assim sendo, este Contrato não poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

11.4. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste Contrato são cumulativos, não excluindo quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei, salvo os que tenham sido renunciados pelo presente Contrato. O presente Contrato é firmado sem prejuízo de outras garantias formalizadas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

11.5. Os Cedentes não poderão ceder ou transferir, no todo ou em parte, este Contrato ou qualquer obrigação aqui estabelecida, sem a prévia concordância por escrito da Cessionária. A Cessionária, no entanto, após a aprovação em assembleia geral de titulares dos CRA, conforme disposto na cláusula 13 do Termo de Securitização, poderá ceder ou transferir o presente Contrato para qualquer sucessor legal e, nesse caso, tal sucessor estará sub-rogado em todos os direitos e obrigações da Cessionária.

11.6. O atraso ou tolerância de qualquer das Partes em relação aos termos deste Contrato não deverá ser interpretado como renúncia ou novação de nenhum dos termos estabelecidos neste Contrato e não deverá afetar de qualquer modo o presente Contrato, nem os direitos e obrigações das Partes nele previstos, a não ser nos estritos termos da tolerância concedida. Qualquer renúncia ou novação concedido por uma Parte com relação aos seus direitos previstos neste Contrato somente terá efeito se formalizado por escrito.

11.7. A Cessão Fiduciária e as demais garantias eventualmente constituídas em garantia das Obrigações Garantidas têm caráter não excludente, mas cumulativo entre si, podendo a Cessionária excutir ou executar, conforme o caso, a seu exclusivo critério, todas ou cada uma delas indiscriminadamente, para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas.

11.8. As Partes desde já reconhecem que este Contrato constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME
18 OUT 19 1355622
RUA BOA VISTA Nº 254, 2º ANDAR

11.9. Para os fins deste Contrato, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497, 498, 806, 815 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 464 do Código Civil.

12. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

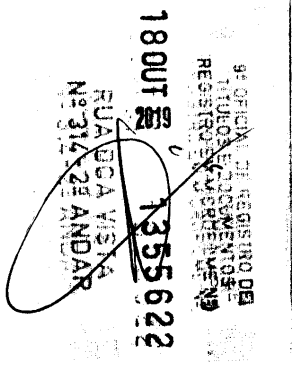
12.1. O presente Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

12.2. Para dirimir quaisquer conflitos oriundos da interpretação ou execução deste Contrato, as Partes elegem o foro da comarca de São Paulo, no estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 07 de outubro de 2019.

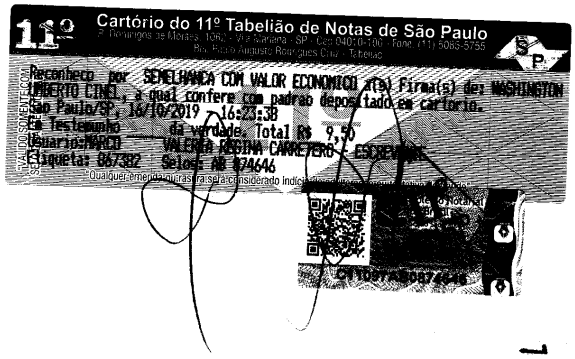
(assinaturas nas páginas seguintes)
(restante desta página intencionalmente deixado em branco)



Página de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Washington Umberto Cinel, Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda. e a ISEC Securitizadora S.A., em 07 de outubro de 2019.

WASHINGTON UMBERTO CINEL

Nome:
Cargo:



18 OUT 2019 1355622
RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR
9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRO EM MICROFILME Nº

24

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Washington Umberto Cinel, Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda. e a ISEC Securitizadora S.A., em 07 de outubro de 2019.

ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

11º Cartório do 11º Tabelião de Notas de São Paulo

Reconheco por SEMELHANCA COM VALOR ECONOMICO a(s) Firma(s) de WASHINGTON UMBERTO CINEL, a qual confere com padrão depositado em cartorio.
São Paulo/SP, 16/10/2019 - 16:25:20
Em Testemunho da verdade. Total R$ 9,50
Usuario:MARCO - VALERIA REGINA CARRETERO - ESCREVENTE
Etiqueta: 867386 Selos: AQ 09465O
Qualquer emenda ou rasura será considerado indício de adulteração e invalidará o documento

18 OUT 2019 1355622

9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRO EM MICROFILME Nº

RUA BOA VISTA Nº 314 - 2º ANDAR

25

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Washington Umberto Cinel, Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda. e a ISEC Securitizadora S.A., em 07 de outubro de 2019.

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo: Ila Alves Sym
CPF: 041.045.637-30
Diretora

Testemunhas: Juliane Effting Matias
RG: 34.309.220-7
CPF: 311.818.988-62

1.
Nome: Roberta Blasques da Silva
CPF/ME: RG: 22.947.265-5
CPF: 281.003.508-33

2.
Nome: Lídia Akemi Shiratori Odasaki
CPF/ME: CPF: 030.305.908-79
RG: 14.461.547-2

13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - *Bel. AVELINO LUÍS MARQUES*
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7622
Reconheço Por Semelhança C/V Econômico a(s) firma(s) de
ILA ALVES SYM (578039),JULIANE EFFTING MATIAS (596276).
SÃO PAULO, 17 de Outubro de 2019. Em Test. da verdade.
CARLOS ALEXANDRE GOMES DOS SANTOS - ESCRE Nº 0000/171019
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R$19,00
C21098AK78783

18OUT 2019 1355622
9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRO EM MICROFILME Nº
RUA BOA VISTA Nº 314 - 2º ANDAR

NOTIFICAÇÃO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA E RESPECTIVA TRAVA DE DOMICÍLIO BANCÁRIO

07 de outubro de 2019

À RAÍZEN ENERGIA S.A.

Prezados Senhores,

Vimos pela presente: (i) informar que, em garantia das obrigações decorrentes do Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A., celebrado entre Broto Legal Alimentos S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 62.901.210/0001-08, e Isec Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("SECURITIZADORA") em 07 de outubro de 2019, constituímos em favor da SECURITIZADORA cessão fiduciária sobre os direitos de créditos decorrentes de transações comerciais e/ou contratuais advindas do (a) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar 'Cana no Campo', firmado entre Raízen Energia S.A. ("RAÍZEN") e Washington Umberto Cinel ("FORNECEDOR"), em 14 de dezembro de 2016, tendo por objeto a aquisição de 35.056 (trinta e cinco mil e cinquenta e seis) toneladas de cana-de-açúcar, nas safras canavieiras 2017/2018 a 2026/2027 na modalidade 'cana no campo'; (b) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar 'Cana no Campo', firmado entre RAÍZEN e o FORNECEDOR em 14 de dezembro de 2016, tendo por objeto a aquisição de 62.300 (sessenta e dois mil e trezentas) toneladas cana-de-açúcar, nas safras canavieiras 2017/2018 a 2026/2027, na modalidade 'cana no campo'; e (c) Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar 'Cana no Campo', firmado entre RAÍZEN e o FORNECEDOR em 14 de dezembro de 2016 (os instrumentos descritos nas alíneas "a", "b" e "c", deste item "i", em conjunto, "Contratos"), tendo por objeto a aquisição de 56.687 (cinquenta e seis mil seiscentos e oitenta e sete) toneladas de cana-de-açúcar nas safras canavieiras 2017/2018 a 2026/2027, na modalidade 'cana no campo' (os direitos creditórios descritos nas alíneas "a", "b" e "c", deste item "i", em conjunto, "Créditos"), e (ii) solicitar que, quando dos respectivos vencimentos, o pagamento dos Créditos seja feito única

RAÍZEN
Thais Almeida
LEGAL

e exclusivamente mediante depósito na conta corrente nº 13758-8, agência nº 4055-X, de titularidade do FORNECEDOR e mantida junto ao Banco do Brasil S.A.

Doravante, toda e qualquer ordem quanto à alteração de domicílio bancário para pagamento dos valores devidos pela RAÍZEN ao FORNECEDOR, somente poderá ser acatada se emitida pela SECURITIZADORA conjuntamente com o FORNECEDOR.

Por oportuno, estamos cientes de que a presente não poderá ser interpretada como renúncia da RAÍZEN aos seus direitos previstos expressamente nos Contratos. Da mesma forma, a presente não implica em quaisquer restrições de direitos ou de garantias financeiras da RAÍZEN, constantes dos Contratos ou de outros instrumentos celebrados com o FORNECEDOR, bem como não constitui permissão ou anuência da RAÍZEN para a emissão de valores mobiliários ou securitizações, de qualquer espécie, direta ou indiretamente, lastreados nos Créditos.

Ademais, estamos cientes que, em caso de requisição ou bloqueio judicial dos Créditos, a RAÍZEN deverá cumpri-los e não terá qualquer responsabilidade neste sentido pelo cumprimento de tal ordem judicial, não configurando em descumprimento da RAÍZEN quanto aos termos da presente Notificação.

E, por fim, informamos ainda que, em caso de término ou cessão da relação comercial entre o FORNECEDOR e a RAÍZEN, estará automaticamente encerrada a presente indicação do domicílio bancário, sem quaisquer ônus ou formalidades a serem cumpridas pela RAÍZEN.

Estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

WASHINGTON UMBERTO CINEL

Ciente e de acordo em 21 / 11 / 2019:

RAÍZEN ENERGIA S.A.

RAÍZEN LEGAL Thais Almeida

À
USINA AÇUCAREIRA SÃO MANOEL S.A.
Fazenda Boa Vista
São Manoel/São Paulo
CEP 18650-000

Ref.: Cessão Fiduciária de Recebíveis

Prezados Senhores,

Pela presente, comunicamos a V.Sa. (s), que, através de Instrumento próprio, os títulos de crédito e/ou direitos creditórios de nossa titularidade oriundos do (i) contrato designado "Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé" celebrado em 19 de novembro de 2008; (ii) contrato designado "Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé" celebrado em 19 de novembro de 2009; (iii) contrato designado "Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé" celebrado em 27 de abril de 2011; e (iv) contrato designado "Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Cana-de-Açúcar em Pé" celebrado em 12 de junho de 2013, entre este Outorgante e V.Sa(s) ("Contratos"), são objetos de cessão fiduciária à Isec Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Cessionária"), em garantia do cumprimento de operação de crédito da nossa responsabilidade.

Em face do acima exposto, notificamos V.Sa.(s), em caráter irrevogável e irretratável, a efetuar todos os pagamentos relativos aos Contratos supra mencionados, através de crédito na conta corrente n.º 13758-8, de nossa titularidade, junto à Agência 4055-X, do Banco do Brasil S.A., valendo o comprovante de depósito realizado em dinheiro ou cheque, este após a sua liquidação pelo banco sacado, como prova regular do pagamento efetuado.

[Restante da página deixado intencionalmente em branco]

Por outro lado, salientamos a V.Sa.(s) que, qualquer alteração dos procedimentos acima descritos, está condicionada à prévia e expressa autorização da Cessionária.

Solicitamos a V.Sa.(s) aporem o "de acordo" ao final da presente.

WASHINGTON UMBERTO CINEL

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Ciente e de acordo em _____ de _____ de _____:

USINA AÇUCAREIRA SÃO MANOEL S.A.

Nome: Sérgio Roberto Nicoletti
Cargo: Diretor

Nome: Moacir Fernandes Filho
Cargo: Diretor

Anexo ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Washington Umberto Cinel, Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda. e a ISEC Securitizadora S.A., em 07 de outubro de 2019.

ANEXO II
FLUXO DOS RECEBÍVEIS

Fluxo de Entradas Cana-de-Açúcar	Mar/17	Abr/17	Mai/17	Jun/17	Jul/17	Ago/17	Set/17	Out/17	Nov/17	Dez/17	Total
Entrada											
Usina São Manoel	-	4.547.392	-	-	1.944.812	5.973.164	3.222.400	6.199	-	-	15.693.966
Usina Raízen	571.307	1.676.435	-	850.483	1.040.140	-	652.152	1.195.830	-	-	7.073.213
Total Entrada	571.307	6.223.826	-	850.483	2.984.952	5.973.164	3.874.552	1.202.028	-	-	22.767.179
Fluxo de Caixa Cana-de-Açúcar	Mar/18	Abr/18	Mai/18	Jun/18	Jul/18	Ago/18	Set/18	Out/18	Nov/18	Dez/18	Total
Usina São Manoel	-	1.828.305	-	907.875	5.203.552	1.873.132	-	12.944	-	-	9.825.808
Usina Raízen	202.712	247.043	-	2.388.469	3.28.914	865.099	2.197.665	606.079	-	98.810	10.266.727
Total Entrada	202.712	2.075.348	-	3.296.343	8.493.465	2.738.232	2.197.665	619.024	-	98.810	20.092.535
Fluxo de Caixa Cana-de-Açúcar	Mar/19	Abr/19	Mia/19	Jun/19	Jul/19	Ago/19	Set/19	Out/19	Nov/19	Dez/19	Total
Usina São Manoel		1.815.836		2.481.656	2.256.071	733.675	1.968.957				9.256.195
Usina Raízen	623.217	736.657	-	442.349	2.342.303	2.261.221	3.987.140	-	-		11.602.881
Total Entrada	623.217	2.552.492	-	2.924.005	4.598.374	2.994.896	5.956.097	-	-	-	20.859.076
Fluxo de	Mar/20	Abr/20	Mai/20	Jun/20	Jul/20	Ago/20	Set/20	Out/20	Nov/20	Dez/20	Total

18 OUT 2019 1355622
9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME
RUA BOA VISTA Nº 314 - 2º ANDAR

Caixa Cana-de-Açúcar											
Usina São Manoel		**1.569.880**		**2.300.000**	**2.000.000**	**7000.000**	**1.600.000**				**8.169.880**
Usina Raízen		**2.400.052**		**500.000**	**2.300.000**	**2.400.000**	**3.200.000**				**10.800.052**
Total Entrada	**-**	**3.969.932**	**-**	**2.800.000**	**4.300.000**	**3.100.6**					**18.969.932**

18 OUT 2012 1356622

30

PROCURAÇÃO

WASHINGTON UMBERTO CINEL, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, diretor de empresas, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, CEP 01437-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade RG de nº 7.777.410-3 SSP-SP e inscrito no Cadastro de pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 710.159.308-91 ("Outorgante"), nomeia e constitui seu bastante procurador, **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, representando os Titulares de CRA ("Outorgado"), a quem confere, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, os mais amplos e especiais poderes para, no âmbito do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 07 de outubro de 2019, entre Washington Umberto Cinel e a Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., na qualidade de cedentes, e o Outorgado, na qualidade de cessionária ("Contrato"), por si, seus representantes, independentemente da ocorrência de um evento de inadimplemento das Debêntures: (i) independentemente da ocorrência de um evento de inadimplemento das Obrigações Garantidas, (a) celebrar qualquer documento e realizar quaisquer atos em nome da Outorgante com relação à cessão fiduciária constituída por meio do Contrato ("Cessão Fiduciária"), para constituir, preservar, manter, formalizar, regularizar e validar a Cessão Fiduciária , nos termos do Contrato; e, na hipótese de ocorrência de um evento de inadimplemento das Debêntures; (b) cumprir com quaisquer exigências legais (incluindo perante qualquer terceiro ou órgão governamental), ou celebrar qualquer instrumento consistente com os termos do Contrato para constituir ou aperfeiçoar o direito de garantia constituído nos termos do Contrato, e para mantê-lo válido, exequível e devidamente formalizado; (c) representar perante todas as autoridades, foros e tribunais competentes e terceiros, incluindo, mas não limitado a, a Comissão de Valores Mobiliários, a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento UTVM, a Receita Federal do Brasil, o Banco Central do Brasil, instituições financeiras, os governos municipal, estadual e federal e todas as suas subdivisões, departamentos, setores e agências, cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de notas e quaisquer terceiros, entre outros, relacionados aos assuntos contidos no Contrato; (d) representar a Outorgante junto a quaisquer pessoas obrigadas ao pagamento dos Créditos Cedidos, bem como contratar ou subcontratar a cobrança dos Créditos Cedidos e movimentar contas-correntes junto a instituições financeiras, receber, dar e receber quitação em relação aos Créditos Cedidos; (e) celebrar instrumentos, acordos, contratos e outros documentos que possam ser necessários para o integral exercício dos poderes, direitos e medidas aqui previstos; (f) obter todas as autorizações, aprovações e consentimentos necessários à excussão, cessão, transferência ou venda dos Créditos Cedidos, para garantir o amplo exercício dos poderes, direitos e remediações contidos no Contrato, nos limites aqui estabelecidos, incluindo, mas não limitado, para fins de cobrança, recebimento de valores, transferência da posse e da propriedade, concessão ou recebimento de isenções e liberações, dar e receber quitação e transigir em nome da Outorgante, bem como em qualquer outra forma de excussão de seus direitos relacionados aos Créditos Cedidos; (g) exigir qualquer pagamento devido à Outorgante sob qualquer

Crédito Cedido para liquidar as Obrigações Garantidas, no todo ou em parte; (h) exercer quaisquer direitos da Outorgante sob quaisquer documentos ou contratos que deram origem a qualquer dos Créditos Cedidos; (i) praticar todos os demais atos necessários ao cumprimento do mandato e firmar qualquer instrumento perante qualquer terceiro ou autoridade governamental relacionados à execução do Contrato, e praticar todos os demais atos necessários, bem como dar e receber quitação e transigir em nome da Outorgante, desde que tais atos sejam realizados nos estritos limites do Contrato; e (j) a seu critério e dentro dos limites do instrumento de procuração, nomear e destituir qualquer substabelecido em relação a qualquer um dos fins aqui mencionados; e (ii) no caso de vencimento antecipado das Debêntures ou ocorrendo o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido satisfeitas, (a) movimentar as Contas Vinculadas, conforme o caso, podendo utilizar os Créditos Cedidos para liquidar as Obrigações Garantidas, no todo ou em parte, bem como executar, ceder, transferir ou vender os Créditos Cedidos ou concordar com sua excussão, cessão, transferência ou venda, no todo ou em parte, judicial ou extrajudicialmente, mediante venda ou negociação pública ou privada, inclusive judicialmente, por procuradores devidamente nomeados; (b) alocar os respectivos recursos de tal excussão, cessão, transferência ou venda para amortizar as Obrigações Garantidas, deduzir todas as despesas razoáveis efetivamente incorridas em tal excussão, cessão, transferência ou venda e utilizar o saldo remanescente, se houver, conforme previsto nos Créditos Cedidos.

O prazo do presente instrumento é de 1 (um) ano contado desta data.

São Paulo, 07 de outubro de 2019

WASHINGTON UMBERTO CINEL

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:

11º Cartório do 11º Tabelião de Notas de São Paulo

Reconheco por SEMELHANCA COM VALOR ECONOMICO a(s) Firma(s) de: WASHINGTON UMBERTO CINEL, a qual confere com padrão depositado em cartorio.
Sao Paulo/SP, 16/10/2019 - 16:37:37
Em Testemunho ____ da verdade. Total R$ 9,50
Usuario:MARCO VALERIA REGINA CARRETERO - ESCREVENTE
Etiqueta: 867421 Selos: AB 874669

Colégio Notarial do Brasil Seção São Paulo
AB874454
VALOR ECONÔMICO 1
C110974AB874669

PROCURAÇÃO

ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tiradentes, nº 2.846, inscrita no Cadastro de pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 09.271.066/0001-90, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Outorgante"), nomeia e constitui seu bastante procurador, **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, representando os Titulares de CRA ("Outorgado"), a quem confere, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, os mais amplos e especiais poderes para, no âmbito do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 07 de outubro de 2019, entre Washington Umberto Cinel e a Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., na qualidade de cedentes, e o Outorgado, na qualidade de cessionária ("Contrato"), por si, seus representantes, independentemente da ocorrência de um evento de inadimplemento das Debêntures: (i) independentemente da ocorrência de um evento de inadimplemento das Obrigações Garantidas, (a) celebrar qualquer documento e realizar quaisquer atos em nome da Outorgante com relação à cessão fiduciária constituída por meio do Contrato ("Cessão Fiduciária"), para constituir, preservar, manter, formalizar, regularizar e validar a Cessão Fiduciária , nos termos do Contrato; e, na hipótese de ocorrência de um evento de inadimplemento das Debêntures; (b) cumprir com quaisquer exigências legais (incluindo perante qualquer terceiro ou órgão governamental), ou celebrar qualquer instrumento consistente com os termos do Contrato para constituir ou aperfeiçoar o direito de garantia constituído nos termos do Contrato, e para mantê-lo válido, exequível e devidamente formalizado; (c) representar perante todas as autoridades, foros e tribunais competentes e terceiros, incluindo, mas não limitado a, a Comissão de Valores Mobiliários, a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento UTVM, a Receita Federal do Brasil, o Banco Central do Brasil, instituições financeiras, os governos municipal, estadual e federal e todas as suas subdivisões, departamentos, setores e agências, cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de notas e quaisquer terceiros, entre outros, relacionados aos assuntos contidos no Contrato; (d) representar a Outorgante junto a quaisquer pessoas obrigadas ao pagamento dos Créditos Cedidos, bem como contratar ou subcontratar a cobrança dos Créditos Cedidos e movimentar contas-correntes junto a instituições financeiras, receber, dar e receber quitação em relação aos Créditos Cedidos; (e) celebrar instrumentos, acordos, contratos e outros documentos que possam ser necessários para o integral exercício dos poderes, direitos e medidas aqui previstos; (f) obter todas as autorizações, aprovações e consentimentos necessários à excussão, cessão, transferência ou venda dos Créditos Cedidos, para garantir o amplo exercício dos poderes, direitos e remediações contidos no Contrato, nos limites aqui estabelecidos, incluindo, mas não limitado, para fins de cobrança, recebimento de valores, transferência da posse e da propriedade, concessão ou recebimento de isenções e liberações, dar e receber quitação e transigir em nome da Outorgante, bem como em qualquer outra forma de excussão de seus direitos relacionados aos Créditos Cedidos; (g) exigir qualquer pagamento devido à Outorgante sob qualquer Crédito Cedido para liquidar as Obrigações Garantidas, no todo ou em parte; (h)

exercer quaisquer direitos da Outorgante sob quaisquer documentos ou contratos que deram origem a qualquer dos Créditos Cedidos; (i) praticar todos os demais atos necessários ao cumprimento do mandato e firmar qualquer instrumento perante qualquer terceiro ou autoridade governamental relacionados à execução do Contrato, e praticar todos os demais atos necessários, bem como dar e receber quitação e transigir em nome da Outorgante, desde que tais atos sejam realizados nos estritos limites do Contrato; e (j) a seu critério e dentro dos limites do instrumento de procuração, nomear e destituir qualquer substabelecido em relação a qualquer um dos fins aqui mencionados; e (ii) no caso de vencimento antecipado das Debêntures ou ocorrendo o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido satisfeitas, (a) movimentar as Contas Vinculadas, conforme o caso, podendo utilizar os Créditos Cedidos para liquidar as Obrigações Garantidas, no todo ou em parte, bem como executar, ceder, transferir ou vender os Créditos Cedidos ou concordar com sua excussão, cessão, transferência ou venda, no todo ou em parte, judicial ou extrajudicialmente, mediante venda ou negociação pública ou privada, inclusive judicialmente, por procuradores devidamente nomeados; (b) alocar os respectivos recursos de tal excussão, cessão, transferência ou venda para amortizar as Obrigações Garantidas, deduzir todas as despesas razoáveis efetivamente incorridas em tal excussão, cessão, transferência ou venda e utilizar o saldo remanescente, se houver, conforme previsto nos Créditos Cedidos.

O prazo do presente instrumento é de 1 (um) ano contado desta data.

São Paulo, 07 de outubro de 2019

ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:

11º Cartório do 11º Tabelião de Notas de São Paulo
R. Domingos de Morais, 1082 - Vila Mariana - SP - Cep 04010-100 - Fone: (11) 5083-5755
Rel. Paulo Augusto Rodrigues Cruz - Tabelião

Reconheco por SEMELHANCA COM VALOR ECONOMICO a(s) Firma(s) de: WASHINGTON UMBERTO CINEL, a qual confere com padrao depositado em cartorio.
São Paulo/SP, 16/10/2019 - 16:37:36
Em Testemunho ____ da verdade. Total R$ 9,50
Usuario:MARCO VALERIA REGINA CARRETERO - ESCREVENTE
Etiqueta: 867419 Selos: AB 874667

Colégio Notarial do Brasil
114454
FIRMAS
VALOR ECONÔMICO 1
C11097AB0874667

ANEXO IV
TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08, representando a comunhão de titulares dos CRA (conforme definidas abaixo) neste ato devidamente representada nos termos do seu estatuto social ("Cessionária"), pelo presente instrumento e em caráter irrevogável e irretratável: (i) declara o cumprimento das Obrigações Garantidas oriundas do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.*", celebrado entre a Broto Legal Alimentos S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.901.210/0001-08, na qualidade de emissora ("Emissora") e a Cessionária, na qualidade de debenturista inicial ("Escritura de Emissão"); (ii) Os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 6ª (sexta) em série única emissão da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 6ª Emissão em Série Única da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente) e (iii) autoriza a realização da baixa do registro do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças*", registrado perante o [incluir cartórios], sob os números [incluir números de registro].

[Local], [data].

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR
18OUT 1355622
REGISTRO EM MICROFILME Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS
9º OFICIAL DE REGISTRO DE

9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Alfredo Cristiano Carvalho Homem

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro
Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.355.622 de 18/10/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 18/10/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.357.018, tendo sido registrado sob nº **1.355.622** no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
CESSÃO

São Paulo, 18 de outubro de 2019

Ricardo Naranjo
Oficial Substituto

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 10.722,97	R$ 3.047,59	R$ 2.085,90	R$ 564,37	R$ 735,93
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 514,70	R$ 224,75	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 17.896,21

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181244095104149

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1137614TIAC000052102AE190

ANEXO XV

CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS DA ELAH AGOBUSINESS_PERDENEIRAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

entre

ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.

como fiduciante

ISEC SECURITIZADORA S.A.

como fiduciária

e

WASHINGTON UMBERTO CINEL

como interveniente anuente

Datado de
17 de outubro de 2019

1

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento:

ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tiradentes, nº 2.846, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 09.271.066/0001-90, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Fiduciante");

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Fiduciária" e, quando em conjunto com a Fiduciante, as "Partes"); e

WASHINGTON UMBERTO CINEL, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, diretor de empresas, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, CEP 01437-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade RG de nº 7.777.410-3 SSP-SP e inscrito no Cadastro de pessoas Físicas do Ministério da Economia sob o nº 710.159.308-91, como interveniente anuente ("Washington").

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 07 de outubro de 2019, a Broto Legal Alimentos S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.901.210/0001-08 ("Devedora") tratou da emissão de 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da sua 2ª (segunda) emissão ("Debêntures"), por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.*", entre a Devedora, na qualidade de emissora, e a Securitizadora, na qualidade de debenturista inicial ("Escritura de Emissão");

(ii) Em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), foram ou serão constituídas as seguintes garantias, em conjunto, as "Garantias": (a) a Cessão Fiduciária de Recebíveis de Washington (conforme definido na Escritura de Emissão); (b) a Cessão Fiduciária de Recebíveis da Broto Legal (conforme definido na Escritura de Emissão); (c) as Hipotecas (conforme definido na Escritura de Emissão), (d) as Alienações Fiduciárias (conforme definido na Escritura de Emissão), (e) a Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal (conforme definido na Escritura de Emissão) e (f) a Alienação Fiduciária de Imóveis Hipotecados (conforme definido na Escritura de Emissão);

(iii) Os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 6ª emissão em série única da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente);

(iv) A Fiduciante é a legitima proprietária dos imóveis matriculados sob os números 31.927 e 31.928, ambos registrados perante o Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras, no estado de São Paulo ("Cartório de RGI" e "Imóveis", respectivamente);

(v) A Fiduciante deseja alienar fiduciariamente os Imóveis, em favor da Securitizadora, conforme os termos e condições deste Contrato (conforme abaixo definido);

(vi) Em virtude do exposto, fazem parte da operação de emissão das Debêntures e dos CRA, entre outros, os seguintes instrumentos ("Documentos da Operação"): (a) a Escritura de Emissão; (b) os Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão); (c) o Termo de Securitização; (d) o Contrato de Distribuição (conforme definido na Escritura de Emissão); (e) os prospectos preliminar e definitivo da oferta dos CRA ("Oferta"); e (f) os demais documentos e aditamentos relativos à emissão e Oferta.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato"), que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo descritas:

1. PRINCÍPIOS E TERMOS DEFINIDOS

1.1 Probidade e boa-fé. As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas do presente Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, levando-se em consideração, ainda, os Documentos da Operação.

1.2 Existência e validade. A Alienação Fiduciária de Imóveis formalizada por meio deste Contrato é, desde já, reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito.

1.3 Caráter cumulativo. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, desta garantia com outras garantias eventualmente prestadas pela Fiduciante em benefício da Fiduciária. No exercício de seus direitos e recursos contra a Fiduciante, nos termos deste Contrato, a Fiduciária poderá executar outras garantias prestadas pela Fiduciante em benefício da Fiduciária, simultaneamente ou em qualquer ordem, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

1.4 Termos definidos. Todos os termos aqui iniciados em letras maiúsculas e não expressamente aqui definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão. As definições que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

1.5 Para os fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia exceto sábados, domingos, feriados nacionais ou no estado ou na cidade de São Paulo.

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

2.1. Alienação Fiduciária em Garantia. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Debêntures, no âmbito da Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar, ao valor nominal unitário das Debêntures, à Remuneração (conforme abaixo definido) das Debêntures, bem como a todos e quaisquer valores devidos em decorrência dos Documentos da Operação, incluindo valores devidos à Securitizadora aos titulares dos CRA, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos das Debêntures e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, neste ato, aliena fiduciariamente em garantia, os Imóveis, em favor da Securitizadora, nos termos do artigo 66-B, da Lei nº 4.728 de 14 de julho de 1965, e da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514" e "Alienação Fiduciária de Imóveis", respectivamente).

2.2. A alienação fiduciária dos Imóveis ora constituída abrange todas as instalações, benfeitorias, construções e melhoramentos existentes nos Imóveis, presentes ou futuros, entendendo-se como acessórios, para efeitos de penhora e execução.

2.3. A transferência da propriedade fiduciária sobre os Imóveis, pela Fiduciante à Fiduciária operar-se-á por meio do registro deste Contrato no Cartório de RGI, ocasião em que efetivar-se-á o desdobramento da posse sobre os Imóveis, tornando-se (i) a Fiduciante possuidora direta com direito à livre utilização dos Imóveis, por sua conta e risco, enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas; e (ii) a Fiduciária, possuidora indireta dos Imóveis.

2.4. A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, pendências, passivos e/ou apontamentos que possam, ainda que indiretamente, comprometer a sua livre disposição pela Fiduciária, no caso de excussão da presente Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como a pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis ou que sejam inerentes ao presente Contrato.

2.5. Para fins dos § 4º e § 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

2.6. Pagamento de tributos, despesas e encargos. A Fiduciante é a única e exclusiva responsável pelo pagamento pontual de quaisquer tributos, despesas e/ou encargos relativos aos Imóveis. Caso a Fiduciante não pague pontualmente quaisquer tributos, despesas e/ou encargos relativos a qualquer Imóvel, a Fiduciária poderá, às expensas do Patrimônio Separado, pagar tais tributos, despesas e/ou encargos e solicitar o correspondente reembolso, que deverá ser realizado pela Fiduciante no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da solicitação de reembolso. No caso de atraso do reembolso dos valores descritos nesta cláusula pela Fiduciante à Fiduciária, incidirão os Encargos Moratórios sobre os valores devidos e não reembolsados.

2.7. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento de quaisquer tributos, despesas e/ou encargos.

2.8. A presente garantia vigorará até o integral pagamento das Obrigações Garantidas.

3. DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS.

Para os fins do art. 24 da Lei nº 9.514, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características principais:

(a) Número da Emissão: 2ª (segunda) Emissão.

(b) Quantidade de Debêntures e Número de Séries: Serão emitidas 180.000 (cento e oitenta mil) Debêntures e a Emissão será realizada em série única.

(c) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão").

(d) Conversibilidade: As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Devedora.

(e) Data de emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será em 28 de novembro de 2019 ("Data de Emissão").

(f) Prazo e Data de vencimento: observado o disposto da Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 1.845 (mil, oitocentos e quarenta e cinco) dias contados da data de sua emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de dezembro de 2024 ("Data de Vencimento").

(g) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

(h) Atualização monetária: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente ou corrigido por qualquer índice.

(i) Amortização A amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário conforme o caso, será pago mensalmente, conforme previsto no cronograma de pagamentos constante no Anexo IV-B à Escritura de Emissão.

(j) Oferta de Resgate Antecipado: A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, oferta de resgate antecipado de parte ou da totalidade das Debêntures, sendo assegurado a todos os titulares de CRA igualdade de condições para aceitar ou não o resgate dos CRA por eles detidos ("Oferta de Resgate Antecipado"), desde que (a) a Emissora comprove a aplicação na Destinação dos Recursos (conforme definido na Escritura de Emissão) em montante ao menos equivalente ao da Oferta de Resgate Antecipado, na forma da Cláusula 3.5. da Escritura de Emissão, previamente à realização da Oferta de Resgate Antecipado, e (b) seja observado um intervalo mínimo de 6 (seis) meses entre cada Oferta de Resgate Antecipado. Na ocorrência de uma Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora deverá enviar oferta de resgate antecipado dos CRA endereçada a todos os titulares de CRA.

(k) Amortização Extraordinária: Não será permitida a realização de amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

(l) Aquisição Facultativa: Tendo em vista que as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora para fins de constituição do lastro dos CRA, a Devedora renuncia expressamente ao direito de adquirir as Debêntures, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, de forma que as Debêntures não poderão ser objeto de aquisição facultativa pela Devedora, observado o disposto na cláusula 3.7.2. da Escritura de Emissão.

(m) Vencimento Antecipado: Serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigível o imediato pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, e dos Encargos Moratórios e multas, se houver, incidentes até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo da busca de indenização por perdas e danos que compense integralmente o eventual dano causado pelo inadimplemento da Devedora, na ocorrência de quaisquer das situações previstas na cláusula VI da Escritura de Emissão.

(n) Forma de pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Devedora mediante depósito na conta do patrimônio separado da Securitizadora vinculada aos CRA ("Patrimônio Separado"), conforme definida na Cláusula 4.15 da

Escritura de Emissão de titularidade da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado").

(o) Local de Pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures a serem feitos pela Devedora deverão ser realizados na Conta do Patrimônio Separado até às 16h da data em que forem devidos, sob pena de incidência de Encargos Moratórios.

(p) Remuneração das Debêntures: sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a, no máximo, 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), conforme vier a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido) ("Remuneração"). Nesse sentido, a taxa da remuneração dos CRA apurada no Procedimento de *Bookbuilding* será a mesma taxa da Remuneração das Debêntures.

(q) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia devida pela Devedora à Securitizadora, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").

4. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS E VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS

4.1 Os Imóveis garantirão, em conjunto, as Obrigações Garantidas, conforme percentuais das Obrigações Garantidas indicados abaixo. Para os fins da perfeita descrição dos Imóveis e seus respectivos valores de liquidação forçada com base no laudo de avaliação emitido em 5 de fevereiro de 2019, pela Caputi & Barbalho – Engenharia Agronômica Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n. 10.491.998/0001-28 ("Laudo de Avaliação nº 2019/12")) (cada um, individualmente, o "Valor de Venda", e, quando somados, o "Valor de Venda Total"):

(i) O imóvel matriculado sob nº 31.927 junto ao Cartório de RGI, o qual se descreve e caracteriza conforme segue: "Um Imóvel Rural, com área de 328,9058 hectares, situado neste município e Comarca de Pederneiras, SP, no lugar denominado 'Fazenda Coqueiros', compreendido dentro do memorial com a descrição georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro, a saber: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice ACT-P-0280, de coordenadas E 709.902,06 m e N 7.541.711,74 m; situado no limite da faixa de domínio Estrada Municipal sem denominação, e a área em questão; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora de Valdir Tadasso Fernandes, com o seguinte azimute e

distância: 43º22'44" e 966,54 m até o vértice ACT-P-0281, de coordenadas E 710.565,90m e N 7.542.414,25m; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora de Reinaldo Paiola e Naor Barreta e outros, com os seguintes azimutes e distâncias: 96º31'44" e 1.135,21 m até o vértice ACT-V-3500, de coordenadas E 711,693,75 m e N 7.542.285,17 m; 96º31'43" e 119,88 m até o vértice ACT-V3501, de coordenadas E 711,812,85 m e N 7.542.271,54; 96º31'46" e 99,90 m até o vértice ACT-V-3504, de coordenadas E 711.912,10 m e N 7.542.260,18 m; 96º28'22" e 3.81 m até o vértice ACT-P-0282, de coordenadas E 711.915,89 m e N 7.542.259,75 m; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora de Dr. Luiz Carlos Ruiz Pereira, com os seguintes azimutes e distâncias: 93º27'34" e 19,89 m até o vértice ACT-P-0283, de coordenadas E 711.935,74 m e N 7.542.258,55 m; 96º24'30" e 60,48 m até o vértice ACT-P-0284, de coordenadas E 711.995,84 m e N 7.542.251,80 m; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora de Antonio Bessi, com os seguintes azimutes e distâncias: 107º17'04" e 21,10 m até o vértice ACT-P-0285, de coordenadas E 712.015,99 m e N 7.542.245,53 m; 113º50'33" e 93,59 m até o vértice ACT-P-0286, de coordenadas E712.101,59 m e N 7.542.207,70 m; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora de Orlando Aversa, com o seguinte azimute e distância: 115º00'58" e 89,67 m até o vértice ACT-P-0287, de coordenadas E 712,182,85 m e N 7.542,169,78 m; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora de Carlos Alberto Curi Frascareli e outros com o seguinte azimute e distância: 109º31'49" e 436,19 m até o vértice ACT-P-0288, de coordenadas E 712.593,94 m e N 7.642.023,96 m; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora de Reinaldo Paiola, com o seguinte azimute e distância: 116º07'39" e 366,10 m até o vértice ACT-M-0202, de coordenadas E 712.922,63 m e N 7.541.862,74 m; deste segue confrontando com a Fazenda Coqueiros, matrícula nº 13.527, propriedade de Fernando Bellini e s/m Maria de Jesus Abreu Bellini, Agostinho de Abreu e s/m Maria de Jesus Abreu, sucessor da Gleba 'C', com o seguinte azimute e distância: 192º37'35" e 671,66 m, até o vértice ACT-M-0203, de coordenadas E 712.775,81 m e N 7.541.2017,32 m; deste segue confrontando com a Estrada PND-317, sucessora da Cia Agrícola Zillo Lorenzetti, com os seguintes azimutes e distâncias: 261º52'14" e 1.118,59 m até o vértice ACT-P-0265, de coordenadas E 711.668,46 m e N 7.541.049,14 m; 260º02'46" e 1.208,45 m até o vértice ACT-P-0266, de coordenadas E 710.478,20 m e N 7.540.840,25 m; 254º59'10" e 27,29 m até o vértice ACT-P-0267, de coordenadas E 710.451,84 m e N 7.540.833,18 m; 235º31'34" e 17,03 m até o vértice ACT-P-0268, de coordenadas E 710.437,80 m e N 7.540.8223,54 m; 224º02'47" e 39,51 m até o vértice ACT-M-0204, de coordenadas E 710.410,33 m e N 7.540.795,14 m; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora de Eduardo Lourenço Pinto, com os seguintes azimutes e distâncias: 319º46'10" e 23,64 m até o vértice ACT-P-0269, de coordenadas E 710.395,06 m e N 7.540.813,19 m; 330º47'59" e 258,53 m até o vértice ACT-P-0270, de coordenadas E 710.628,93 m e N 7.541.038,87 m; 357º58'48" e 4,82 m até o vértice ACT-P-0271, de coordenadas E 710.628,76m e N 7.541.043,69 m; 50º22'15" e 178,08 m até o vértice ACT-P-0272, de coordenadas E 710.405,90 m e N 7.541.157,26 m; 11º51'07" e 14,51 m até o vértice ACT-P-0273, de coordenadas E 710.408,88 m e N 7.541.171,46 m; 325º04'48" e 195,62 m até o vértice ACT-P-0274, de coordenadas E 710.296,90 m e N 7.541.331,86 m; 311º46'39" e 14,21 m até o vértice ACT-P-0275, de coordenadas E 710.286,30 m e N 7.541.341,33 m; 300º21'37" e 148,17 m até o

8

vértice ACT-P-0276, de coordenadas E 710.158,45 m e N 7.541.416,22 m; 294º08'05" e 100.92 m até o vértice ACT-V-3505, de coordenadas E 710.066,33 m e N 7.541.457,43 m; 294º05'48" e 67,70 m até o vértice ACT-V-3502, de coordenadas E 710.004,53 m e N 7.541.485,07 m; 294º06'05" e 81,25 m até o vértice ACT-V-3503, de coordenadas E 709.930,36 m e N 7.541.518,25 m; 294º05'47" e 116,91 m até o vértice ACT-P-0277, de coordenadas E 709.823,64 m e N 7.541.565,98 m; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora da Valdir Tadasso Fernandes, com os seguintes azimutes e distâncias: 5º52'59" e 27,12 m até o vértice ACT-P-0278, de coordenadas E 709.826,42 m e N 7.541.592,96 m; 31º14'12" e 83,90 m até o vértice ACT-P-0279, de coordenadas E 709.869,93 m e N 7.541.664,70 m; 34º20'04" e 56,97 m até o vértice ACT-P-0280, ponto inicial da descrição deste perímetro", adquirido pela Fiduciante, por meio da celebração da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 26/12/2018, às fls. 31 do Livro nº 10.986, pelo 9º Tabelião de Notas da Cidade de São Paulo/SP, ao qual se atribui o Valor de Venda de R$ 10.358.388,62 (dez milhões trezentos e cinquenta e oito mil trezentos e oitenta e oito reais e sessenta e dois centavos), correspondendo à proporção de 46,00% (quarenta e seis por cento) do Valor de Venda Total, conforme arbitrado no Laudo de Avaliação nº 2019/12, o qual garante o até 5,75% (cinco inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) das Obrigações Garantidas, no valor de R$ 10.358.388,62 (dez milhões trezentos e cinquenta e oito mil trezentos e oitenta e oito reais e sessenta e dois centavos), sendo este, para todos efeitos, o valor considerado para fins do §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97;

(ii) O imóvel matriculado sob nº 31.928 junto ao Cartório de RGI, o qual se descreve e caracteriza conforme segue: "Um Imóvel Rural com área de 395,8605 hectares, situado neste município e Comarca de Pederneiras, SP, no lugar denominado "Fazenda Coqueiros", compreendido dentro do memorial com a descrição georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro, a saber: Inicia0se a descrição deste perímetro no vértice BMO-M-1334, de coordenadas E 713.710,57 m e N 7.544.581,68 m; situado no limite da Fazenda Barreiro Grande, matrícula nº 405, propriedade da FBR4 Florestal S.A., e no limite da Fazenda Generosa, matrícula nº 8.920, propriedade de Mirtany Silvana Sgavioll Navarro, e s/m Ítalo Navarro Junior e da usufrutuária Anizia Pereira Sgavioll; deste, segue confrontando com a Fazenda Generosa, matrícula nº 8.920, sucessor de Mirto Sgavioll e Antonio Guerrisl, com o seguinte azimute e distância: 133º33'10" e 692,14 m até o vértice BMO-M-1335, de coordenadas E 714.212,19 m e N 7.544,104,78 m; deste, segue confrontando com a Fazenda Generosa, matrícula nº 8.921, propriedade de Mirtany Silvana Sgavioli Navarro , e s/m Ítalo Navarro Junior e da usufrutuária Anizia Pereira Sgavioli, sucessor de Mirto Sgavioli e Antonio Guerrisi, com o seguinte azimute e distância: 133º37'35" e 699,67 m até o vértice BMO-M-1338, de coordenadas E 714.718.65 m e N 7.543.622,04 m; deste segue confrontando com a Fazenda Água Limpa, matrícula nº 9.122, propriedade de José Eduardo Cury Salemi e s/m Valéria Barbosa Salemi, sucessor de Mirto Sgavioli e Antonio Guerrisi, com os seguintes azimutes e distâncias: 135º18'10" e 21,41 m até o vértice ACT-B-3506, de coordenadas E 714,733,71 m e N 7.543.606,82 m; 133º41'34" e 65,08 m até o vértice ACT-V-3507, de coordenadas E 714.780,77 m e N 7.543.561,86 m; 133º41'34" e 54,24 m até o vértice ACT-V-3508, de coordenadas E 714.819,99 m e N 7.543.524,39 m; 133º41'17" e 328,62 m até o vértice ACT-M-0182, de coordenadas E 715.057,62 m e N 7.543.297,40 m; deste segue confrontando com a Fazenda Coqueiros, matrícula

9

nº 12.602, propriedade de Wilson Sipioni, e s/m Rita Aparecida Lanza Sipioni, sucessor de João Batsta Criscuolo e Outros, com os seguintes azimutes e distâncias:223º43'32" e 389,49 m até o vértice ACT-M-0183, de coordenadas E 714.788,40 m e N 7.543.015,93 m; 132º44'41" e 182,21 m até o vértice ACT-M-0184, de coordenadas E 714.922,21 m e N 7.542.892,26 m; deste segue confrontando com o Sítio Santiago, matrícula nº 13.858, propriedade de Alice Scarebelo Peixoto, sucessor de Álvaro Peixoto da Silva, com o seguinte azimute e distância: 223º12'19" e 859,33 m até o vértice ACT-M=-0185, de coordenadas E 714.333,90 m e N 7.542.265,89 m; deste segue pela nascente, a jusante, confrontando com o Sítio Santiago, matrícula nº 13.858, propriedade de Alice Scarabelo Peixoto, sucessor de Álvaroo Peixoto da Silva, com os seguintes azimutes e distâncias: 176º28'47" e 217,10 m até o vértice ACT-P-0260, de coordenadas E 714.347,23 m e N 7.542.049,20 m; 175º26'58" e 272,63 m até o vértice ACT-P-0261, de coordenadas E 714.368.86 m e N 7.541.777,43 m; 179º27'29" e 141,66 m até o vértice ACT-P-0262, de coordenadas E 714.370,20 m e N 7.541.635,78 m; 164º54'32" e 102,63 m até o vértice ACT-P-0263, de coordenadas E 714.396,92 m e N 7.541.536,69 m; 139º47'34" e 209,97 m até o vértice ACT-M-0186, de coordenadas E 714.532,47 m e N 7.541.376,33 m; deste segue confrontando com a Estrada Municipal PDN 317, sucessora da Cia Agrícola Zillo Lorenzetti, com o seguinte azimute e distância: 264º42'28" e 94,54 m até o vértice ACT-M-0187, de coordenadas E 714.438,33 m e N 7.541.367,61 m; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora de Companhia Agrícola Zillo Lorenzetti, com o seguinte azimute e distância: 5//o17'43" e 837,75 m até o vértice ACT-M-0188, de coordenadas E 713.642,93 m e N 7.541.630,59 m; deste segue confrontando com a Fazenda Coqueiros, matrícula nº 13.527, propriedade de Fernando Bellini e s/m Maria de Jesus Abreu Bellini e Agostinho de Abreu e s/m Maria de Jesus Abreu, sucessor da Gleba 'C', com o seguinte azimute e distância: 23º13'59" e 128,58 m até o vértice ACT-M-0189, de coordenadas E 713.693,65 m e N 7.541.748,74 m; deste segue pela margem esquerda de um Córrego sem denominação, a montante, confrontando com a Fazenda Coqueiros, matrícula nº 13.527, propriedade de Fernando Bellini e s/m Maria de Jesus Abreu Bellini e Agostinho de Abreu e s/m Maria de Jesus Abreu, sucessor da Gleba 'C', com os seguintes azimutes e distâncias: 289º27'44" e 400,56 m até o vértice ACT-P-0264, de coordenadas E 713.315,98 m e N 7.541.882,20 m; 289º13'30" e 382,26 m até o vértice ACT-M-0190 de coordenadas E 712,955,04 m e N 7.542.008,07 m; deste segue confrontando com a Fazenda Três Antonio, matrícula nº 343, propriedade de Fernando Bellini, e s/m Maria Jesus Abreu Bellini, sucessor de Reinaldo Paiola, com os seguintes azimutes e distâncias: 33º52'46" e 177,00 m até o vértice ACT-M-0191, de coordenadas E 713.053,71 m e N 7.542.155,02 m; 2º41'21" e 601,46 m até o vértice ACT-M-0192, de coordenadas E 713.081,93 m e N 7.542.755,82 m; 2º26'29" e 12,91 m até o vértice ACT-V-3509, de coordenadas E 713.082,48 m e N 7.542.768,72 m; 2º28'23" e 55,62 m até o vértice ACT-V-3510, de coordenadas E 713.084,88 m e N 7.542.824,29 m; 2º31'24" e 66,77 até o vértice ACT-V-3511, de coordenadas E 713.087,82 m e N 7.542.891,00 m; 2º28'14" e 1.218,82 m até o vértice B93-M-6650, de coordenadas E 713.140,36 m e N 7.544.108,69 m; deste segue confrontando com a Fazenda Barreiro Grande, matrícula nº 405, propriedade de FBR4 Florestal S.A., sucessor de Reinaldo Paiola, com os seguintes azimutes e distâncias: 63º43'36" e 112,39 m até o vértice B93-M-6649, de coordenadas E 713.241,14 m e N 7.544,158,44 m; 62º21'11" e 47,37 m até o vértice B93-M-6648, de coordenadas E 713.283,10 m e N 7.544.180,42 m; 54º00'45" e 59,36 m até o

10

vértice B93-M-6647, de coordenadas E 713.331,13 m e N 7.544.215,30 m; 49º02'30" e 129,52 m até o vértice B93-M-6646, de coordenadas E 713.428,94 m e N 7.544.300,20 m; 48º08'22" e 151,58 m até o vértice B93-M-6645, de coordenadas E 713.541,83 m e N 7.544.401,35 m; 43º05'54" e 246,97 m até o vértice BMO-M-1334, ponto inicial da descrição deste perímetro", adquirido pela Fiduciante, por meio da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 26/12/2018, às fls. 31 do Livro nº 10.986, pelo 9º Tabelião de Notas da cidade de São Paulo/SP , ao qual se atribui o Valor de Venda de R$ 12.158.210,89 (doze milhões cento e cinquenta e oito mil duzentos e dez reais e oitenta e nove centavos), correspondendo à proporção de 54,00% (cinquenta e quatro por cento) do Valor de Venda Total, conforme arbitrado no Laudo de Avaliação nº 2019/12, o qual garante o até 6,75% (seis inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) das Obrigações Garantidas, no valor de R$ 12.158.210,89 (doze milhões cento e cinquenta e oito mil duzentos e dez reais e oitenta e nove centavos), sendo este, para todos efeitos, o valor considerado para fins do §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97.

4.2 As certidões de matrícula atualizadas dos Imóveis encontram-se no Anexo I ao presente Contrato, contendo a descrição pormenorizada dos Imóveis e o título de sua aquisição pela Fiduciante, que é parte integrante deste Contrato, para todos os fins de direito.

4.3 A Fiduciante declara que os Imóveis encontram-se inteiramente livres e desembaraçados de todo e qualquer ônus, gravame, dívida, dúvida, penhora, tributos, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, débitos condominiais ou garantias reais, para todos os fins de direito e contratuais entre as Partes, inclusive ações reipersecutórias, ações expropriatórias ou declarações de utilidade pública para fins de desapropriação, bem como se acha livre de posseiros, arrendatários e intrusos, seja a que título for, bem como não está sofrendo nenhum embargo ou restrição por conta de infração de natureza ambiental, podendo, desta forma, ser devidamente alienados fiduciariamente, nos termos do presente Contrato.

4.4 A Fiduciante deverá, a partir desta data, providenciar a cada 02 (dois) anos com o objetivo de atualizar o Valor de Venda Total, e a Fiduciária poderá realizar a qualquer momento quando houver possibilidade de excussão e em caso de inadimplemento não sanado, nos termos da Escritura de Emissão, a elaboração de novos laudos de avaliação dos Imóveis, com o objetivo de atualizar o Valor de Venda, a serem preparados por alguma das empresas especializadas em avaliação imobiliária, (i) CB Richard Ellis - CBRE Serviços do Brasil Ltda., (ii) Jones Lang Lasalle - JLL Corretagem e Transações Imobiliárias Ltda., (iii) Cushman and Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., (iv) Nbrz Real Estate Consultoria Imobiliária Ltda., (v) Binswanger Brasil Ltda., (vi) Consult Engenharia Avaliações (vii) FNP Informa Economics, (viii) Apsis Consultoria Empresarial Ltda., e (ix) NAI Dworking Consultoria Imobiliária, para a elaboração de um laudo de avaliação para determinação do valor dos Imóveis, ou por outra empresa previamente aprovada pela Fiduciária, após deliberação em assembleia geral dos titulares dos CRA. Caso haja qualquer variação no Valor de Venda Total em razão do novo laudo de avaliação dos Imóveis e não esteja em curso um Evento de Reforço e Substituição, elaborado nos termos desta cláusula, as Partes deverão, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da emissão do referido laudo, celebrar um aditamento ao Contrato, a fim de refletir a atualização do Valor de Venda, em termos satisfatórios à Fiduciária. No caso de celebração do

referido aditamento para os fins desta cláusula deverá ser levado a protocolo no prazo estabelecido na Cláusula 5.1 abaixo e averbado à margem do Contrato junto ao Cartório de RGI.

4.4.1 Garantia mínima imobiliária. A Fiduciante deverá assegurar a manutenção da Alienação Fiduciária, de forma que o valor mínimo de venda forçada dos Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão), a ser verificado pela Emissora, com base nas informações a serem fornecidas pela Devedora e informado à Emissora, calculado conforme os Contratos de Garantia (não abrangidos os Contratos de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações), conforme definição na Escritura de Emissão, o qual deverá ser equivalente a no mínimo R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Razão da Garantia"), de acordo com os laudos de avaliação emitidos nos termos da cláusula 4.4 acima e nos termos dos Contratos Alienação Fiduciária Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão), das Escrituras de Hipoteca (conforme definido na Escritura de Emissão) e, quando aplicável, dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis Hipotecados (conforme definido na Escritura de Emissão), até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

4.5 Reforço de Garantia. A manutenção da Razão da Garantia será apurada pela Securitizadora conforme prazo e eventos extraordinários definidos na cláusula 4.4. acima, em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Securitizadora, dos laudos de avaliação mencionado cláusula 4.4 acima, conforme aplicável nos termos do presente Contrato.

4.5.1 A Fiduciante obriga-se a manter íntegra a Alienação Fiduciária ora pactuada e a reforçá-la ou substituí-la: (i) ocorra a desvalorização dos Imóveis, constatada por meio dos laudos de avaliação emitidos nos termos da cláusula 4.4 acima que resulte em descumprimento da Razão da Garantia; e/ou (ii) na ocorrência de sinistro, desapropriação, deterioração, oneração ou qualquer hipótese de perda, parcial ou total, dos Imóveis que resulte no descumprimento da Razão da Garantia ("Evento de Reforço e Substituição").

4.5.2 A Razão de Garantia poderá ser recomposta por (i) alienação fiduciária em garantia de outros imóveis rurais de titularidade da Devedora, de Washington ou da Fiduciante, conforme mecanismo de Evento de Reforço e Substituição; (ii) cessão fiduciária de: (a) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; e (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco mínima de AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou mínima de Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; ou (iii) fiança bancária, sem qualquer benefício de ordem ou ressalva para a sua execução, válida por todo o prazo de vigência dos CRA, no valor igual ou superior ao valor devido dos CRA, emitida por banco de 1ª (primeira) linha, assim consideradas as 5 (cinco) maiores instituições financeiras brasileiras (considerado o ranking das maiores instituições financeiras por ativo), segundo o ranking mais recente divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA e desde que mantenham classificação de risco mínima de A- de longo prazo em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou mínima de Aa3 pela Moody's

Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.

4.5.3 Para fins do disposto, caso seja verificado qualquer Evento de Reforço e Substituição, a Fiduciante, Washington e a Devedora, em conjunto e de forma solidária, se comprometem a, independentemente de notificação prévia da Securitizadora: (i) enviar à Securitizadora comunicação de reforço, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do conhecimento da ocorrência de referido Evento de Reforço e Substituição ("Comunicação de Reforço"); (ii) cumprir o disposto na cláusula 4.5.2 acima, para fins de reforço das Garantias, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do aviso de recebimento da Comunicação de Reforço pela Securitizadora, cujo valor seja, no mínimo, suficiente para o restabelecimento da Razão da Garantia; e, em conjunto, caso aplicável, com os seguintes documentos para fins de aprovação dos novos bens imóveis, a serem alienados fiduciariamente em favor da Securitizadora: (a) documentação necessária, incluindo, mas não se limitando à apresentação de certidões e declarações atestando que os novos bens imóveis, conforme o caso, a serem dados em garantia não possuem quaisquer Ônus, débitos fiscais, pendências de natureza ambiental e que não há dúvida acerca das suas respectivas posses e propriedades; e (b) laudo de avaliação atualizado dos bens imóveis oferecidos em garantia, emitido por uma das empresas descritas na cláusula 4.4 acima, com até 2 (dois) meses de antecedência da apresentação dos documentos indicados nos itens (a) e (b) desta cláusula, com a respectiva indicação do valor de mercado dos novos bens imóveis oferecidos em garantia, que deverá ser considerando para fins de apuração do cumprimento da Razão da Garantia ("Apresentação de Reforço").

4.5.4 Caso a Fiduciante não apresente, justificadamente, por meio da Apresentação de Reforço, a totalidade das informações e/ou documentos que sejam solicitados conforme cláusula 4.5.3 acima e outros eventualmente solicitados pela Fiduciária, a Fiduciária enviará, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Apresentação de Reforço, uma notificação indicando as informações e/ou documentação pendentes. A Fiduciante deverá apresentar as informações e/ou documentação faltante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação pela Fiduciária, sendo que, caso contrário, será convocada assembleia geral de titulares de CRA para fins de deliberação do reforço da garantia ou substituição da garantia com base nos documentos apresentados até o momento, a qual deverá ser realizada nos prazos previstos no Termo de Securitização.

4.5.5 Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Fiduciária, dos documentos elencados nas Cláusulas 4.5.2 e 4.5.3 acima, esta convocará assembleia geral de titulares de CRA para fins de deliberação do reforço da garantia ou substituição da garantia com base nos documentos acima, que deverá ser realizada nos prazos previstos no Termo de Securitização.

4.5.6 Observada a realização de assembleia geral dos CRA, quando aplicável, após a aprovação quanto aos novos bens imóveis a serem alienados fiduciariamente, a título de Reforço da Garantia, as Partes se comprometem a celebrar um aditamento ao presente Contrato, de modo a formalizar a alienação fiduciária dos novos bens imóveis, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da aceitação dos referidos bens

imóveis, sendo certo que a Fiduciante obriga-se a averbar tal aditamento perante o Cartório de RGI, no prazo previsto na cláusula 5.1 abaixo. Caso os titulares de CRA não aprovem o imóvel sugerido para reforçar/substituir os Imóveis e a Devedora não tenha reestabelecido a Razão de Garantia por meio de Oferta de Resgate Antecipado, conforme previsto no Termo de Securitização, as Debêntures vencerão antecipadamente.

5. REGISTROS E AVERBAÇÕES.

5.1 A Fiduciante se obriga a realizar, às suas expensas: (i) o protocolo deste Contrato e de eventuais aditamentos no Cartório de RGI no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data de assinatura do presente Contrato, que ocorrerá na data da Liberação das Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão); e (ii) o registro deste Contrato e de eventuais aditamentos no Cartório de RGI no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, contados da data de protocolo do presente Contrato e/ou de eventuais aditamentos, conforme aplicável, nos respectivos cartórios.

5.2 A Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária a comprovação do protocolo e do registro do presente Contrato e de eventuais aditamentos perante o Cartório de RGI, por meio da disponibilização das certidões de matrícula atualizadas dos Imóveis, dentro dos prazos previstos na cláusula 5.1 acima. Em conjunto com a apresentação das certidões de matrícula atualizadas previstas nesta cláusula, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária as certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como a certidão de ônus reais, relativas aos Imóveis, indicando a inexistência de ações reais e pessoais reipersecutórias e ônus reais, com exceção à Alienação Fiduciária de Imóveis constituída por meio deste Contrato.

5.3 Sem prejuízo do disposto acima, a Fiduciante outorga e constitui a Fiduciária como sua mandatária, até integral cumprimento das Obrigações Garantidas, em caráter irrevogável, com a cláusula "em causa própria", nos termos dos artigos 684 e 685 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), com poderes especiais para, em nome da Fiduciante, (i) promover o protocolo e o registro deste Contrato perante o Cartório de RGI; e (ii) tomar todas as demais providências que se mostrem necessárias ou convenientes à boa constituição, formalização, eficácia, registro e execução do Contrato e da garantia real nele estipulada.

5.4 A Fiduciante se obriga a entregar à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da data de assinatura do presente Contrato, 2 (duas) vias originais do instrumento de mandato, valido até a integral quitação das Obrigações Garantidas, mencionado acima lavrado por meio de escritura pública, conforme modelo constante no Anexo II a este Contrato, devidamente assinadas e registradas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das comarcas de domicílio da Fiduciante e da Securitizadora.

5.5 A Fiduciante se compromete a renovar, anualmente, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, o instrumento de mandato mencionado acima, devendo entregar, à Fiduciária, 2 (duas) vias originais de instrumento de mandato, devidamente assinadas, com firmas reconhecidas, e registradas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das comarcas de domicílio da Fiduciante e da Securitizadora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data de vencimento da procuração então vigente.

5.6 Todo e qualquer custo ou despesa relacionado ao registro ou averbação deste Contrato ou qualquer aditamento, bem como cancelamento do ônus criado por este Contrato no Cartório de RGI, deverá ser arcado exclusivamente pela Fiduciante.

5.7 Sem prejuízo da responsabilidade da Fiduciante, a Fiduciária poderá tomar todas as medidas necessárias para obtenção dos registros aqui mencionados, se não efetivados pela Fiduciante dentro dos prazos acima estabelecidos, correndo todos os custos e despesas para o referido registro, incluindo, mas não se limitando, às despesas com transporte e os emolumentos de registro, por conta da Fiduciante, que deverá reembolsar a Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da apresentação dos comprovantes de tais despesas à Fiduciante.

6. MORA E INADIMPLEMENTO

6.1 Caso (i) ocorra o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido satisfeitas; (ii) ocorra qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), a Fiduciante será intimada para purgar a mora (respeitando-se o prazo de carência de 1 (um) Dia Útil, para os fins do artigo 26, §2º, da Lei nº 9.514), no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da intimação, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que vencerem até a data do efetivo pagamento, o que inclui o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, as penalidades, os demais encargos e as despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, se houver.

6.2 O simples pagamento do principal, sem a atualização monetária e os demais encargos pactuados, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

6.3 O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

a) a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Cartório de RGI, indicando o valor total das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas e penalidades cabíveis;

b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de RGI após 1 (um) Dia Útil contado do requerimento da intimação, nos termos do §2º do artigo 26 da Lei nº 9.514, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do Imóvel respectivo, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pela Fiduciante, ou por quem deva receber a intimação;

c) a intimação será feita à Fiduciante, a seus representantes ou a procuradores regularmente constituídos;

d) se, por 2 (duas) vezes, o Oficial do Cartório de RGI ou o Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do Imóvel respectivo ou o serventuário por eles credenciado houver procurado a Fiduciante, em seu domicílio, sem os encontrarem, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa intrinsecamente relacionada à Fiduciante ou, em sua falta, qualquer vizinho da Fiduciante de que, no Dia Útil imediato, retornará ao local, 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 ("Código de Processo Civil").

e) a intimação da Fiduciante, nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, poderá ser realizada ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento da correspondência;

f) se a Fiduciante se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Cartório de RGI ou pelo Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do Imóvel respectivo, ou caso não seja encontrada após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao Oficial do Cartório de RGI promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel respectivo;

g) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Cartório de RGI, o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando, ao Oficial do Cartório de RGI, cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial do Cartório de RGI. Na hipótese contemplada pelo item (ii), a entrega do cheque ao Oficial do Cartório de RGI será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de modo que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial do Cartório de RGI certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da propriedade plena sobre o Imóvel respectivo.

6.4 Purgada a mora perante o Cartório de RGI, o presente Contrato se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas remanescentes. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes, os Oficiais mencionados nas cláusulas acima entregarão, à Fiduciária, as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

6.5 Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias contados da intimação sem a purgação da mora, o Oficial do Cartório de RGI promoverá a averbação, na matrícula do Imóvel respectivo, da consolidação da propriedade plena sobre o Imóvel respectivo em nome da Fiduciária, mediante a apresentação de prova do pagamento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis por ato *inter vivos* ("ITBI").

7. LEILÕES PÚBLICOS EXTRAJUDICIAIS

7.1 Uma vez consolidada a propriedade plena sobre o Imóvel respectivo na Fiduciária, por força da mora, observado o disposto neste Contrato, a propriedade sobre o Imóvel respectivo deverá ser alienada pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos neste Contrato, na Lei nº 9.514 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, conforme descrito abaixo:

a) a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente;

b) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias corridos contados da data de averbação da consolidação da propriedade plena sobre o Imóvel respectivo em nome da Fiduciária, devendo a propriedade sobre o Imóvel respectivo ser ofertada no primeiro leilão pelo maior valor entre os seguintes ("Valor Mínimo para o Primeiro Leilão"): (i) o Valor de Venda respectivo; ou (ii) o valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do ITBI, exigível por força da consolidação da propriedade plena em nome da Fiduciária;

c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor Mínimo para o Primeiro Leilão, a propriedade sobre o Imóvel respectivo será ofertada em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias corridos contados da data do primeiro leilão público, pelo Valor da Dívida (conforme abaixo definido), conforme previsto no artigo 27, § 2º e §3º, da Lei nº 9.514. Para os fins deste Contrato, "Valor da Dívida" significa o equivalente à soma das seguintes quantias: (i) o percentual das Obrigações Garantidas garantido pelo respectivo Imóvel, conforme indicado na cláusula 4.1 acima, nele incluídas as prestações não pagas, atualizadas monetariamente, *pro rata die*, até 5º (quinto) dia após o respectivo leilão e acrescida das penalidades cabíveis, encargos e despesas abaixo elencadas; (ii) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos até a data do respectivo leilão), se for o caso; (iii) valor do imposto predial territorial urbano, imposto territorial rural, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do respectivo leilão), se for o caso; (iv) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante; (v) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel respectivo em idêntico estado ao existente nesta data, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso regular; (vi) valor do ITBI e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade sobre o Imóvel respectivo; (vii) despesas com a consolidação da propriedade sobre o respectivo Imóvel respectivo em nome da Fiduciária; (viii) encargos e custas de intimação da Fiduciante; (ix) os encargos e custas com a publicação de editais; e (x) a comissão do leiloeiro.

d) os leilões públicos serão anunciados por meio de edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local de situação do Imóvel respectivo. A Fiduciante será comunicada sobre as datas, horários e locais dos leilões públicos mediante correspondência dirigida aos endereços, inclusive ao endereço eletrônico, constantes neste Contrato; e

e) a Fiduciária, já como titular plena da propriedade sobre o Imóvel respectivo, transmitirá a propriedade e a posse, direta e indireta, sobre o Imóvel respectivo ao arrematante.

7.2 Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao Valor Mínimo para o Primeiro Leilão, será realizado segundo leilão. Caso o maior lance oferecido no primeiro leilão for superior ao Valor Mínimo para o Primeiro Leilão, o Imóvel respectivo deverá ser arrematado. Não obstante, considerando a multiplicidade das Garantias e dos Imóveis, o valor da diferença entre o percentual das Obrigações Garantidas e o valor de arrematação do Imóvel respectivo continuará sendo devido pela Devedora à Securitizadora.

7.3 No segundo leilão extrajudicial, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao percentual das Obrigações Garantidas garantido pelo respectivo Imóvel, conforme indicado nos subitens (i) a (iv) do item 4.1 acima, hipótese em que, a Fiduciante se obriga a receber a importância que sobejar, se aplicável, na conta nº 9996118-0, na agência nº 4055-X, do Banco do Brasil S.A. de titularidade da Fiduciante ("Conta da Elah Agrobusiness").

7.4 Devido à ausência de relação de hipossuficiência entre Fiduciária e a Fiduciante e considerando que a emissão das Debêntures não consiste em financiamento para aquisição dos Imóveis, conforme artigo 480-B do Código Civil, as Partes concordam que, em nenhuma hipótese, haverá quitação de qualquer das Obrigações Garantidas garantido pelo respectivo Imóvel, conforme indicado na cláusula 4.1 acima em caso de leilões frustrados ou insuficientes à quitação do respectivo percentual das Obrigações Garantidas, permanecendo a Devedora como devedora do saldo do respectivo percentual das Obrigações Garantidas. Por consequência, as Partes resolvem afastar expressamente a aplicação da quitação tácita de que trata o parágrafo 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514.

7.5 Se, no primeiro ou segundo leilão de cada Imóvel, sobejar qualquer importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciante se obriga a receber a importância que sobejar, se aplicável, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada na Conta da Elah Agrobusiness.

7.5.1 Caso os valores objeto de sobejo, conforme Cláusula 7.5 acima, não sejam, por qualquer motivo, depositados na Conta da Elah Agrobusiness, e sejam depositados em conta diversa, na forma prevista deste Contrato, a Fiduciante ficará obrigado a transferir tais valores à Conta da Elah Agrobusiness no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da data do recebimento de tal valor em conta diversa, sob pena de incidência, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, dos Encargos Moratórios.

7.6 É assegurado à Fiduciante, após a averbação da consolidação da propriedade plena sobre o cada Imóvel respectivo no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, o direito de preferência para adquirir o Imóvel respectivo pelo Valor da Dívida.

7.7 Locação dos Imóveis. Conforme previsto no artigo 27, §7º, da Lei nº 9.514, se qualquer dos Imóveis estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da Fiduciária, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade na Fiduciária, exceto pelo contrato atualmente existente em

que os Imóveis encontram-se aforados e ocupados para Washington nos termos do Contrato de Parceria Agrícola e Pecuária celebrado em 15 de janeiro de 2008, entre Washington Umberto Cinel e a Fiduciante, conforme aditado ("Contrato de Parceria").

7.7.1 Nos termos da Cláusula 7.7 acima e do Contrato de Parceria, Washington atesta e anui a constituição da presente Alienação Fiduciária, e se obriga a desocupar os Imóveis objeto do Contrato de Parceria no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da consolidação da propriedade fiduciária em face da Cessionária.

7.8 Em caso de consolidação da propriedade fiduciária de quaisquer dos Imóveis em nome da Fiduciária, esta poderá requerer a qualquer momento que a Fiduciante lhe entregue imediatamente a posse sobre tal Imóvel, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à Securitizadora, ou àquele que tiver adquirido o referido Imóvel, da penalidade diária equivalente a R$ 10.000,00 (dez milhões de reais), sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: (i) de todas as despesas acaso incidentes, foro, tarifas incorridas após a data da realização do público leilão; e (ii) de todas as despesas necessárias à reposição do Imóvel alienado excutido ao estado em que os recebeu.

7.9 Não ocorrendo a desocupação do referido Imóvel no prazo e forma previstos na cláusula 7.6 e 7.7 acima, a Securitizadora ou o adquirente do referido Imóvel excutido, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante disponibilização da certidão da matrícula do Imóvel respectivo, a consolidação da plena propriedade em nome da Securitizadora ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel excutido a terceiro, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste Contrato.

8. DA DESAPROPRIAÇÃO

8.1 A Fiduciante autoriza a Fiduciária a receber diretamente todas as quantias referentes a indenizações pagas pelo Poder Público, por força de desapropriação, integral ou parcial, por qualquer forma ou motivo, de qualquer dos Imóveis, sendo que referidas quantias deverão ser mantidas na Conta do Patrimônio Separado (conforme definida no Termo de Securitização) até a quitação das Obrigações Garantidas ou utilizados para os pagamentos previstos no Termo de Securitização, caso a Devedora esteja inadimplente com qualquer Obrigação Garantida.

9. DO CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

9.1 Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena sobre os Imóveis em favor da Fiduciante, a Securitizadora deverá celebrar o termo de liberação constante no Anexo III ao presente Contrato no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da plena quitação das Obrigações Garantidas, consolidando-se, na pessoa da Fiduciante, a plena propriedade sobre os Imóveis.

9.2 No caso de extinção da Oferta, exceto pelas hipóteses elencadas na cláusula 8.2 do Contrato de Distribuição, a Cessionária deverá, em até 3 (três) Dias Úteis, nos termo da Cláusula 9.1 acima, outorgar termo de liberação de garantia, conforme modelo constante do Anexo III ao presente Contrato, ocasiões as quais a Alienação Fiduciária aqui constituída será automaticamente extinta.

10. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA FIDUCIANTE

10.1 A Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, assume as seguintes obrigações, sem prejuízo daquelas previstas nos demais Documentos da Operação:

(i) não ceder, onerar, dispor, vender ou dar em comodato e nem celebrar qualquer outro negócio que tenha por objeto a propriedade, o uso e a posse indireta dos Imóveis, exceto pelo Contrato de Parceria;

(ii) manter os Imóveis livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus e gravames, e em perfeito estado de conservação, exceto por esta Alienação Fiduciária de Imóveis, exceto se dentro do seu grupo econômico;

(iii) prontamente disponibilizar, ou fazer com que sejam e disponibilizados à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRA, às expensas da Fiduciante, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação (ou em prazo inferior, caso exigido por lei ou regulamentação, bem como por autoridade reguladora ou autorreguladora, cartórios ou Junta Comercial), todos os documentos e informações solicitados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRA;

(iv) manter os Imóveis em perfeitas condições de uso e funcionamento, defendendo-os de turbação de terceiros, podendo a Fiduciária ou qualquer terceiro por ela indicado, vistoriá-las sempre que julgar necessário para assegurar seus direitos;

(v) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros, que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis, a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, e, ainda, todos os tributos e demais encargos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato;

(vi) comunicar a Fiduciária sobre a ocorrência de eventos ou situações que afetem, de modo relevante e adverso, qualquer dos Imóveis e/ou a presente garantia, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da ciência da Fiduciante;

(vii) contabilizar a presente Alienação Fiduciária de Imóveis na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa na sua demonstração financeira consolidada, conforme e se exigido pela legislação aplicável; e

(viii) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições.

11. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

11.1 Sem prejuízo e em adição às declarações prestadas nos demais Documentos da Operação, a Fiduciante presta, nesta data e na data da celebração de qualquer aditamento ao presente Contrato, as seguintes declarações à Securitizadora:

(i) tem capacidade e autoridade para celebrar este Contrato e assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e societários necessários para tanto, inclusive autorizações societárias eventualmente necessárias;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Contrato. A celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável à Fiduciante, nem constituem ou constituirão inadimplemento, nem importam ou importarão em vencimento antecipado de qualquer contrato, instrumento, acordo, empréstimo ou documento de que seja parte;

(iii) este Contrato foi devidamente firmado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas, incluindo o poder de outorgar mandatos, constituindo este Contrato obrigações lícitas e válidas, exequíveis contra a Fiduciante, em conformidade com seus termos, observadas as leis de falência, insolvência, recuperação judicial ou extrajudicial e leis similares aplicáveis que afetem direitos de credores de modo geral, constituindo este Contrato título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil;

(iv) todas as autorizações e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias à celebração e ao cumprimento, deste Contrato, no que toca (i) à validade do mesmo; (ii) à criação e à manutenção do ônus sobre os Imóveis; e (ii) à sua exequibilidade, foram obtidas ou tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito, exceto quanto ao registro deste Contrato e seus aditamentos no Cartório de RGI, o qual será realizado nas condições aqui previstas;

(v) os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, pendências, passivos e/ou apontamentos, exceto pela Alienação Fiduciária de Imóveis decorrente deste Contrato. Não existem quaisquer restrições à constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis ora contratada, em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, nem quaisquer obrigações ou discussões judiciais ou administrativas de qualquer natureza, ou impedimento de qualquer natureza que vedem, restrinjam, reduzam ou limitem, de qualquer forma, a constituição, manutenção ou eventual excussão da presente garantia sobre os Imóveis;

(vi) todos os consentimentos, licenças (inclusive ambientais) ou aprovações necessários à sua boa ordem legal, administrativa e operacional, e à celebração deste

Contrato, e dos demais Documentos da Operação foram devidamente obtidos e encontram-se atualizados e em pleno vigor;

(vii) os Imóveis são de titularidade única e exclusiva da Fiduciante;

(viii) os Imóveis, enquanto alienados fiduciariamente em garantia nos termos deste Contrato ou no caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, são e sempre serão de titularidade (fiduciária ou plena, respectivamente) única e exclusiva da Fiduciária;

(ix) inexistem quaisquer ações ou procedimentos judiciais, administrativos ou arbitrais, de qualquer natureza, que possam colocar em risco os Imóveis e/ou afetar de forma relevante e negativamente as suas atividades ou a capacidade de cumprimento de suas Obrigações Garantidas, que a Fiduciante tenha ciência. A Fiduciante não tem conhecimento de (i) ações judiciais ou processos de desapropriação, usucapião, e/ou quaisquer outros questionamentos relativos à posse ou à propriedade dos Imóveis; nem (ii) débitos ou processos judiciais ou administrativos com o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, ou qualquer outra autoridade ambiental que possam vir a afetar a presente garantia;

(x) os Imóveis não estão situados na fronteira brasileira, conforme a legislação aplicável;

(xi) os Imóveis não se encontram em terras quilombolas ou indígenas, bem como não há qualquer processo administrativo, em qualquer órgão ou esfera governamental, que tenha por objeto a identificação, reconhecimento, delimitação, demarcação e/ou titulação dos Imóveis, no todo ou em parte, como terra quilombola, terra indígena, reserva indígena, parque indígena, colônia agrícola indígena e/ou qualquer outro instituto que restrinja a propriedade dos Imóveis por parte da Fiduciante;

(xii) foi diligente na verificação e não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis;

(xiii) nesta data, não possuem conhecimento que existam contra os Imóveis, quaisquer questões ambientais, incluindo, mas não se limitando a: (a) despejo de resíduos no ar, solo e/ou água; (b) poluição sonora que afete pessoas e/ou animais; (c) depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa, com potencial para contaminação ambiental ou que afete a saúde e a segurança no trabalho, ou que cause doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde decorrentes de questões ambientais; (d) desmatamento, queimada, poda irregular de árvores, poluição, contaminação de rios e mananciais, caça e/ou captura irregular de animais, que possam afetar a conservação, preservação ou proteção do meio-ambiente e/ou dos organismos vivos nos Imóveis; ou (e) quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões de saúde, meio ambiente e/ou de saúde e segurança do trabalho;

(xiv) na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, a Fiduciante responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

(xv) foi diligente na verificação e não tem conhecimento, até a presente data, da existência, nos Imóveis, de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos/amianto, materiais contendo asbestos/amianto, metais pesados, agentes biológicos ou qualquer outra substância, organismo ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar adversamente os Imóveis, o meio ambiente e/ou a população;

(xvi) os Imóveis estão de acordo com a legislação ambiental aplicável, de forma que nenhuma multa, taxa, penalidade e/ou processo a esse respeito poderá vir a afetar os Imóveis;

(xvii) nesta data, não há áreas de conservação e/ou proteção ambiental nos Imóveis, incluindo, mas sem se limitar, a áreas de preservação permanente, sendo que a Fiduciante respeitará todas e quaisquer eventuais normas e restrições ambientais que venham a atingir áreas dos Imóveis;

(xviii) não há processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Imóveis;

(xix) não há, em relação às cadeias dominiais dos Imóveis, qualquer vício, irregularidade, nulidade e/ou anulabilidade;

(xx) os Imóveis não são objeto de tombamento, não estão em área de domínio da União e não estão sujeitos ao pagamento de quaisquer valores a título de foro, taxa de ocupação, laudêmio e/ou outras taxas de natureza similar;

(xxi) não foi condenada, cumpre penalidade ou está impedido de exercer atividades em decorrência de atos lesivos contra a administração pública, por atos de improbidade administrativa, por atos ilícitos ligados à licitações e contratos públicos, por ilícitos concorrenciais, por crimes contra a administração pública, por crimes de licitação, crimes contra ordem econômica ou por qualquer conduta considerada corrupta pela legislação nacional e estrangeira, nos termos das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, as normas previstas na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, no *US Foreing Corrupt Practices Act* (FCPA) e no *UK Bribery Act* (conjuntamente, as "Leis Anticorrupção");

(xxii) observa integralmente o disposto nas Leis Anticorrupção, não violou, viola ou violará as suas disposições, nem permitirá, autorizará ou ignorará tal violação, por qualquer pessoa, ao longo da vigência deste Contrato;

(xxiii) não existem, entre seus sócios, administradoras, funcionários, agentes, procuradores, consultores, bem como prepostos que venham a agir em seu nome, agentes públicos ou terceiras pessoas a eles relacionadas, incluindo mas não se limitando a familiares ou pessoas relacionas por laços profissionais, afetivos ou comerciais que possam influenciar suas decisões, e que ocupem posição/cargo ou desempenhem atividades que possam influenciar as atividades objeto do presente Contrato;

(xxiv) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade integral com essas leis;

(xxv) os Imóveis possuem todas as licenças, alvarás, permissões e autorizações governamentais necessárias ao seu uso e ocupação;

(xxvi) adota as diligências apropriadas para contratação e, conforme o caso, supervisão, de terceiros, tais como, fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, de forma a verificar que estes não tenham praticado ou venham a praticar qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; e

(xxvii) não estão e nem as empresas em que figura como sócio, seus sócios, funcionários e/ou administradores não estão sob investigação e/ou não foram condenados por qualquer infração às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor.

11.2 A Fiduciante compromete-se a notificar prontamente a Fiduciária em caso de penhora ou notificação de penhora, no todo ou em parte, de qualquer Imóvel, instauração de qualquer processo de conhecimento ou executivo referente a qualquer Imóvel, no todo ou em parte, ou nomeação de administrador judicial para administrar os bens da Fiduciante, incluindo qualquer Imóvel, no todo ou em parte, e também caso qualquer procedimento ou demanda similar seja instaurado ou iniciado com relação a qualquer Imóvel, no todo ou em parte, comprometendo-se ainda a notificar os terceiros que tenham instaurado ou requerido os mesmos, ou qualquer administrador judicial nomeado, da existência da Alienação Fiduciária de Imóveis em garantia aqui constituída em favor da Fiduciária, assim como (i) a tomar, às suas próprias expensas, todas as medidas razoáveis e tempestivas destinadas a encerrar prontamente tais procedimentos e demandas sem qualquer prejuízo à garantia ora constituída e/ou à integridade dos Imóveis, devendo, para tanto, quitar as dívidas e efetuar os pagamentos exigidos no âmbito de tais procedimentos ou demandas ou (ii) obriga-se a enviar Comunicação de Reforço nos termos da Clausula 4.5.2, para que a Alienação Fiduciária de Imóveis em garantia aqui constituída em favor da Fiduciária seja reforçada ou substituída.

11.3 As declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato subsistirão até o final da vigência deste Contrato, devendo a Fiduciante notificar a Fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis caso quaisquer das declarações passe a ser incorreta, inverídica ou incompleta.

11.4 A Fiduciante se obriga, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRA e/ou os titulares dos CRA por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente incorridos e comprovados, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato.

12. RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL

12.1 A Fiduciante declara à Fiduciária, de forma irrevogável e irretratável, que:

(i) cumpre integralmente a legislação ambiental aplicável à sua atividade, e possui todas as autorizações e licenças, exigidas pelas competentes autoridades, válidas e em vigor, que sejam necessárias para o exercício de suas atividades, incluindo, sem limitação, as licenças ambientais (licença prévia, licença de instalação e licença de operação) e demais autorizações emitidas pelos órgãos ambientais;

(ii) cumpre de forma regular e integral a legislação trabalhista e relativa à saúde e segurança do trabalho, sendo certo que não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo;

(iii) não tem conhecimento de qualquer litígio, incluindo processos ou procedimentos judiciais, administrativos, arbitrais ou de mediação, autos de infração, multas, débitos, investigações ou inquéritos, de qualquer natureza ambiental envolvendo os Imóveis; e

(iv) tem ciência de que a falsidade de qualquer das declarações prestadas neste Contrato permitirá que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas.

12.2 Adicionalmente, a Fiduciante se obriga a:

(i) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando à Fiduciária, sempre que solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato;

(ii) envidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviços adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante à não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, se possível mediante condição contratual específica;

(iii) comunicar à Fiduciária sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange à saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para as suas atividades;

(iv) manter a Fiduciária indene em relação a quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza, incluindo, mas não se limitando a, ambiental e trabalhista, direta ou indiretamente sofridos pela Fiduciária, originados de ou relacionados aos Imóveis e/ou ao presente Contrato; e

(v) monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar todos impactos ambientais, sendo que, no seu conhecimento, os seus fornecedores diretos e relevantes, no que diz respeito a impactos ambientais, respeitam as legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil.

12.3 A Fiduciante declara, para todos os fins de Direito, que é integralmente responsável por todo e qualquer impacto ou dano ambiental relacionado aos Imóveis, independentemente da ocorrência da consolidação da propriedade plena sobre os Imóveis no patrimônio da Fiduciária. Nesse sentido, a Fiduciante obriga-se a manter a Fiduciária indene de toda e qualquer responsabilidade ambiental relacionada aos Imóveis.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1 A eventual tolerância ou concessão de qualquer das Partes no exercício de qualquer direito que lhe for conferido não importará alteração contratual ou novação e nem o impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhe são assegurados no presente Contrato e/ou na legislação aplicável, ainda que a referida tolerância ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

13.2 As obrigações constituídas por meio deste Contrato são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promissários-cessionários, herdeiros e sucessores das Partes, a qualquer título.

13.3 A Fiduciante responderá por todas as despesas decorrentes do presente Contrato, 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 do Cartório de RGI relativos ao presente Contrato, bem como de quitações fiscais e qualquer tributo devido com relação aos Imóveis necessárias para a constituição e/ou execução do presente Contrato.

13.4 As Partes autorizam e determinam, desde já, que os Oficiais do Cartório de RGI procedam, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

13.5 Qualquer alteração, adendo ou modificação a este Contrato deverá ser realizado por escrito, assinado pelas Partes, após aprovação em assembleia geral de titulares de CRA, e levado a averbação no Cartório de RGI.

13.6 A Fiduciária poderá, após aprovação em assembleia geral de titulares de CRA, ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, sem a necessidade de consentimento prévio da Fiduciante, sendo certo que a Fiduciante não poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato.

14. COMUNICAÇÕES

14.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:
Para a Fiduciante:
ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.
Rua Tiradentes, nº 2.846
Uruguaiana - RS
At.: Angela Miyamura
Telefone: (11) 3900-1600
E-mail: angela.miyamura@wrealty.com.br

Para a Fiduciária:
ISEC SECURITIZADORA S.A.
Rua Tabapuã, 1.123 – 21º andar
São Paulo – SP
04533-004
At.: Juliane Effting Matias
Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: gestao@isecbrasil.com.br / juridico@isecbrasil.com.br

14.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. A Parte que enviar a comunicação, aviso ou notificação, conforme estabelecido nesta cláusula, não será responsável por eventual prejuízo, em virtude de mudança de endereço que não seja comunicada para as demais Partes, nos termos desta cláusula.

15. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

15.1 O presente Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.
15.2 Para dirimir quaisquer conflitos oriundos da interpretação ou execução deste Contrato, as Partes elegem o foro da comarca de São Paulo, no estado de São Paulo, conforme aplicável.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 17 de outubro de 2019.

(assinaturas nas páginas seguintes)
(restante desta página intencionalmente deixado em branco)

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., a ISEC Securitizadora S.A. e Washington Umberto Cinel, em 17 de outubro de 2019.

ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.

1._____ 2._____
Nome: Angela Miyako Miyamura Nome:
Cargo: Procuradora Cargo:

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO 30º SUBDISTRITO IBIRAPUERA
Av. Padre Antônio José dos Santos, 1568 / 1572 - CEP 04563-004 - Brooklin - São Paulo - SP - Tel: (11) 4506-3030
REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO
Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) ANGELA MIYAKO MIYAMURA, em documento com valor econômico, dou fé.
São Paulo, 30 de outubro de 2019.
Em Test° da Verdade. Cód. 1191736211021138111043O - 001831
LUCAS DE ALMEIDA PEREIRA ESCREVENTE (Qtd 1 Total R$ 9,50)
Selo(s): 1 Mto: AS - 0007028
"VÁLIDO SOMENTE COM O SEL
REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO
Lucas de Almeida Pereira
Escrevente Autorizado

29

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., a ISEC Securitizadora S.A. e Washington Umberto Cinel, em 17 de outubro de 2019.

ISEC SECURITIZADORA S.A.

1. _____
Nome: JULIANE EFFTING MATIAS
Cargo: DIRETORA OPERAÇÕES

2. _____
Nome: Ila Alves Sym
Cargo: Diretora

13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUÍS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-00 - TEL/FAX: (11) 5041-7622
Reconheço Por Semelhança C/V Econômico a(s) firma(s) de
JULIANE EFFTING MATIAS (594276), ILA ALVES SYM (578039).
SÃO PAULO, 30 de Outubro de 2019. Em test. da verdade.
CARLOS ALEXANDRE GOMES DOS SANTOS - ESCRE 1000/301019
Válido somente com o Selo de Autenticidade R$19,00
C21098AB83050

30

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., a ISEC Securitizadora S.A. e Washington Umberto Cinel, em 17 de outubro de 2019.

WASHINGTON UMBERTO CINEL

1. _____
Nome: Angela Miyako Miyamura
Cargo: Procuradora

2. _____
Nome:

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO 30º SUBDISTRITO IBIRAPUERA
Av. Padre Antônio José dos Santos, 1568 / 1572 - CEP 04563-004 - Brooklin - São Paulo - SP - Tel: (11) 4506-3030
REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO
Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) ANGELA MIYAKO MIYAMURA, em documento com valor econômico. Dou fé.
São Paulo, 30 de outubro de 2019.
Em Test° da verdade. Cód. [1910377110213881110438 – 071031]
LUCAS DE ALMEIDA PEREIRA – ESCREVENTE (Cód 1; Total R$ 9,50)
Selo(s): 1 Ale:AD - 0307328
Lucas de Almeida Pereira
Escrevente Autorizado

31

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., a ISEC Securitizadora S.A. e Washington Umberto Cinel, em 17 de outubro de 2019.

TESTEMUNHAS:

1. _____
Nome: Roberta Blasques da Silva
CPF/ME: RG: 22.947.265-5
CPF: 281.003.508-33

2. _____
Nome: Vinícius Pichinini
CPF/ME: RG: 46.998.927-0 SSP/SP
CPF: 370.641.818-51

Anexo ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., a ISEC Securitizadora S.A. e Washington Umberto Cinel, em 17 de outubro de 2019.

ANEXO I
CERTIDÕES DE MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS

Livro Nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA	FICHA
= 31 927 =	= 001 =

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PEDERNEIRAS - SP

Pederneiras, 27/04/2017 CNS: 12.071-7

IMÓVEL: UM IMÓVEL RURAL, com a área de 328,9056 hectares, situado neste município e Comarca de Pederneiras, SP, no lugar denominado "Fazenda Coqueiros", compreendido dentro do memorial com a descrição georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro, a saber: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice ACT-P-0280, de coordenadas E 709.902,06m e N 7.541.711,74m; situado no limite da faixa de domínio Estrada Municipal sem denominação, e a área em questão; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora de Valdir Tadasso Fernandes, com o seguinte azimute e distância: 43°22'44" e 966,54 m até o vértice ACT-P-0281, de coordenadas E 710.565,90m e N 7.542.414,25m; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora de Reinaldo Paiola e Naor Barreta e outros, com os seguintes azimutes e distâncias: 96°31'44" e 1.135,21 m até o vértice ACT-V-3500, de coordenadas E 711.693,75m e N 7.542.285,17m ; 96°31'43" e 119,88 m até o vértice ACT-V-3501, de coordenadas E 711.812,85m e N 7.542.271,54m ; 96°31'46" e 99,90 m até o vértice ACT-V-3504, de coordenadas E 711.912,10m e N 7.542.260,18m ; 96°28'22" e 3,81 m até o vértice ACT-P-0282, de coordenadas E 711.915,89m e N 7.542.259,75m ; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora de Dr. Luiz Carlos Ruiz Pereira, com os seguintes azimutes e distâncias: 93°27'34" e 19,89 m até o vértice ACT-P-0283, de coordenadas E 711.935,74m e N 7.542.258,55m ; 96°24'30" e 60,48 m até o vértice ACT-P-0284, de coordenadas E 711.995,84m e N 7.542.251,80m ; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora de Antonio Bessi, com os seguintes azimutes e distâncias: 107°17'04" e 21,10 m até o vértice ACT-P-0285, de coordenadas E 712.015,99m e N 7.542.245,53m ; 113°50'33" e 93,59 m até o vértice ACT-P-0286, de coordenadas E 712.101,59m e N 7.542.207,70m ; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora de Orlando Aversa, com o seguinte azimute e distância: 115°00'58" e 89,67 m até o vértice ACT-P-0287, de coordenadas E 712.182,85m e N 7.542.169,78m ; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora de Carlos Alberto Curi Frascareli e outros, com o seguinte azimute e distância: 109°31'49" e 436,19 m até o vértice ACT-P-0288, de coordenadas E 712.593,94m e N 7.542.023,96m ; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora de Reinaldo Paiola, com o seguinte azimute e distância: 116°07'39" e 366,10 m até o vértice ACT-M-0202, de coordenadas E 712.922,63m e N 7.541.862,74m ; deste segue confrontando com a Fazenda Coqueiros, , matricula n.º 13.527, propriedade de Fernando Bellini e s/m Maria de Jesus Abreu Bellini , Agostinho de Abreu e s/m Maria de Jesus Abreu, sucessor da Gleba "C", com o seguinte azimute e distância: 192°37'35" e 671,66 m até o vértice ACT-M-0203, de coordenadas E 712.775,81m e N 7.541.207,32m ; deste segue confrontando com a Estrada PDN- 317, sucessora da Cia Agrícola Zillo Lorenzetti. com os seguintes azimutes e distâncias: 261°52'14" e 1.118,59 m até o vértice ACT-P-0265, de coordenadas E 711.668,46m e N 7.541.049,14m ; 260°02'46"

continua no verso

MATRÍCULA = 31 927 = | FICHA = 001 = verso

e 1.208,45 m até o vértice ACT-P-0266, de coordenadas E 710.478,20m e N 7.540.840,25m ; 254°59'10" e 27,29 m até o vértice ACT-P-0267, de coordenadas E 710.451,84m e N 7.540.833,18m ; 235°31'34" e 17,03 m até o vértice ACT-P-0268, de coordenadas E 710.437,80m e N 7.540.823,54m ; 224°02'47" e 39,51 m até o vértice ACT-M-0204, de coordenadas E 710.410,33m e N 7.540.795,14m ; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora de Eduardo Lourenço Pinto, com os seguintes azimutes e distâncias: 319°46'10" e 23,64 m até o vértice ACT-P-0269, de coordenadas E 710.395,06m e N 7.540.813,19m ; 330°47'59" e 258,53 m até o vértice ACT-P-0270, de coordenadas E 710.268,93m e N 7.541.038,87m ; 357°58'48" e 4,82 m até o vértice ACT-P-0271, de coordenadas E 710.268,76m e N 7.541.043,69m; 50°22'15" e 178,06 m até o vértice ACT-P-0272, de coordenadas E 710.405,90m e N 7.541.157,26m ; 11°51'07" e 14,51 m até o vértice ACT-P-0273, de coordenadas E 710.408,88m e N 7.541.171,46m ; 325°04'48" e 195,62 m até o vértice ACT-P-0274, de coordenadas E 710.296,90m e N 7.541.331,86m ; 311°46'39" e 14,21 m até o vértice ACT-P-0275, de coordenadas E 710.286,30m e N 7.541.341,33m ; 300°21'37" e 148,17 m até o vértice ACT-P-0276, de coordenadas E 710.158,45m e N 7.541.416,22m ; 294°06'05" e 100,92 m até o vértice ACT-V-3505, de coordenadas E 710.066,33m e N 7.541.457,43m ; 294°05'48" e 67,70 m até o vértice ACT-V-3502, de coordenadas E 710.004,53m e N 7.541.485,07m ; 294°06'05" e 81,25 m até o vértice ACT-V-3503, de coordenadas E 709.930,36m e N 7.541.518,25m ; 294°05'47" e 116,91 m até o vértice ACT-P-0277, de coordenadas E 709.823,64m e N 7.541.565,98m ; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora de Valdir Tadasso Fernandes,, com os seguintes azimutes e distâncias: 5°52'59" e 27,12 m até o vértice ACT-P-0278, de coordenadas E 709.826,42m e N 7.541.592,96m ; 31°14'12" e 83,90 m até o vértice ACT-P-0279, de coordenadas E 709.869,93m eN 7.541.664,70m ; 34°20'04" e 56,97 m até o vértice ACT-P-0280, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 51°00', fuso -22, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.-.-.-.-.-.-.-.-.- **CADASTRO NO INCRA**: nº **617.091.016.020-0**, com os seguintes dados: denominação do imóvel rural: Fazenda Coqueiros; indicações para localização do imóvel rural: Estr Vicinal Santelmo a Bauru; município sede do imóvel rural: Pedemeiras; UF: SP; mód rural (ha): 4,0000; nº mód rurais: 171,10; mód fiscal (ha): 14,0000; nº mód fiscais: 51,6200; fração min parc. (ha): 2,0000; área total: 722,7000; área registrada: 722,7000; área de posse: 0,0000; matrículas: 13595 e 13594; nome do titular (declarante): Coinbra Frutesp Agropecuária Ltda; nacionalidade: (em branco); CPF/CNPJ: 04.431.818/0001-10; nº do CCIR: 14343966140; nº do imóvel na Receita Federal: 4.132.446-3.-.-.-.-.-.-.-.-

Livro Nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA	FICHA
= 31 927 =	= 002 =

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PEDERNEIRAS - SP

CADASTRO AMBIENTAL RURAL - SICAR-SP: 35367030010427.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.
SICAR-FEDERAL: SP-3536703-BDF2B2488AB447859C11423FAAEED1C7.-.-.-.-.-.-.-
PROPRIETÁRIA: **LOUIS DREYFUS COMMODITIES AGROINDUSTRIAL S.A**, CNPJ nº 00.831.373/0001-04, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, na cidade de São Paulo, SP.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

MATRÍCULA = 31 927 = | FICHA = 002 = verso

Pedemeiras, 27 de abril de 2017. Eu, Gleice Thomaz Grigoleti, Escrevente, digitei e conferi. Eu, _____ (Sandra Maria Conessa), Oficiala Substituta, conferi e assino.-.-.-

Livro Nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA	FICHA	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
= 31 927 =	= 003 =	COMARCA DE PEDERNEIRAS - SP

nº 101131, aos 05 de dezembro de 2018, é procedida a competente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula (juntamente com os imóveis das matrículas nºs. 31.928 e 31.929) está **cadastrado no INCRA** sob o código nº **617.091.016.020-0**, com os seguintes dados: denominação do imóvel rural: Fazenda Coqueiros; indicações para localização do imóvel rural: Estr Vicinal Santelmo a Bauru; município sede do imóvel rural: Pederneiras; UF: SP; mód rural (ha): 4,0000; nº mód rurais: 171,10; mód fiscal (ha): (em branco); nº mód fiscais: 51,6200; fração min parc. (ha): 2,00; área total: 722,7000; área registrada: 722,7000; área de posse: 0,0000; matrícula ou transcrição: 13594 e 13595; nome do titular (declarante): Coinbra Frutesp Agropecuaria Ltda; nacionalidade: brasileira; CPF/CNPJ: 04.431.818/0001-10; nº do CCIR: 19975237188; nºs. do imóvel na Receita Federal: 4.132.446-3 e 4.132.447-1; conforme consta do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural CCIR - 2018 devidamente quitado e Recibos de entrega das Declarações do ITR - 2018.-.-.-.- Pederneiras, 19 de dezembro de 2018. Eu, José Eduardo Nunes Pinto Filho, Escrevente, digitei e conferi. Eu, _____(Sandra Maria Conessa), Oficiala Substituta, conferi e assino.-.-.-

MATRÍCULA = 31 927 = | FICHA = 003 = verso

Paulo, SP, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob nº 136.116/16-4, aos 31 de março 2016.-.-.-

Livro Nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA	FICHA
= 31 928 =	= 001 =

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PEDERNEIRAS - SP

Pederneiras, 27/04/2017 CNS: 12.071-7

IMÓVEL: UM IMÓVEL RURAL, com a área de 395,8605 hectares, situado neste município e Comarca de Pederneiras, SP, no lugar denominado "Fazenda Coqueiros", compreendido dentro do memorial com a descrição georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro, a saber: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice BMO-M-1334, de coordenadas E 713.710,57m e N 7.544.581,68m; situado no limite da Fazenda Barreiro Grande, matricula n.º 405, propriedade da FBR4 Florestal S/A, e no limite da Fazenda Generosa, matricula n.º 8.920, propriedade de Mirtany Silvana Sgavioli Navarro, e s/m Ítalo Navarro Junior e da usufrutuária Anízia Pereira Sgavioli; deste, segue confrontando com a Fazenda Generosa, matricula n.º 8.920, sucessor de Mirto Sgavioli e Antonio Guerrisi, com o seguinte azimute e distância: 133°33'10" e 692,14m até o vértice BMO-M-1335, de coordenadas E 714.212,19m e N 7.544.104,78m; deste, segue confrontando com a Fazenda Generosa, matricula nº 8.921, propriedade de Mirtany Silvana Sgavioli Navarro, e s/m Ítalo Navarro Junior e da usufrutuária Anízia Pereira Sgavioli, sucessor de Mirto Sgavioli e Antonio Guerrisi, com o seguinte azimute e distância: 133°37'35" e 699,67 m até o vértice BMO-M-1336, de coordenadas E 714.718,65m e N 7.543.622,04m; deste segue confrontando com a Fazenda Água Limpa, matricula nº 9.122, propriedade de José Eduardo Cury Salemi, e s/m Valéria Barbosa Salemi, sucessor de Mirto Sgavioli e Antonio Guerrisi, com os seguintes azimutes e distâncias: 135°18'10" e 21,41m até o vértice ACT-V-3506, de coordenadas E 714.733,71m eN 7.543.606,82m; 133°41'34" e 65,08 m até o vértice ACT-V-3507, de coordenadas E 714.780,77m e N 7.543.561,86m; 133°41'34" e 54,24 m até o vértice ACT-V-3508, de coordenadas E 714.819,99m e N 7.543.524,39m; 133°41'17" e 328,62 m até o vértice ACT-M-0182, de coordenadas E 715.057,62m e N 7.543.297,40m; deste segue confrontando com a Fazenda Coqueiros, matricula n.º 12.602, propriedade de Wilson Sipioni, e s/m Rita Aparecida Lanza Sipioni, sucessor de João Batista Criscuolo e Outros, com os seguintes azimutes e distâncias: 223°43'32" e 389,49 m até o vértice ACT-M-0183, de coordenadas E 714.788,40m e N 7.543.015,93m; 132°44'41" e 182,21m até o vértice ACT-M-0184, de coordenadas E 714.922,21m e N 7.542.892,26m; deste segue confrontando com o Sítio Santiago, matricula nº 13.858, propriedade de Alice Scarabelo Peixoto, sucessor de Álvaro Peixoto da Silva, com o seguinte azimute e distância: 223°12'19" e 859,33 m até o vértice ACT-M-0185, de coordenadas E 714.333,90m e N 7.542.265,89m; deste segue pela nascente ,a jusante, confrontando com o Sítio Santiago, matricula n.º 13.858, propriedade de Alice Scarabelo Peixoto, sucessor de Álvaro Peixoto da Silva, com os seguintes azimutes e distâncias: 176°28'47" e 217,10 m até o vértice ACT-P-0260, de coordenadas E 714.347,23m eN 7.542.049,20m; 175°26'58" e 272,63 m até o vértice ACT-P-0261, de coordenadas E 714.368,86m e N 7.541.777,43m; 179°27'29" e 141,66 m até o vértice ACT-P-0262, de coordenadas E 714.370,20m e N 7.541.635,78m; 164°54'32" e 102,63 m até o vértice ACT-P-0263, de coordenadas E 714.396,92m e N 7.541.536,69m ; 139°47'34" e 209,97m até o vértice ACT-M-0186, de coordenadas E 714.532,47m e N

continua no verso

MATRÍCULA = 31 928 = | FICHA = 001 = verso

7.541.376,33m; deste segue confrontando com a Estrada Municipal PDN 317, sucessora da Cia Agrícola Zillo Lorenzetti, com o seguinte azimute e distância: 264°42'28" e 94,54 m até o vértice ACT-M-0187, de coordenadas E 714.438,33m e N 7.541.367,61m; deste segue confrontando com a Estrada Municipal sem denominação, sucessora de Companhia Agrícola Zillo Lorenzetti, com o seguinte azimute e distância: 288°17'43" e 837,75m até o vértice ACT-M-0188, de coordenadas E 713.642,93m e N 7.541.630,59m; deste segue confrontando com a Fazenda Coqueiros, matricula 13.527, propriedade de Fernando Bellini e s/m Maria de Jesus Abreu Bellini e Agostinho de Abreu e s/m Maria de Jesus Abreu, sucessor da Gleba "C", com o seguinte azimute e distância: 23°13'59" e 128,58 m até o vértice ACT-M-0189, de coordenadas E 713.693,65m e N 7.541.748,74m ; deste segue pela margem esquerda de um Córrego sem denominação, a montante, confrontando com a Fazenda Coqueiros, matricula 13.527, propriedade de Fernando Bellini e s/m Maria de Jesus Abreu Bellini e Agostinho de Abreu e s/m Maria de Jesus Abreu, sucessor da Gleba "C", com os seguintes azimutes e distâncias: 289°27'44" e 400,56 m até o vértice ACT-P-0264, de coordenadas E 713.315,98m e N 7.541.882,20m; 289°13'30" e 382,26m até o vértice ACT-M-0190, de coordenadas E 712.955,04m e N 7.542.008,07m ; deste segue confrontando com a Fazenda Três Antonio, matricula n.º 343, propriedade de Fernando Bellini, e s/m Maria Jesus Abreu Bellini, sucessor de Reinaldo Paiola, com os seguintes azimutes e distâncias: 33°52'46" e 177,00 m até o vértice ACT-M-0191, de coordenadas E 713.053,71m eN 7.542.155,02m ; 2°41'21" e 601,46 m até o vértice ACT-M-0192, de coordenadas E 713.081,93m e N 7.542.755,82m; 2°26'29" e 12,91 m até o vértice ACT-V-3509, de coordenadas E 713.082,48m e N 7.542.768,72m; 2°28'23" e 55,62m até o vértice ACT-V-3510, de coordenadas E 713.084,88m e N 7.542.824,29m; 2°31'24" e 66,77 m até o vértice ACT-V-3511, de coordenadas E 713.087,82m e N 7.542.891,00m; 2°28'14" e 1.218,82 m até o vértice B93-M-6650, de coordenadas E 713.140,36m e N 7.544.108,69m; deste segue confrontando com a Fazenda Barreiro Grande, matricula n.º 405, propriedade de FBR4 Florestal S/A, sucessor de Reinaldo Paiola, com os seguintes azimutes e distâncias: 63°43'36" e 112,39m até o vértice B93-M-6649, de coordenadas E 713.241,14m e N 7.544.158,44m; 62°21'11" e 47,37 m até o vértice B93-M-6648, de coordenadas E 713.283,10m e N 7.544.180,42m ; 54°00'45" e 59,36 m até o vértice B93-M-6647, de coordenadas E 713.331,13m e N 7.544.215,30m ; 49°02'30" e 129,52 m até o vértice B93-M-6646, de coordenadas E 713.428,94m e N 7.544.300,20m; 48°08'22" e 151,58 m até o vértice B93-M-6645, de coordenadas E 713.541,83m eN 7.544.401,35m; 43°05'54" e 246,97m até o vértice BMO-M-1334, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 51°00', fuso - 22, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.-.-.-

Livro Nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA	FICHA	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
= 31 928 =	= 002 =	COMARCA DE PEDERNEIRAS - SP

CADASTRO NO INCRA: nº **617.091.016.020-0**, com os seguintes dados: denominação do imóvel rural: Fazenda Coqueiros; indicações para localização do imóvel rural: Estr Vicinal Santelmo a Bauru; município sede do imóvel rural: Pederneiras; UF: SP; mód rural (ha): 4,0000; nº mód rurais: 171,10; mód fiscal (ha): 14,0000; nº mód fiscais: 51,6200; fração min parc. (ha): 2,0000; área total: 722,7000; área registrada: 722,7000; área de posse: 0,0000; matrículas: 13595 e 13594; nome do titular (declarante): Coinbra Frutesp Agropecuária Ltda; nacionalidade: (em branco); CPF/CNPJ: 04.431.818/0001-10; nº do CCIR: 14343966140; nº do imóvel na Receita Federal: 4.132.446-3.-.-.-

MATRÍCULA = 31 928 = | FICHA = 002 = verso

sucessor de Reinaldo Paiola, com o seguinte azimute e distância: 02°28'23" e 55,62 m até o vértice ACT-V-3510, de coordenadas E 713.084,88m e N 7.542.824,29m; deste segue confrontando com a Fazenda Coqueiros - Gleba "A", matricula 13.595, de propriedade de Louis Dreyfus Commodities Agroindustrial S.A, com o seguinte azimute e distância: 66°29'42" e 1.849,34 m até o vértice ACT-V-3507, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 51°00', fuso -22, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM; conforme AV.2, AV.16 e AV.17 da matrícula nº 13.595 desta Serventia.-.-.-

descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 51°00', fuso -22, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM; conforme R.11, AV.18 e AV.19 da matrícula nº 13.595 desta Serventia.-.-.-

MATRÍCULA = 31 928 = | FICHA = 003 = verso

valor de $ 3.577.314,03 (três milhões, quinhentos e setenta e sete mil, trezentos e quatorze reais e três centavos).-.-.-.

Anexo ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., a ISEC Securitizadora S.A. e Washington Umberto Cinel, em 17 de outubro de 2019.

ANEXO II
MODELO DE MANDATO

PROCURAÇÃO

ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tiradentes, nº 2.846, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 09.271.066/0001-90 (doravante designada "Outorgante"), neste ato, nos melhores termos de direito, nomeia e constitui, em caráter irrevogável e irretratável, consoante os artigos 683, 684 e 685, do Código Civil, sua bastante procuradora a **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (doravante designada "Outorgada"), ou sua substituta, na qualidade de securitizadora e representante dos Titulares de CRA no âmbito da 2ª Emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada da Broto Legal Alimentos S.A. ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), sendo que os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente), perfazendo o valor total de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), para, em seu nome e em benefício dos Titulares de CRA, com o propósito especial e exclusivo de realizar todo e qualquer ato necessário a fim de, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", datado de 17 de outubro de 2019 (designado, conforme aditado, o "Contrato de Alienação Fiduciária"), preservar a eficácia do Contrato de Alienação Fiduciária, a excutir a garantia fiduciária objeto do Contrato de Alienação Fiduciária ("Garantia") e firmar, se necessário, quaisquer documentos e praticar quaisquer atos necessários à excussão da Garantia, inclusive, de acordo com as disposições do Contrato de Alienação Fiduciária: (i) praticar qualquer ato (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) e firmar qualquer instrumento necessário para lograr as finalidades do Contrato de Alienação Fiduciária; (ii) praticar todos os atos necessários em relação à Garantia para a preservação do Contrato de Alienação Fiduciária como direito de garantia válido, exequível e devidamente formalizado; (iii) conduzir os procedimentos de leilão da Garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária; (iv) receber o produto da execução Garantia para pagamento das Obrigações Garantidas (definidas no Contrato de Alienação Fiduciária); e (v) firmar todos e quaisquer outros instrumentos e praticar todos os atos (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão

34

público) necessários para excutir a Garantia. A Outorgada poderá substabelecer, no todo ou em parte, os poderes ora conferidos. Os termos em letra maiúscula ora empregados, sem definição no presente instrumento, terão o significado a eles atribuído no Contrato de Alienação Fiduciária. A presente procuração: (a) é outorgada de forma irrevogável e irretratável; (b) destina-se ao atendimento das Obrigações Garantidas previstas no Contrato de Alienação Fiduciária, em conformidade com artigo 684 do Código Civil; e (c) é válida pelo prazo de 1 (um) ano.

ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.

ANEXO III
TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA

TERMO DE ENCERRAMENTO E LIBERAÇÃO DE GARANTIA

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora"), nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Securitizadora e a **ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tiradentes, nº 2.846, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.271.066/0001-90 ("Fiduciante"), em 17 de outubro de 2019 ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), e considerando o cumprimento pela Fiduciante de todas as Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 2.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), a Securitizadora libera em favor da Fiduciante, para todos os fins e efeitos legais, nos termos da Cláusula 9.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, os Imóveis (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), os quais foram alienados fiduciariamente à Securitizadora em garantia ao cumprimento de todas obrigações assumidas pela Broto Legal Alimentos S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.901.210/0001-08 ("Devedora", "Emissão" e "Debêntures" respectivamente), sendo que os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 6ª Emissão em série única da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente). Assim, fica a Fiduciante autorizada para prosseguir com o cancelamento e liberação da alienação fiduciária registrada sobre os Imóveis, bem como tomar todas as medidas necessárias perante as entidades pertinentes para obter os efeitos jurídicos objeto do presente Termo de Liberação.

São Paulo, [*data*]

_____

ISEC SECURITIZADORA S.A.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XVI

CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS WASHINGTON_URUGUAIANA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

entre

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.

como fiduciante

e

ISEC SECURITIZADORA S.A.

como fiduciária

Datado de
07 de outubro de 2019

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

Pelo presente instrumento:

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.901.210/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Fiduciante" ou "Devedora"); e

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Fiduciária" e, quando em conjunto com o Fiduciante, as "Partes")

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 07 de outubro de 2019, o Fiduciante tratou da emissão de 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da sua 2ª (segunda) emissão ("Debêntures"), por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.*", entre o Fiduciante, na qualidade de emissora, e a Securitizadora, na qualidade de debenturista inicial ("Escritura de Emissão");

(ii) Em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), foram ou serão constituídas as Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão);

(iii) Os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente);

(iv) O Fiduciante é o legitimo proprietário do imóvel matriculado sob o número 40.833, registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul ("Cartório de RGI" e "Imóvel", respectivamente);

(v) O Fiduciante deseja alienar fiduciariamente o Imóvel, em favor da Securitizadora, conforme os termos e condições deste Contrato (conforme abaixo definido);

(vi) Em virtude do exposto, fazem parte da operação de emissão das Debêntures e dos CRA, entre outros, os seguintes instrumentos ("Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão; (ii) os Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão); (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição (conforme definido na Escritura de Emissão); (v) os prospectos preliminar e definitivo da oferta dos CRA ("Oferta"); e (vi) os demais documentos e aditamentos relativos à emissão e Oferta.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato"), que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo descritas:

1. PRINCÍPIOS E TERMOS DEFINIDOS

1.1 Probidade e boa-fé. As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas do presente Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, levando-se em consideração, ainda, os Documentos da Operação.

1.2 Existência e validade. A Alienação Fiduciária de Imóvel formalizada por meio deste Contrato é, desde já, reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito.

1.3 Caráter cumulativo. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, desta garantia com outras garantias eventualmente prestadas pelo Fiduciante em benefício da Fiduciária. No exercício de seus direitos e recursos contra o Fiduciante, nos termos deste Contrato, a Fiduciária poderá executar outras garantias prestadas pelo Fiduciante em benefício da Fiduciária, simultaneamente ou em qualquer ordem, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

1.4 Termos definidos. Todos os termos aqui iniciados em letras maiúsculas e não expressamente aqui definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão. As definições que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

1.5 Para os fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia exceto sábados, domingos, feriados nacionais ou no estado ou na cidade de São Paulo.

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

2.1. Alienação Fiduciária em Garantia. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Debêntures, no âmbito da Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar, ao valor nominal unitário das Debêntures, à Remuneração (conforme abaixo definido) das Debêntures, bem como a todos e quaisquer valores devidos em decorrência dos Documentos da Operação, incluindo valores devidos à Securitizadora aos titulares dos CRA, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos

créditos oriundos das Debêntures e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA ("Obrigações Garantidas"), o Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, neste ato, aliena fiduciariamente em garantia, o Imóvel, em favor da Securitizadora, nos termos do artigo 66-B, da Lei nº 4.728 de 14 de julho de 1965, e da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514" e "Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente).

2.2. A alienação fiduciária do Imóvel ora constituída abrange todas as instalações, benfeitorias, construções e melhoramentos existentes no Imóvel, presentes ou futuros, entendendo-se como acessórios, para efeitos de penhora e execução.

2.3. A transferência da propriedade fiduciária sobre o Imóvel, pelo Fiduciante à Fiduciária operar-se-á por meio do registro deste Contrato no Cartório de RGI, ocasião em que efetivar-se-á o desdobramento da posse sobre o Imóvel, tornando-se (i) o Fiduciante possuidor direto com direito à livre utilização do Imóvel, por sua conta e risco, enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas; e (ii) a Fiduciária, possuidora indireta do Imóvel.

2.4. A posse direta de que fica investido o Fiduciante manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se o Fiduciante a manter o Imóvel em perfeito estado de segurança e utilização, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, pendências, passivos e/ou apontamentos que possam, ainda que indiretamente, comprometer a sua livre disposição pela Fiduciária, no caso de excussão da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como a pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel ou que sejam inerentes ao presente Contrato.

2.5. Para fins dos § 4º e § 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

2.6. Pagamento de tributos, despesas e encargos. O Fiduciante é o único e exclusivo responsável pelo pagamento pontual de quaisquer tributos, despesas e/ou encargos relativos ao Imóvel. Caso o Fiduciante não pague pontualmente quaisquer tributos, despesas e/ou encargos relativos ao Imóvel, a Fiduciária poderá, às expensas do Patrimônio Separado, pagar tais tributos, despesas e/ou encargos e solicitar o correspondente reembolso, que deverá ser realizado pelo Fiduciante no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da solicitação de reembolso. No caso de atraso do reembolso dos valores descritos nesta cláusula pelo Fiduciante à Fiduciária, incidirão os Encargos Moratórios sobre os valores devidos e não reembolsados.

2.7. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento de quaisquer tributos, despesas e/ou encargos.

2.8. A presente garantia vigorará até o integral pagamento das Obrigações Garantidas.

3. DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS.

3.1 Para os fins do art. 24 da Lei nº 9.514, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características principais:

(a) Número da Emissão: 2ª (segunda) Emissão.

(b) Quantidade de Debêntures e Número de Séries: Serão emitidas 180.000 (cento e oitenta mil) Debêntures e a Emissão será realizada em série única.

(c) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão").

(d) Conversibilidade: As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Devedora.

(e) Data de emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será em 28 de novembro de 2019 ("Data de Emissão").

(f) Prazo e Data de vencimento: observado o disposto da Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 1.845 (mil, oitocentos e quarenta e cinco) dias contados da data de sua emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de dezembro de 2024 ("Data de Vencimento").

(g) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

(h) Atualização monetária: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente ou corrigido por qualquer índice.

(i) Amortização A amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário conforme o caso, será pago mensalmente, conforme previsto no cronograma de pagamentos constante no Anexo IV-B à Escritura de Emissão.

(j) Oferta de Resgate Antecipado: A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, oferta de resgate antecipado de parte ou da totalidade das Debêntures, sendo assegurado a todos os titulares de CRA igualdade de condições para aceitar ou não o resgate dos CRA por eles detidos ("Oferta de Resgate Antecipado"), desde que (a) a Emissora comprove a aplicação na Destinação dos Recursos (conforme definido na Escritura de Emissão) em montante ao menos equivalente ao da Oferta de Resgate Antecipado, na forma da Cláusula 3.5. da Escritura de Emissão, previamente à realização da Oferta de Resgate Antecipado, e (b) seja observado um intervalo mínimo de 6 (seis) meses entre cada Oferta de

Resgate Antecipado. Na ocorrência de uma Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora deverá enviar oferta de resgate antecipado dos CRA endereçada a todos os titulares de CRA.

(k) Amortização Extraordinária: Não será permitida a realização de amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

(l) Aquisição Facultativa: Tendo em vista que as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora para fins de constituição do lastro dos CRA, a Devedora renuncia expressamente ao direito de adquirir as Debêntures, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, de forma que as Debêntures não poderão ser objeto de aquisição facultativa pela Devedora, observado o disposto na cláusula 3.7.2. da Escritura de Emissão.

(m) Vencimento Antecipado: Serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigível o imediato pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, e dos Encargos Moratórios e multas, se houver, incidentes até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo da busca de indenização por perdas e danos que compense integralmente o eventual dano causado pelo inadimplemento da Devedora, na ocorrência de quaisquer das situações previstas na cláusula VI da Escritura de Emissão.

(n) Forma de pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Devedora mediante depósito na conta do patrimônio separado da Securitizadora vinculada aos CRA ("Patrimônio Separado"), conforme definida na Cláusula 4.15 da Escritura de Emissão de titularidade da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado").

(o) Local de Pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures a serem feitos pela Devedora deverão ser realizados na Conta do Patrimônio Separado até às 16h da data em que forem devidos, sob pena de incidência de Encargos Moratórios.

(p) Remuneração das Debêntures: sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a, no máximo, 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), conforme vier a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido) ("Remuneração"). Nesse sentido, a taxa

da remuneração dos CRA apurada no Procedimento de *Bookbuilding* será a mesma taxa da Remuneração das Debêntures.

(q) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia devida pela Devedora à Securitizadora, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

4.1 O Imóvel garantirá as Obrigações Garantidas, conforme percentual das Obrigações Garantidas indicado abaixo. Para os fins da perfeita descrição do Imóvel e seu valor de liquidação forçada com base no laudo de avaliação emitido em 09 de agosto de 2019, pela Setape Srviços Técnicos de Avaliações do Patrimônio e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n. 44.157.543/0001-92 ("Laudo de Avaliação nº 81349") ("Valor de Venda"):

(i) O imóvel matriculado sob nº 40.833 junto ao Cartório de RGI, o qual se descreve e caracteriza conforme segue: "Uma fração de campo com a área de 30.025,00m2 (trinta mil e vinte e cinco metros quadrados), ou seja, 3,0025ha, propriedade rural denominada 'TOURO PASSO III – Gleba A', situada em Touro Passo, nesta cidade de Uruguaiana, cadastrada no INCRA sob o nº 951.005.739.308-5, Perímetro: 1.142,05m", adquirido pelo Fiduciante, por meio da Escritura Pública de Compra e Venda n. 23.118/14.318, de 22 de novembro de 2011, lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas de Uruguaiana, ao qual se atribui o Valor de Venda de R$ 3.891.926,96 (três milhões oitocentos e noventa e um mil novecentos e vinte e seis reais e noventa e seis centavos), conforme arbitrado no Laudo de Avaliação nº 81349, o qual garante até 2,16% (dois inteiros e dezesseis centésimos por cento) das Obrigações Garantidas, no valor de R$ 3.892.000,00 (três milhões, oitocentos e noventa e dois mil reais), sendo este, para todos efeitos, o valor considerado para fins do §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97.

4.2 A certidão de matrícula atualizada do Imóvel encontra-se no Anexo I ao presente Contrato, contendo a descrição pormenorizada do Imóvel e o título de sua aquisição pelo Fiduciante, que é parte integrante deste Contrato, para todos os fins de direito.

4.3 O Fiduciante declara que o Imóvel encontra-se inteiramente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, gravame, dívida, dúvida, penhora, tributos, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, débitos condominiais ou garantias reais, para todos os fins de direito e contratuais entre as Partes, inclusive ações reipersecutórias, ações expropriatórias ou declarações de utilidade pública para fins de desapropriação, bem como se acha livre de posseiros, arrendatários e intrusos, seja a que título for, bem como não está sofrendo nenhum embargo ou restrição por

conta de infração de natureza ambiental, podendo, desta forma, ser devidamente alienado fiduciariamente, nos termos do presente Contrato.

4.4 O Fiduciante deverá, a partir desta data, providenciar a cada 02 (dois) anos com o objetivo de atualizar o Valor de Venda Total, e a Fiduciária poderá realizar a qualquer momento quando houver possibilidade de excussão e em caso de inadimplemento não sanado, nos termos da Escritura de Emissão, a elaboração de novos laudos de avaliação do Imóvel, com o objetivo de atualizar o Valor de Venda, a serem preparados por alguma das empresas especializadas em avaliação imobiliária, (i) CB Richard Ellis - CBRE Serviços do Brasil Ltda., (ii) Jones Lang Lasalle - JLL Corretagem e Transações Imobiliárias Ltda., (iii) Cushman and Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., (iv) Nbrz Real Estate Consultoria Imobiliária Ltda., (v) Binswanger Brasil Ltda., (vi) Consult Engenharia Avaliações (vii) FNP Informa Economics, (viii) Apsis Consultoria Empresarial Ltda., e (ix) NAI Dworking Consultoria Imobiliária, para a elaboração de um laudo de avaliação para determinação do valor do Imóvel, ou por outra empresa previamente aprovada pela Fiduciária, após deliberação em assembleia geral dos titulares dos CRA. Caso haja qualquer variação no Valor de Venda Total em razão do novo laudo de avaliação do Imóvel e não esteja em curso um Evento de Reforço e Substituição, elaborado nos termos desta cláusula, as Partes deverão, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da emissão do referido laudo, celebrar um aditamento ao Contrato, a fim de refletir a atualização do Valor de Venda, em termos satisfatórios à Fiduciária. No caso de celebração do referido aditamento para os fins desta cláusula deverá ser levado a protocolo no prazo estabelecido na Cláusula 5.1 abaixo e averbado à margem do Contrato junto ao Cartório de RGI.

4.4.1 Garantia mínima imobiliária. O Fiduciante deverá assegurar a manutenção da Alienação Fiduciária, de forma que o valor mínimo de venda forçada do Imóvel (conforme definido na Escritura de Emissão), a ser verificado pela Emissora, com base nas informações a serem fornecidas pela Devedora e informado à Emissora, calculado conforme os Contratos de Garantia (não abrangidos os Contratos de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações), conforme definição na Escritura de Emissão, o qual deverá ser equivalente a no mínimo R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Razão da Garantia"), de acordo com os laudos de avaliação emitidos nos termos da cláusula 4.4 acima e nos termos dos Contratos Alienação Fiduciária Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão), das Escrituras de Hipoteca (conforme definido na Escritura de Emissão) e, quando aplicável, dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis Hipotecados (conforme definido na Escritura de Emissão), até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

4.5 Reforço de Garantia. A manutenção da Razão da Garantia será apurada pela Securitizadora conforme prazo e eventos extraordinários definidos na cláusula 4.4. acima, em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Securitizadora, dos laudos de avaliação mencionado cláusula 4.4 acima, conforme aplicável nos termos do presente Contrato.

4.5.1 O Fiduciante obriga-se a manter íntegra a Alienação Fiduciária ora pactuada e a reforçá-la ou substituí-la: (i) ocorra a desvalorização do Imóvel, constatada por meio dos laudos de avaliação emitidos nos termos da cláusula 4.4 acima que resulte

em descumprimento da Razão da Garantia; e/ou (ii) na ocorrência de sinistro, desapropriação, deterioração, oneração ou qualquer hipótese de perda, parcial ou total, do Imóvel que resulte no descumprimento da Razão da Garantia ("Evento de Reforço e Substituição").

4.5.2 A Razão de Garantia poderá ser recomposta por (i) alienação fiduciária em garantia de outros imóveis rurais de titularidade da Devedora, a Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda. ("Elah Agrobusiness") ou de Washington Umberto Cinel ("Washington"), conforme mecanismo de Evento de Reforço e Substituição; (ii) cessão fiduciária de: (a) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; e (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco mínima de AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou mínima de Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; ou (iii) fiança bancária, sem qualquer benefício de ordem ou ressalva para a sua execução, válida por todo o prazo de vigência dos CRA, no valor igual ou superior ao valor devido dos CRA, emitida por banco de 1ª (primeira) linha, assim consideradas as 5 (cinco) maiores instituições financeiras brasileiras (considerado o ranking das maiores instituições financeiras por ativo), segundo o ranking mais recente divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA e desde que mantenham classificação de risco mínima de A- de longo prazo em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou mínima de Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.

4.5.3 Para fins do disposto, caso seja verificado qualquer Evento de Reforço e Substituição, o Fiduciante, a Elah Agrobusiness e Washington, em conjunto e de forma solidária, se comprometem a, independentemente de notificação prévia da Securitizadora: (i) enviar à Securitizadora comunicação de reforço, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do conhecimento da ocorrência de referido Evento de Reforço e Substituição ("Comunicação de Reforço"); (ii) cumprir o disposto na cláusula 4.5.2 acima, para fins de reforço das Garantias, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do aviso de recebimento da Comunicação de Reforço pela Securitizadora, cujo valor seja, no mínimo, suficiente para o restabelecimento da Razão da Garantia; e, em conjunto, caso aplicável, com os seguintes documentos para fins de aprovação dos novos bens imóveis, a serem alienados fiduciariamente em favor da Securitizadora: (a) documentação necessária, incluindo, mas não se limitando à apresentação de certidões e declarações atestando que os novos bens imóveis, conforme o caso, a serem dados em garantia não possuem quaisquer Ônus, débitos fiscais, pendências de natureza ambiental e que não há dúvida acerca das suas respectivas posses e propriedades; e (b) laudo de avaliação atualizado dos bens imóveis oferecidos em garantia, emitido por uma das empresas descritas na cláusula 4.4 acima, com até 2 (dois) meses de antecedência da apresentação dos documentos indicados nos itens (a) e (b) desta cláusula, com a respectiva indicação do valor de mercado dos novos bens imóveis oferecidos em garantia, que deverá ser considerando para fins de apuração do cumprimento da Razão da Garantia ("Apresentação de Reforço").

4.5.4 Caso o Fiduciante não apresente, justificadamente, por meio da Apresentação de Reforço, a totalidade das informações e/ou documentos que sejam solicitados conforme cláusula 4.5.3 acima e outros eventualmente solicitados pela Fiduciária, a Fiduciária enviará, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Apresentação de Reforço, uma notificação indicando as informações e/ou documentação pendentes. O Fiduciante deverá apresentar as informações e/ou documentação faltante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação pela Fiduciária, sendo que, caso contrário, será convocada assembleia geral de titulares de CRA para fins de deliberação do reforço da garantia ou substituição da garantia com base nos documentos apresentados até o momento, a qual deverá ser realizada nos prazos previstos no Termo de Securitização.

4.5.5 Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Fiduciária, dos documentos elencados nas Cláusulas 4.5.2 e 4.5.3 acima, esta convocará assembleia geral de titulares de CRA para fins de deliberação do reforço da garantia ou substituição da garantia com base nos documentos acima, que deverá ser realizada nos prazos previstos no Termo de Securitização.

4.5.6 Observada a realização de assembleia geral dos CRA, quando aplicável, após a aprovação quanto aos novos bens imóveis a serem alienados fiduciariamente, a título de Reforço da Garantia, as Partes se comprometem a celebrar um aditamento ao presente Contrato, de modo a formalizar a alienação fiduciária dos novos bens imóveis, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da aceitação dos referidos bens imóveis, sendo certo que o Fiduciante obriga-se a averbar tal aditamento perante o Cartório de RGI, no prazo previsto na cláusula 5.1 abaixo. Caso os titulares de CRA não aprovem o imóvel sugerido para reforçar/substituir o Imóvel e a Devedora não tenha reestabelecido a Razão de Garantia por meio de Oferta de Resgate Antecipado, conforme previsto no Termo de Securitização, as Debêntures vencerão antecipadamente.

5. REGISTROS E AVERBAÇÕES.

5.1 O Fiduciante se obriga a realizar, às suas expensas: (i) o protocolo deste Contrato e de eventuais aditamentos no Cartório de RGI no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data de assinatura do presente Contrato; e (ii) o registro deste Contrato e de eventuais aditamentos no Cartório de RGI no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, contados da data de protocolo do presente Contrato e/ou de eventuais aditamentos, conforme aplicável, nos respectivos cartórios.

5.2 O Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária a comprovação do protocolo e do registro do presente Contrato e de eventuais aditamentos perante o Cartório de RGI, por meio da disponibilização da certidão de matrícula atualizada do Imóvel, dentro dos prazos previstos na cláusula 5.1 acima. Em conjunto com a apresentação da certidão de matrícula atualizada prevista nesta cláusula, o Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária as certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como a certidão de ônus reais, relativa ao Imóvel, indicando a inexistência de ações reais e pessoais reipersecutórias e ônus reais, com exceção à Alienação Fiduciária de Imóvel constituída por meio deste Contrato.

5.3 Sem prejuízo do disposto acima, o Fiduciante outorga e constitui a Fiduciária como sua mandatária, até integral cumprimento das Obrigações Garantidas, em

caráter irrevogável, com a cláusula "em causa própria", nos termos dos artigos 684 e 685 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), com poderes especiais para, em nome do Fiduciante, (i) promover o protocolo e o registro deste Contrato perante o Cartório de RGI; e (ii) tomar todas as demais providências que se mostrem necessárias ou convenientes à boa constituição, formalização, eficácia, registro e execução do Contrato e da garantia real nele estipulada.

5.4 O Fiduciante se obriga a entregar à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da data de assinatura do presente Contrato, 2 (duas) vias originais do instrumento de mandato, valido até a integral quitação das Obrigações Garantidas, mencionado acima lavrado por meio de escritura pública, conforme modelo constante no Anexo II a este Contrato, devidamente assinadas e registradas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das comarcas de domicílio do Fiduciante e da Securitizadora.

5.5 O Fiduciante se compromete a renovar, anualmente, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, o instrumento de mandato mencionado acima, devendo entregar, à Fiduciária, 2 (duas) vias originais de instrumento de mandato, devidamente assinadas, com firmas reconhecidas, e registradas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das comarcas de domicílio do Fiduciante e da Securitizadora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data de vencimento da procuração então vigente.

5.6 Todo e qualquer custo ou despesa relacionado ao registro ou averbação deste Contrato ou qualquer aditamento, bem como cancelamento do ônus criado por este Contrato no Cartório de RGI, deverá ser arcado exclusivamente pelo Fiduciante.

5.7 Sem prejuízo da responsabilidade do Fiduciante, a Fiduciária poderá tomar todas as medidas necessárias para obtenção dos registros aqui mencionados, se não efetivados pelo Fiduciante dentro dos prazos acima estabelecidos, correndo todos os custos e despesas para o referido registro, incluindo, mas não se limitando, às despesas com transporte e os emolumentos de registro, por conta do Fiduciante, que deverá reembolsar a Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da apresentação dos comprovantes de tais despesas ao Fiduciante.

6. MORA E INADIMPLEMENTO

6.1 Caso (i) ocorra o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido satisfeitas; (ii) ocorra qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), o Fiduciante será intimado para purgar a mora (respeitando-se o prazo de carência de 1 (um) Dia Útil, para os fins do artigo 26, §2º, da Lei nº 9.514), no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da intimação, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que vencerem até a data do efetivo pagamento, o que inclui o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, as penalidades, os demais encargos e as despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, se houver.

6.2 O simples pagamento do principal, sem a atualização monetária e os demais encargos pactuados, não exonerará o Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

6.3 O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

a) a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Cartório de RGI, indicando o valor total das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas e penalidades cabíveis;

b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de RGI após 1 (um) Dia Útil contado do requerimento da intimação, nos termos do §2º do artigo 26 da Lei nº 9.514, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pelo Fiduciante, ou por quem deva receber a intimação;

c) a intimação será feita ao Fiduciante, a seus representantes ou a procuradores regularmente constituídos;

d) se, por 2 (duas) vezes, o Oficial do Cartório de RGI ou o Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do Imóvel ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o Fiduciante, em seu domicílio, sem os encontrarem, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa intrinsecamente relacionada ao Fiduciante ou, em sua falta, qualquer vizinho do Fiduciante de que, no Dia Útil imediato, retornará ao local, 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 ("Código de Processo Civil");

e) a intimação do Fiduciante, nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, poderá ser realizada ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento da correspondência;

f) se o Fiduciante se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Cartório de RGI ou pelo Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do Imóvel respectivo, ou caso não seja encontrada após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao Oficial do Cartório de RGI promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel;

g) o Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Cartório de RGI, o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando, ao Oficial do Cartório de RGI, cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser

feita diretamente ao Oficial do Cartório de RGI. Na hipótese contemplada pelo item (ii), a entrega do cheque ao Oficial do Cartório de RGI será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de modo que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial do Cartório de RGI certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da propriedade plena sobre o Imóvel.

6.4 Purgada a mora perante o Cartório de RGI, o presente Contrato se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas remanescentes. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes, os Oficiais mencionados nas cláusulas acima entregarão, à Fiduciária, as importâncias recebidas, cabendo ao Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

6.5 Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias contados da intimação sem a purgação da mora, o Oficial do Cartório de RGI promoverá a averbação, na matrícula do Imóvel, da consolidação da propriedade plena sobre o Imóvel respectivo em nome da Fiduciária, mediante a apresentação de prova do pagamento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis por ato *inter vivos* ("ITBI").

7. LEILÕES PÚBLICOS EXTRAJUDICIAIS

7.1. Uma vez consolidada a propriedade plena sobre o Imóvel na Fiduciária, por força da mora, observado o disposto neste Contrato, a propriedade sobre o Imóvel deverá ser alienada pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos neste Contrato, na Lei nº 9.514 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, conforme descrito abaixo:

a) a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente;

b) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias corridos contados da data de averbação da consolidação da propriedade plena sobre o Imóvel em nome da Fiduciária, devendo a propriedade sobre o Imóvel ser ofertada no primeiro leilão pelo maior valor entre os seguintes ("Valor Mínimo para o Primeiro Leilão"): (i) o Valor de Venda respectivo; ou (ii) o valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do ITBI, exigível por força da consolidação da propriedade plena em nome da Fiduciária;

c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor Mínimo para o Primeiro Leilão, a propriedade sobre o Imóvel será ofertada em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias corridos contados da data do primeiro leilão público, pelo Valor da Dívida (conforme abaixo definido), conforme previsto no artigo 27, § 2º e §3º, da Lei nº 9.514. Para os fins deste Contrato, "Valor da Dívida" significa o equivalente à soma das seguintes quantias: (i) o percentual das Obrigações Garantidas garantido pelo Imóvel, conforme indicado na cláusula 4.1 acima, nele incluídas as prestações não pagas, atualizadas monetariamente, *pro rata die*, até 5º (quinto) dia após o respectivo leilão e acrescida das penalidades cabíveis, encargos e despesas abaixo elencadas; (ii) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos até a data do respectivo leilão), se for o caso; (iii) valor do imposto predial territorial urbano, imposto territorial rural, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do respectivo

leilão), se for o caso; (iv) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao Fiduciante; (v) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em idêntico estado ao existente nesta data, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso regular; (vi) valor do ITBI e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade sobre o Imóvel; (vii) despesas com a consolidação da propriedade sobre o respectivo Imóvel em nome da Fiduciária; (viii) encargos e custas de intimação do Fiduciante; (ix) os encargos e custas com a publicação de editais; e (x) a comissão do leiloeiro.

d) os leilões públicos serão anunciados por meio de edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local de situação do Imóvel. O Fiduciante será comunicado sobre as datas, horários e locais dos leilões públicos mediante correspondência dirigida aos endereços, inclusive ao endereço eletrônico, constantes neste Contrato; e

e) a Fiduciária, já como titular plena da propriedade sobre o Imóvel, transmitirá a propriedade e a posse, direta e indireta, sobre o Imóvel ao arrematante.

7.2. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao Valor Mínimo para o Primeiro Leilão, será realizado segundo leilão. Caso o maior lance oferecido no primeiro leilão for superior ao Valor Mínimo para o Primeiro Leilão, o Imóvel deverá ser arrematado. Não obstante, considerando a multiplicidade das Garantias e do Imóvel, o valor da diferença entre o percentual das Obrigações Garantidas e o valor de arrematação do Imóvel continuará sendo devido pela Devedora à Securitizadora.

7.3. No segundo leilão extrajudicial, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao percentual das Obrigações Garantidas garantido pelo respectivo Imóvel, conforme indicado nos subitens (i) a (iv) do item 4.1 acima, hipótese em que, o Fiduciante se obriga a receber a importância que sobejar, se aplicável, na conta nº 13758-8, na agência nº 4055-X do Banco do Brasil S.A., de titularidade do Fiduciante ("Conta do Washington").

7.4. Devido à ausência de relação de hipossuficiência entre Fiduciária e o Fiduciante e considerando que a emissão das Debêntures não consiste em financiamento para aquisição do Imóvel, conforme artigo 480-B do Código Civil, as Partes concordam que, em nenhuma hipótese, haverá quitação de qualquer das Obrigações Garantidas garantido pelo Imóvel, conforme indicado na cláusula 4.1 acima em caso de leilões frustrados ou insuficientes à quitação do respectivo percentual das Obrigações Garantidas, permanecendo a Devedora como devedora do saldo do respectivo percentual das Obrigações Garantidas. Por consequência, as Partes resolvem afastar expressamente a aplicação da quitação tácita de que trata o parágrafo 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514.

7.5. Se, no primeiro ou segundo leilão do Imóvel, sobejar qualquer importância a ser restituída à Fiduciante, o Fiduciante se obriga a receber a importância que sobejar, se aplicável, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada na Conta do Washington.

7.5.1. Caso os valores objeto de sobejo, conforme Cláusula 7.5 acima, não sejam, por qualquer motivo, depositados na Conta do Washington, e sejam depositados em conta diversa, na forma prevista deste Contrato, o Fiduciante ficará obrigado a transferir tais valores à Conta do Washington no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da data do recebimento de tal valor em conta diversa, sob pena de incidência, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, dos Encargos Moratórios.

7.6. É assegurado à Fiduciante, após a averbação da consolidação da propriedade plena sobre o Imóvel no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, o direito de preferência para adquirir o Imóvel pelo Valor da Dívida.

7.7. Locação do Imóvel. Conforme previsto no artigo 27, §7º, da Lei nº 9.514, se o Imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da Fiduciária, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade na Fiduciária.

7.8. Em caso de consolidação da propriedade fiduciária do Imóvel em nome da Fiduciária, esta poderá requerer a qualquer momento que o Fiduciante lhe entregue imediatamente a posse sobre tal Imóvel, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à Securitizadora, ou àquele que tiver adquirido o referido Imóvel, da penalidade diária equivalente a R$ 10.000,00 (dez mil reais), sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: (i) de todas as despesas acaso incidentes, foro, tarifas incorridas após a data da realização do público leilão; e (ii) de todas as despesas necessárias à reposição do Imóvel alienado excutido ao estado em que os recebeu.

7.9. Não ocorrendo a desocupação do referido Imóvel no prazo e forma previstos na cláusula 7.6 e 7.7 acima, a Securitizadora ou o adquirente do referido Imóvel excutido, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se o Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante disponibilização da certidão da matrícula do Imóvel respectivo, a consolidação da plena propriedade em nome da Securitizadora ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel excutido a terceiro, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste Contrato.

8. DA DESAPROPRIAÇÃO

8.1. O Fiduciante autoriza a Fiduciária a receber diretamente todas as quantias referentes a indenizações pagas pelo Poder Público, por força de desapropriação, integral ou parcial, por qualquer forma ou motivo, do Imóvel, sendo que referidas quantias deverão ser mantidas na Conta do Patrimônio Separado (conforme definida no Termo de Securitização) até a quitação das Obrigações Garantidas ou utilizados para os pagamentos previstos no Termo de Securitização, caso a Devedora esteja inadimplente com qualquer Obrigação Garantida.

9. DO CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

9.1. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena sobre o Imóvel em favor do Fiduciante, a Securitizadora deverá celebrar o termo de liberação constante no Anexo III ao presente Contrato no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da plena quitação das Obrigações Garantidas, consolidando-se, na pessoa do Fiduciante, a plena propriedade sobre o Imóvel.

9.2. No caso de extinção da Oferta, exceto pelas hipóteses elencadas na cláusula 8.2 do Contrato de Distribuição, a Cessionária deverá, em até 3 (três) Dias Úteis, nos termo da Cláusula 9.1 acima, outorgar termo de liberação de garantia, conforme modelo constante do Anexo III ao presente Contrato, ocasiões as quais a Alienação Fiduciária aqui constituída será automaticamente extinta.

10. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DO FIDUCIANTE

10.1. O Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, assume as seguintes obrigações, sem prejuízo daquelas previstas nos demais Documentos da Operação:

(i) não ceder, onerar, dispor, vender ou dar em comodato e nem celebrar qualquer outro negócio que tenha por objeto a propriedade, o uso e a posse indireta do Imóvel;

(ii) manter o Imóvel livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus e gravames, e em perfeito estado de conservação, exceto por esta Alienação Fiduciária de Imóvel, exceto se dentro do seu grupo econômico;

(iii) prontamente disponibilizar, ou fazer com que sejam e disponibilizados à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRA, às expensas do Fiduciante, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação (ou em prazo inferior, caso exigido por lei ou regulamentação, bem como por autoridade reguladora ou autorreguladora, cartórios ou Junta Comercial), todos os documentos e informações solicitados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRA;

(iv) manter o Imóvel em perfeitas condições de uso e funcionamento, defendendo-o de turbação de terceiros, podendo a Fiduciária ou qualquer terceiro por ela indicado, vistoriá-lo sempre que julgar necessário para assegurar seus direitos;

(v) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros, que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, e, ainda, todos os tributos e demais encargos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato;

(vi) comunicar a Fiduciária sobre a ocorrência de eventos ou situações que afetem, de modo relevante e adverso, o Imóvel e/ou a presente garantia, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da ciência do Fiduciante;

(vii) contabilizar a presente Alienação Fiduciária de Imóvel na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa na sua demonstração financeira consolidada, conforme e se exigido pela legislação aplicável; e

(viii) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições.

11. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

11.1. Sem prejuízo e em adição às declarações prestadas nos demais Documentos da Operação, o Fiduciante presta, nesta data e na data da celebração de qualquer aditamento ao presente Contrato, as seguintes declarações à Securitizadora:

(i) tem capacidade e autoridade para celebrar este Contrato e assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais necessários para tanto;

(ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações legais, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Contrato. A celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável ao Fiduciante, nem constituem ou constituirão inadimplemento, nem importam ou importarão em vencimento antecipado de qualquer contrato, instrumento, acordo, empréstimo ou documento de que seja parte;

(iii) este Contrato foi devidamente firmado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas, incluindo o poder de outorgar mandatos, constituindo este Contrato obrigações lícitas e válidas, exequíveis contra o Fiduciante, em conformidade com seus termos, observadas as leis de falência, insolvência, recuperação judicial ou extrajudicial e leis similares aplicáveis que afetem direitos de credores de modo geral, constituindo este Contrato título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil;

(iv) todas as autorizações e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias à celebração e ao cumprimento, deste Contrato, no que toca (i) à validade do mesmo; (ii) à criação e à manutenção do ônus sobre o Imóvel; e (ii) à sua exequibilidade, foram obtidas ou tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito, exceto quanto ao registro deste Contrato e seus aditamentos no Cartório de RGI, o qual será realizado nas condições aqui previstas;

(v) o Imóvel encontra-se livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, pendências, passivos e/ou apontamentos, exceto pela Alienação Fiduciária de Imóvel decorrente deste Contrato. Não existem quaisquer restrições à constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel ora contratada, em qualquer acordo, contrato ou

avença de que o Fiduciante seja parte, nem quaisquer obrigações ou discussões judiciais ou administrativas de qualquer natureza, ou impedimento de qualquer natureza que vedem, restrinjam, reduzam ou limitem, de qualquer forma, a constituição, manutenção ou eventual excussão da presente garantia sobre o Imóvel;

(vi) todos os consentimentos, licenças (inclusive ambientais) ou aprovações necessários à sua boa ordem legal, administrativa e operacional, e à celebração deste Contrato, e dos demais Documentos da Operação foram devidamente obtidos e encontram-se atualizados e em pleno vigor;

(vii) o Imóvel é de titularidade única e exclusiva do Fiduciante;

(viii) o Imóvel, enquanto alienado fiduciariamente em garantia nos termos deste Contrato ou no caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, é e sempre será de titularidade (fiduciária ou plena, respectivamente) única e exclusiva da Fiduciária;

(ix) inexistem quaisquer ações ou procedimentos judiciais, administrativos ou arbitrais, de qualquer natureza, que possam colocar em risco o Imóvel e/ou afetar de forma relevante e negativamente as suas atividades ou a capacidade de cumprimento de suas Obrigações Garantidas, que o Fiduciante tenha ciência. O Fiduciante não tem conhecimento de (i) ações judiciais ou processos de desapropriação, usucapião, e/ou quaisquer outros questionamentos relativos à posse ou à propriedade do Imóvel; nem (ii) débitos ou processos judiciais ou administrativos com o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, ou qualquer outra autoridade ambiental que possam vir a afetar a presente garantia;

(x) o Imóvel não está situado na fronteira brasileira, conforme a legislação aplicável;

(xi) o Imóvel não se encontra em terras quilombolas ou indígenas, bem como não há qualquer processo administrativo, em qualquer órgão ou esfera governamental, que tenha por objeto a identificação, reconhecimento, delimitação, demarcação e/ou titulação do Imóvel, no todo ou em parte, como terra quilombola, terra indígena, reserva indígena, parque indígena, colônia agrícola indígena e/ou qualquer outro instituto que restrinja a propriedade do Imóvel por parte do Fiduciante;

(xii) foi diligente na verificação e não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel;

(xiii) nesta data, não possuem conhecimento que existam contra o Imóvel, quaisquer questões ambientais, incluindo, mas não se limitando a: (a) despejo de resíduos no ar, solo e/ou água; (b) poluição sonora que afete pessoas e/ou animais; (c) depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa, com potencial para contaminação ambiental ou que afete a saúde e a segurança no trabalho, ou que cause doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde decorrentes de questões ambientais; (d) desmatamento,

queimada, poda irregular de árvores, poluição, contaminação de rios e mananciais, caça e/ou captura irregular de animais, que possam afetar a conservação, preservação ou proteção do meio-ambiente e/ou dos organismos vivos no Imóvel; ou (e) quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões de saúde, meio ambiente e/ou de saúde e segurança do trabalho;

(xiv) na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao Imóvel, o Fiduciante responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

(xv) foi diligente na verificação e não tem conhecimento, até a presente data, da existência, no Imóvel, de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos/amianto, materiais contendo asbestos/amianto, metais pesados, agentes biológicos ou qualquer outra substância, organismo ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar adversamente o Imóvel, o meio ambiente e/ou a população;

(xvi) o Imóvel está de acordo com a legislação ambiental aplicável, de forma que nenhuma multa, taxa, penalidade e/ou processo a esse respeito poderá vir a afetar o Imóvel;

(xvii) nesta data, não há áreas de conservação e/ou proteção ambiental no Imóvel, incluindo, mas sem se limitar, a áreas de preservação permanente, sendo que o Fiduciante respeitará todas e quaisquer eventuais normas e restrições ambientais que venham a atingir áreas do Imóvel;

(xviii) não há processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo o Imóvel;

(xix) não há, em relação às cadeias dominiais do Imóvel, qualquer vício, irregularidade, nulidade e/ou anulabilidade;

(xx) o Imóvel não é objeto de tombamento, não está em área de domínio da União e não está sujeito ao pagamento de quaisquer valores a título de foro, taxa de ocupação, laudêmio e/ou outras taxas de natureza similar;

(xxi) não foi condenado, cumpre penalidade ou está impedido de exercer atividades em decorrência de atos lesivos contra a administração pública, por atos de improbidade administrativa, por atos ilícitos ligados à licitações e contratos públicos, por ilícitos concorrenciais, por crimes contra a administração pública, por crimes de licitação, crimes contra ordem econômica ou por qualquer conduta considerada corrupta pela legislação nacional e estrangeira, nos termos das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, as normas previstas na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998,

conforme alterada, na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, no *US Foreing Corrupt Practices Act* (FCPA) e no *UK Bribery Act* (conjuntamente, as "Leis Anticorrupção");

(xxii) observa integralmente o disposto nas Leis Anticorrupção, não violou, viola ou violará as suas disposições, nem permitirá, autorizará ou ignorará tal violação, por qualquer pessoa, ao longo da vigência deste Contrato;

(xxiii) não existem, entre seus funcionários, agentes, procuradores, consultores, bem como prepostos que venham a agir em seu nome, agentes públicos ou terceiras pessoas a eles relacionadas, incluindo mas não se limitando a familiares ou pessoas relacionas por laços profissionais, afetivos ou comerciais que possam influenciar suas decisões, e que ocupem posição/cargo ou desempenhem atividades que possam influenciar as atividades objeto do presente Contrato;

(xxiv) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade integral com essas leis;

(xxv) o Imóvel possui todas as licenças, alvarás, permissões e autorizações governamentais necessárias ao seu uso e ocupação;

(xxvi) adota as diligências apropriadas para contratação e, conforme o caso, supervisão, de terceiros, tais como, fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, de forma a verificar que estes não tenham praticado ou venham a praticar qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; e

(xxvii) não está e nem as empresas em que figura como sócio, seus sócios e/ou funcionários não estão sob investigação e/ou não foram condenados por qualquer infração às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor.

11.2. O Fiduciante compromete-se a notificar prontamente a Fiduciária em caso de penhora ou notificação de penhora, no todo ou em parte, de qualquer Imóvel, instauração de qualquer processo de conhecimento ou executivo referente a qualquer Imóvel, no todo ou em parte, ou nomeação de administrador judicial para administrar os bens do Fiduciante, incluindo qualquer Imóvel, no todo ou em parte, e também caso qualquer procedimento ou demanda similar seja instaurado ou iniciado com relação a qualquer Imóvel, no todo ou em parte, comprometendo-se ainda a notificar os terceiros que tenham instaurado ou requerido os mesmos, ou qualquer administrador judicial nomeado, da existência da Alienação Fiduciária de Imóvel em garantia aqui constituída em favor da Fiduciária, assim como (i) a tomar, às suas próprias expensas, todas as medidas razoáveis e tempestivas destinadas a encerrar prontamente tais procedimentos e demandas sem qualquer prejuízo à garantia ora constituída e/ou à integridade do Imóvel, devendo, para tanto, quitar as dívidas e efetuar os pagamentos exigidos no âmbito de tais procedimentos ou demandas ou

(ii) obriga-se a enviar Comunicação de Reforço nos termos da Clausula 4.5.2, para que a Alienação Fiduciária de Imóvel em garantia aqui constituída em favor da Fiduciária seja reforçada ou substituída.

11.3. As declarações prestadas pelo Fiduciante neste Contrato subsistirão até o final da vigência deste Contrato, devendo o Fiduciante notificar a Fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis caso quaisquer das declarações passe a ser incorreta, inverídica ou incompleta.

11.4. O Fiduciante se obriga, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRA e/ou os titulares dos CRA por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente incorridos e comprovados, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das declarações prestadas pelo Fiduciante neste Contrato.

12. RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL

12.1. O Fiduciante declara à Fiduciária, de forma irrevogável e irretratável, que:

(i) cumpre integralmente a legislação ambiental aplicável à sua atividade, e possui todas as autorizações e licenças, exigidas pelas competentes autoridades, válidas e em vigor, que sejam necessárias para o exercício de suas atividades, incluindo, sem limitação, as licenças ambientais (licença prévia, licença de instalação e licença de operação) e demais autorizações emitidas pelos órgãos ambientais;

(ii) cumpre de forma regular e integral a legislação trabalhista e relativa à saúde e segurança do trabalho, sendo certo que não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo;

(iii) não tem conhecimento de qualquer litígio, incluindo processos ou procedimentos judiciais, administrativos, arbitrais ou de mediação, autos de infração, multas, débitos, investigações ou inquéritos, de qualquer natureza ambiental envolvendo o Imóvel; e

(iv) tem ciência de que a falsidade de qualquer das declarações prestadas neste Contrato permitirá que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas.

12.2. Adicionalmente, o Fiduciante se obriga a:

(i) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando à Fiduciária, sempre que solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato;

(ii) envidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviços adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante à não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, se possível mediante condição contratual específica;

(iii) comunicar à Fiduciária sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange à saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para as suas atividades;

(iv) manter a Fiduciária indene em relação a quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza, incluindo, mas não se limitando a, ambiental e trabalhista, direta ou indiretamente sofridos pela Fiduciária, originados de ou relacionados ao Imóvel e/ou ao presente Contrato; e

(v) monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar todos impactos ambientais, sendo que, no seu conhecimento, os seus fornecedores diretos e relevantes, no que diz respeito a impactos ambientais, respeitam as legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil.

12.3. O Fiduciante declara, para todos os fins de Direito, que é integralmente responsável por todo e qualquer impacto ou dano ambiental relacionado ao Imóvel, independentemente da ocorrência da consolidação da propriedade plena sobre os Imóvel no patrimônio da Fiduciária. Nesse sentido, o Fiduciante obriga-se a manter a Fiduciária indene de toda e qualquer responsabilidade ambiental relacionada ao Imóvel.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. A eventual tolerância ou concessão de qualquer das Partes no exercício de qualquer direito que lhe for conferido não importará alteração contratual ou novação e nem o impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhe são assegurados no presente Contrato e/ou na legislação aplicável, ainda que a referida tolerância ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

13.2. As obrigações constituídas por meio deste Contrato são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promissários-cessionários, herdeiros e sucessores das Partes, a qualquer título.

13.3. O Fiduciante responderá por todas as despesas decorrentes do presente Contrato, 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 do Cartório de RGI relativos ao presente Contrato, bem como de quitações fiscais e qualquer tributo devido com relação ao Imóvel necessárias para a constituição e/ou execução do presente Contrato.

13.4. As Partes autorizam e determinam, desde já, que os Oficiais do Cartório de RGI procedam, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

13.5. Qualquer alteração, adendo ou modificação a este Contrato deverá ser realizado por escrito, assinado pelas Partes, após aprovação em assembleia geral de titulares de CRA, e levado a averbação no Cartório de RGI.

13.6. A Fiduciária poderá, após aprovação em assembleia geral de titulares de CRA, ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, sem a necessidade de consentimento prévio do Fiduciante, sendo certo que o Fiduciante não poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato.

14. COMUNICAÇÕES

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

Para o Fiduciante:
BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.
Rua Pedro Stancato, 488 – Unidade Matriz
Campinas - SP
13082-050
At.: Tobias Teles da Silva Gallo
Telefone: (19) 3176-8821
E-mail: tobias.silva@brotolegal.com.br

Para a Fiduciária:
ISEC SECURITIZADORA S.A.
Rua Tabapuã, 1.123 – 21º andar
São Paulo – SP
04533-004
At.: Juliane Effting Matias
Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: gestao@isecbrasil.com.br / juridico@isecbrasil.com.br

14.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. A Parte que enviar a comunicação, aviso ou notificação, conforme estabelecido nesta cláusula, não será responsável por eventual prejuízo, em virtude de mudança de endereço que não seja comunicada para as demais Partes, nos termos desta cláusula.

15. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

15.2. Para dirimir quaisquer conflitos oriundos da interpretação ou execução deste Contrato, as Partes elegem o foro da comarca de São Paulo, no estado de São Paulo, conforme aplicável.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 07 de outubro de 2019.

(assinaturas nas páginas seguintes)
(restante desta página intencionalmente deixado em branco)

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Broto Legal Alimentos S.A. e a ISEC Securitizadora S.A., em 07 de outubro de 2019.

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.

1._____
Nome:
Cargo:

2._____
Nome:
Cargo:

11º Cartório do 11º Tabelião de Notas de São Paulo
R. Domingos de Moraes, 1062 - Vila Mariana - SP - Cep 04010-100 - Fone: (11) 5085-5755
Bel. Paulo Augusto Rodrigues Cruz - Tabelião

Reconheco por SEMELHANCA COM VALOR ECONOMICO a(s) Firma(s) de: WASHINGTON UMBERTO CINEL, a qual confere com padrao depositado em cartorio.
Sao Paulo/SP, 16/10/2019 - 16:17:17
Em Testemunho da verdade. Total R$ 9,50
Usuario:MARCO VALERIA REGINA CARRETERO - ESCREVENTE
Etiqueta: 867361 Selos: AB 874630

Colégio Notarial do Brasil
114454
FIRMAS
VALOR ECONÔMICO 1
C11097AB0874630

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Broto Legal Alimentos S.A. e a ISEC Securitizadora S.A., em 07 de outubro de 2019.

ISEC SECURITIZADORA S.A.

1._____
Nome: Juliane Effting Matias
Cargo: RG: 34.309.220-7
CPF: 311.818.988-62

2._____
Nome: Ila Alves Sym
Cargo: CPF: 041.045.637-30
Diretora

13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUÍS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7622
Reconheco Por Semelhança C/V Econômico a(s) firma(s) de
ILA ALVES SYM (578039),JULIANE EFFTING MATIAS (596276).
SÃO PAULO, 17 de Outubro de 2019. Em Test. da verdade.
CARLOS ALEXANDRE GOMES DOS SANTOS - ESCRE Nº 0000/171019
Valido somente com o Selo de Autenticidade Valor: R$19.00
C21098AB78762

Colégio Notarial do Brasil
111203
FIRMA
VALOR ECONÔMICO
C21098AB0078762

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Broto Legal Alimentos S.A. e a ISEC Securitizadora S.A., em em 07 de outubro de 2019.

TESTEMUNHAS:

1._____
Nome: Roberta Blasques da Silva
CPF/ME: RG: 22.947.265-5
CPF: 281.003.508-33

2._____
Nome: Lídia Akemi Shiratori Odasaki
CPF/ME: CPF: 030.305.908-79
RG: 14.461.547-2

REGISTRO DE IMÓVEIS
URUGUAIANA-RS

Protocolo: Apontado sob nº 204468 do Livro 1-AG , em 25/10/2019.-

Registrado sob nº R-3/40.833 do Lº 2-RG.

Emol.: R$ 3.663,00 – Registro com valor declarado: R$ 3.595,30 - (0714.00.1600001.98941 = R$ 61,40), Processamento eletrônico de dados: R$ 4,90 = R$ 1,40.-

Uruguaiana, 14 de novembro de 2019.

O Oficial.:

Mª Regina Oliveira Chiarani
Oficiala Substituta

Anexo ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Broto Legal Alimentos S.A. e a ISEC Securitizadora S.A., em em 07 de outubro de 2019.

ANEXO I
CERTIDÕES DE MATRÍCULAS DO IMÓVEL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE URUGUAIANA
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 1/2

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Uruguaiana-RS, **24 de janeiro de 2019**

FLS	MATRÍCULA
01	40.833

Matrícula Nº 40.833

Imóvel: Uma fração de campo com a área de **30.025,00m²** (trinta mil e vinte e cinco metros quadrados), ou seja, **3,0025ha,** propriedade rural denominada **"TOURO PASSO III - Gleba A"**, situada em Touro Passo, nesta cidade de Uruguaiana, cadastrada no **INCRA sob o nº 951.005.739.308-5**, **Perímetro: 1.142,05m**

DESCRIÇÃO DA PARCELA

VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
BAP-M-0552	-56°50'37,014"	-29°39'19,623"	79,78	BAP-M-0554	176°31'	447,03	Evanize Pagundes de Almeida - Estância Touro Passo
BAP-M-0554	-56°50'36,005"	-29°39'34,115"	80,57	BAP-P-2073	267°39'	68,67	Washington Umberto Cinel - Touro Passo III - Gleba B
BAP-P-2073	-56°50'38,556"	-29°39'34,206"	79,57	BAP-P-2074	357°16'	131,59	Washington Umberto Cinel - Touro Passo III - Gleba B
BAP-P-2074	-56°50'38,790"	-29°39'29,937"	79,32	BAP-P-2075	266°52'	58,42	Washington Umberto Cinel - Touro Passo III - Gleba B
BAP-P-2075	-56°50'40,959"	-29°39'30,040"	78,91	BAP-P-2076	357°21'	157,37	Washington Umberto Cinel - Touro Passo III - Gleba B
BAP-P-2076	-56°50'41,229"	-29°39'24,935"	79,21	BAP-P-2077	87°28'	112,94	Washington Umberto Cinel - Touro Passo III - Gleba B
BAP-P-2077	-56°50'37,034"	-29°39'24,773"	79,78	BAP-M-0553	356°28'	155,36	Washington Umberto Cinel -Touro Passo III - Gleba B
BAP-M-0553	-56°50'37,389"	-29°39'19,737"	79,7	BAP-M-0552	70°52'	10,67	Estrada Municipal a Adolph Stern

PROPRIETÁRIA: **CINEL ALIMENTOS COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 12.105.844/0001-86, com sede nesta cidade de Uruguaiana-RS.
Regtº. Anterº.: Matrícula nº 34.728, Lº 2RG, deste Serviço.
Protocolo: Apontado sob nº 200526, do Livro 1-AF, em 08/01/2019.
Emol.: R$ 29,10- Abertura de matrícula: R$ 20,10 (0714.00.1600001.71634 = R$ 2,70). Processamento eletrônico de dados: R$ 4,90 (0714.00.1600001.71634 = R$ 1,40).
O Oficial.:

R-1-40.833 - Em 24 de janeiro de 2019.

Continua na próxima página ->>>>

Continuação da página anterior ----------

REGISTRO DE IMÓVEIS
URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

FLS	MATRÍCULA
01v	40.833

GEORREFERENCIAMENTO - Nos termos do requerimento, **MEMORIAL DESCRITIVO DO INCRA - CERTIFICAÇÃO nº b2bbeb62-0b90-41ff-8612-15c9ac00b4cb**, em 10/12/2018; **PLANTA; MEMORIAL DESCRITIVO** assinado pelo Engenheiro Agrônomo – Guilherme Mallmann da Rocha, ART/CREA Quitada nº 9972891, Credenciado no **INCRA** sob o código **BAP**; e, as respectivas **DECLARAÇÕES DE RECONHECIMENTO DE LIMITES** de: EVANIZE FAGUNDES DE ALMEIDA, CPF nº 340.511.710-00 e WASHINGTON UMBERTO CINEL, CPF nº 710.159.308-91, arquivados neste Ofício, foi aberta a presente matrícula da área GEORREFERENCIADA, em atendimento ao que estabelece o § 5º, Artigo 9º do Decreto Lei nº 4.449/02.

Condições: Foram apresentados nesta Serventia: Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural - ITR - NIRF 8.979.343-9, emitida em 11/12/2018, CCIR exercícios 2018, cadastrado no INCRA sob o Código de Imóvel nº 951.005.739.308-5, e Certidão Negativa de IBAMA nº 9201597.

Protocolo: Apontado sob nº 200526, do Livro 1-AF, em 08/01/2019.

Emol.: R$ 81,70- Registro sem valor declarado: R$ 72,10 (0714.00.1600001.71635 = R$ 3,30), Processamento eletrônico de dados: R$ 4,90 (0714.00.1600001.71635 = R$ 1,40).

O Oficial.: _____

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
José Carlos O. Medeiros - Registrador
Rua Bento Martins, nº 2497 4º Andar, Sala 402
Telefone:(55) 3412-6050
E-mail: atendimento@crimoveisuruguaiana.com.br
Uruguaiana-RS - CEP: 97.501-546
CPF: 031.275.080-34

Gráfica Universitária - Fone: (55) 3412-3364 - NPS 08/08

(Continua na Ficha nº ____)

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Uruguaiana-RS, 06 de fevereiro de 2019.

Total: R$ 33,50

Certidão Matrícula 40.833 - 2 páginas R$ 13,40 (0714.00.1600001.72061 = R$ 2,70)
Busca em livros e arquivos R$ 9,20 (0714.00.1600001.72061 = R$ 1,90)
Processamento eletrônico de dados R$ 4,90 (0714.00.1600001.72061 = R$ 1,40)

Maria Izabel Gomes Herrera - Oficial Substituta

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta
Chave de autenticidade para consulta
097709 53 2019 00002746 24

ANEXO II
MODELO DE MANDATO

PROCURAÇÃO

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.901.210/0001-08 (doravante designada "Outorgante"), neste ato, nos melhores termos de direito, nomeia e constitui, em caráter irrevogável e irretratável, consoante os artigos 683, 684 e 685, do Código Civil, sua bastante procuradora a **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08 (doravante designada "Outorgada"), ou sua substituta, na qualidade de securitizadora e representante dos Titulares de CRA no âmbito da 2ª Emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada da Broto Legal Alimentos S.A. ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), sendo que os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente), perfazendo o valor total de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), para, em seu nome e em benefício dos Titulares de CRA, com o propósito especial e exclusivo de realizar todo e qualquer ato necessário a fim de, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças", datado de em 07 de outubro de 2019 (designado, conforme aditado, o "Contrato de Alienação Fiduciária"), preservar a eficácia do Contrato de Alienação Fiduciária, a excutir a garantia fiduciária objeto do Contrato de Alienação Fiduciária ("Garantia") e firmar, se necessário, quaisquer documentos e praticar quaisquer atos necessários à excussão da Garantia, inclusive, de acordo com as disposições do Contrato de Alienação Fiduciária: (i) praticar qualquer ato (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) e firmar qualquer instrumento necessário para lograr as finalidades do Contrato de Alienação Fiduciária; (ii) praticar todos os atos necessários em relação à Garantia para a preservação do Contrato de Alienação Fiduciária como direito de garantia válido, exequível e devidamente formalizado; (iii) conduzir os procedimentos de leilão da Garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária; (iv) receber o produto da execução Garantia para pagamento das Obrigações Garantidas (definidas no Contrato de Alienação Fiduciária); e (v) firmar todos e quaisquer outros instrumentos e praticar todos os atos (inclusive atos perante

qualquer terceiro ou qualquer órgão público) necessários para excutir a Garantia. A Outorgada poderá substabelecer, no todo ou em parte, os poderes ora conferidos. Os termos em letra maiúscula ora empregados, sem definição no presente instrumento, terão o significado a eles atribuído no Contrato de Alienação Fiduciária. A presente procuração: (a) é outorgada de forma irrevogável e irretratável; (b) destina-se ao atendimento das Obrigações Garantidas previstas no Contrato de Alienação Fiduciária, em conformidade com artigo 684 do Código Civil; e (c) é válida pelo prazo de 1 (um) ano.

_____

BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.

ANEXO III
TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA

TERMO DE ENCERRAMENTO E LIBERAÇÃO DE GARANTIA

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora"), nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Securitizadora e **BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.901.210/0001-08 ("Fiduciante"), em 07 de outubro de 2019 ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), e considerando o cumprimento pelo Fiduciante de todas as Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 2.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), a Securitizadora libera em favor do Fiduciante, para todos os fins e efeitos legais, nos termos da Cláusula 9.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Imóvel (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), os quais foram alienados fiduciariamente à Securitizadora em garantia ao cumprimento de todas obrigações assumidas pela Broto Legal Alimentos S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.901.210/0001-08 ("Devedora", "Emissão" e "Debêntures" respectivamente), sendo que os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente). Assim, fica o Fiduciante autorizado para prosseguir com o cancelamento e liberação da alienação fiduciária registrada sobre o Imóvel, bem como tomar todas as medidas necessárias perante as entidades pertinentes para obter os efeitos jurídicos objeto do presente Termo de Liberação.

São Paulo, [*data*]

_____

ISEC SECURITIZADORA S.A.

ANEXO XVII

CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS DA ELAH AGOBUSINESS_URUGUAIANA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

entre

WASHINGTON UMBERTO CINEL

como fiduciante

e

ISEC SECURITIZADORA S.A.

como fiduciária

Datado de
17 de outubro de 2019

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento:

WASHINGTON UMBERTO CINEL, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, diretor de empresas, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, CEP 01437-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade RG de nº 7.777.410-3 SSP-SP e inscrito no Cadastro de pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 710.159.308-91 ("Fiduciante"); e

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Fiduciária" e, quando em conjunto com o Fiduciante, as "Partes")

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 07 de outubro de 2019, a Broto Legal Alimentos S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.901.210/0001-08 ("Devedora") tratou da emissão de 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da sua 2ª (segunda) emissão ("Debêntures"), por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.*", entre a Devedora, na qualidade de emissora, e a Securitizadora, na qualidade de debenturista inicial ("Escritura de Emissão");

(ii) Em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), foram ou serão constituídas as seguintes garantias, em conjunto, as "Garantias": (a) a Cessão Fiduciária de Recebíveis de Washington (conforme definido na Escritura de Emissão); (b) a Cessão Fiduciária de Recebíveis da Broto Legal (conforme definido na Escritura de Emissão); (c) as Hipotecas (conforme definido na Escritura de Emissão), (d) as Alienações Fiduciárias (conforme definido na Escritura de Emissão), (e) a Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal (conforme definido na Escritura de Emissão) e (f) a Alienação Fiduciária de Imóveis Hipotecados (conforme definido na Escritura de Emissão);

(iii) Os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 6ª emissão em série única da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº

2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente);

(iv) O Fiduciante é o legitimo proprietário dos imóveis matriculados sob os números 31.657 e 33.471, ambos registrados perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul ("Cartório de RGI" e "Imóveis", respectivamente);

(v) O Fiduciante deseja alienar fiduciariamente os Imóveis, em favor da Securitizadora, conforme os termos e condições deste Contrato (conforme abaixo definido);

(vi) Em virtude do exposto, fazem parte da operação de emissão das Debêntures e dos CRA, entre outros, os seguintes instrumentos ("Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão; (ii) os Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão); (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição (conforme definido na Escritura de Emissão); (v) os prospectos preliminar e definitivo da oferta dos CRA ("Oferta"); e (vi) os demais documentos e aditamentos relativos à emissão e Oferta.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato"), que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo descritas:

1. PRINCÍPIOS E TERMOS DEFINIDOS

1.1 Probidade e boa-fé. As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas do presente Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, levando-se em consideração, ainda, os Documentos da Operação.

1.2 Existência e validade. A Alienação Fiduciária de Imóveis formalizada por meio deste Contrato é, desde já, reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito.

1.3 Caráter cumulativo. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, desta garantia com outras garantias eventualmente prestadas pelo Fiduciante em benefício da Fiduciária. No exercício de seus direitos e recursos contra o Fiduciante, nos termos deste Contrato, a Fiduciária poderá executar outras garantias prestadas pelo Fiduciante em benefício da Fiduciária, simultaneamente ou em qualquer ordem, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

1.4 Termos definidos. Todos os termos aqui iniciados em letras maiúsculas e não expressamente aqui definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão. As definições que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

1.5 Para os fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia exceto sábados, domingos, feriados nacionais ou no estado ou na cidade de São Paulo.

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

2.1. Alienação Fiduciária em Garantia. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Debêntures, no âmbito da Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar, ao valor nominal unitário das Debêntures, à Remuneração (conforme abaixo definido) das Debêntures, bem como a todos e quaisquer valores devidos em decorrência dos Documentos da Operação, incluindo valores devidos à Securitizadora aos titulares dos CRA, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos das Debêntures e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA ("Obrigações Garantidas"), o Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, neste ato, aliena fiduciariamente em garantia, os Imóveis, em favor da Securitizadora, nos termos do artigo 66-B, da Lei nº 4.728 de 14 de julho de 1965, e da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514" e "Alienação Fiduciária de Imóveis", respectivamente).

2.2. A alienação fiduciária dos Imóveis ora constituída abrange todas as instalações, benfeitorias, construções e melhoramentos existentes nos Imóveis, presentes ou futuros, entendendo-se como acessórios, para efeitos de penhora e execução.

2.3. A transferência da propriedade fiduciária sobre os Imóveis, pelo Fiduciante à Fiduciária operar-se-á por meio do registro deste Contrato no Cartório de RGI, ocasião em que efetivar-se-á o desdobramento da posse sobre os Imóveis, tornando-se (i) o Fiduciante possuidor direto com direito à livre utilização dos Imóveis, por sua conta e risco, enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas; e (ii) a Fiduciária, possuidora indireta dos Imóveis.

2.4. A posse direta de que fica investido o Fiduciante manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se o Fiduciante a manter os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, pendências, passivos e/ou apontamentos que possam, ainda que indiretamente, comprometer a sua livre disposição pela Fiduciária, no caso de excussão da presente Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como a pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis ou que sejam inerentes ao presente Contrato.

2.5. Para fins dos § 4º e § 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

2.6. Pagamento de tributos, despesas e encargos. O Fiduciante é o único e exclusivo responsável pelo pagamento pontual de quaisquer tributos, despesas e/ou

encargos relativos aos Imóveis. Caso o Fiduciante não pague pontualmente quaisquer tributos, despesas e/ou encargos relativos a qualquer Imóvel, a Fiduciária poderá, às expensas do Patrimônio Separado, pagar tais tributos, despesas e/ou encargos e solicitar o correspondente reembolso, que deverá ser realizado pelo Fiduciante no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da solicitação de reembolso. No caso de atraso do reembolso dos valores descritos nesta cláusula pelo Fiduciante à Fiduciária, incidirão os Encargos Moratórios sobre os valores devidos e não reembolsados.

2.7. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento de quaisquer tributos, despesas e/ou encargos.

2.8. A presente garantia vigorará até o integral pagamento das Obrigações Garantidas.

3. DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS.

3.1 Para os fins do art. 24 da Lei nº 9.514, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características principais:

(a) Número da Emissão: 2ª (segunda) Emissão.

(b) Quantidade de Debêntures e Número de Séries: Serão emitidas 180.000 (cento e oitenta mil) Debêntures e a Emissão será realizada em série única.

(c) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão").

(d) Conversibilidade: As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Devedora.

(e) Data de emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será em 28 de novembro de 2019 ("Data de Emissão").

(f) Prazo e Data de vencimento: observado o disposto da Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 1.845 (mil, oitocentos e quarenta e cinco) dias contados da data de sua emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de dezembro de 2024 ("Data de Vencimento").

(g) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

(h) Atualização monetária: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente ou corrigido por qualquer índice.

(i) Amortização A amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário conforme o caso, será pago mensalmente, conforme previsto no cronograma de pagamentos constante no Anexo IV-B à Escritura de Emissão.

(j) Oferta de Resgate Antecipado: A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, oferta de resgate antecipado de parte ou da totalidade das Debêntures, sendo assegurado a todos os titulares de CRA igualdade de condições para aceitar ou não o resgate dos CRA por eles detidos ("Oferta de Resgate Antecipado"), desde que (a) a Emissora comprove a aplicação na Destinação dos Recursos (conforme definido na Escritura de Emissão) em montante ao menos equivalente ao da Oferta de Resgate Antecipado, na forma da Cláusula 3.5. da Escritura de Emissão, previamente à realização da Oferta de Resgate Antecipado, e (b) seja observado um intervalo mínimo de 6 (seis) meses entre cada Oferta de Resgate Antecipado. Na ocorrência de uma Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora deverá enviar oferta de resgate antecipado dos CRA endereçada a todos os titulares de CRA.

(k) Amortização Extraordinária: Não será permitida a realização de amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

(l) Aquisição Facultativa: Tendo em vista que as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora para fins de constituição do lastro dos CRA, a Devedora renuncia expressamente ao direito de adquirir as Debêntures, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, de forma que as Debêntures não poderão ser objeto de aquisição facultativa pela Devedora, observado o disposto na cláusula 3.7.2. da Escritura de Emissão.

(m) Vencimento Antecipado: Serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigível o imediato pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, e dos Encargos Moratórios e multas, se houver, incidentes até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo da busca de indenização por perdas e danos que compense integralmente o eventual dano causado pelo inadimplemento da Devedora, na ocorrência de quaisquer das situações previstas na cláusula VI da Escritura de Emissão.

(n) Forma de pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Devedora mediante depósito na conta do patrimônio separado da Securitizadora vinculada aos CRA ("Patrimônio Separado"), conforme definida na Cláusula 4.15 da Escritura de Emissão de titularidade da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado").

(o) Local de Pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures a serem feitos pela Devedora deverão ser realizados na Conta do Patrimônio Separado até às 16h da data em que forem devidos, sob pena de incidência de Encargos Moratórios.

(p) Remuneração das Debêntures: sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a, no máximo, 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), conforme vier a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido) ("Remuneração"). Nesse sentido, a taxa da remuneração dos CRA apurada no Procedimento de *Bookbuilding* será a mesma taxa da Remuneração das Debêntures.

(q) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia devida pela Devedora à Securitizadora, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").

4. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS E VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS

4.1 Os Imóveis garantirão, em conjunto, as Obrigações Garantidas, conforme percentuais das Obrigações Garantidas indicados abaixo. Para os fins da perfeita descrição dos Imóveis e seus respectivos valores de liquidação forçada com base no laudo de avaliação emitido em 22 de março de 2019 pela Caputi & Barbalho – Engenharia Agronômica Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n. 10.491.998/0001-28 ("Laudo de Avaliação nº 2019/41") (cada um, individualmente, o "Valor de Venda", e, quando somados, o "Valor de Venda Total"):

(i) O imóvel matriculado sob nº 33.471 junto ao Cartório de RGI, o qual se descreve e caracteriza conforme segue: "Uma fração de campo, com a área de 900.000,00 m2 (novecentos mil metros quadrados) ou seja, 90,00 há, localizada no 6º distrito, hoje 4º sub-distrito, deste município, lugar denominado Ipané, na sesmaria de mesmo nome, dentro de área maior, com 10.973.753,00 m2(dez milhões, novecentos e setenta e três mil, setecentos e cinquenta metros quadrados), em comum com área maior pertencente aos sucessores de Felinto da Costa e Silva, com as seguintes confrontações gerais: ao NORTE, com campos de Francisco Valls Repiso e Arroio Ibirocai; ao SUL, com campos de Antônio Celestino Alves e Arroio Lageado; ao LESTE, com campos de Francisco Valls Repiso e de Antônio Celestino Alves; e ao OESTE com o Arroio Ibirocai", adquirido pelo Fiduciante, por meio da Escritura Pública de Arrolamento n. 22.455/13.655, de 26 de maio de 2010, lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas de Uruguaiana, ao qual se atribui o Valor de Venda de

R$ 1.030.727,85 (um milhão, trinta mil, setecentos e vinte e sete reais e oitenta e cinco centavos), correspondendo à proporção de 53,27% (cinquenta e três inteiros e vinte e sete centésimos por cento) do Valor de Venda Total, conforme arbitrado no Laudo de Avaliação nº 2019/41, o qual garante até 0,57% (cinquenta e sete centésimos por cento) das Obrigações Garantidas, no valor de R$ 1.030.727,85 (um milhão, trinta mil, setecentos e vinte e sete reais e oitenta e cinco centavos), sendo este, para todos efeitos, o valor considerado para fins do §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97; e

(ii) O imóvel matriculado sob nº 31.657 junto ao Cartório de RGI, o qual se descreve e caracteriza conforme segue: "Uma fração de campo, com a área de 909.251,22 m2 (novecentos e nove mil, duzentos e cinquenta e um metros, vinte e dois decímetros quadrados) ou seja 90,925122 há, própria para pecuária e agricultura, situada no antigo 6º Distrito, hoje 4º Distritodeste Município, lugar denominado Ipané, dentro de área maior com 10.973.753,00m2 com as seguintes confrontações gerais: ao NORTE, com campos de Francisco Valls Repiso e o Arroio Ibirocay; ao SUL, com campos de Antonio Celestino Alves; ao OESTE, com o Arroio Ibirocai; e, ao LESTE, com campos de Francisco Valls Repiso e de Antonio Celestino Alves", adquirido pelo Fiduciante, por meio do formal de partilha dos autos 037/1.05.0000764-9, que tramitou perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Uruguaiana, homologado em 26 de setembro de 2008 e transitado em julgado em 17 de novembro de 2008, ao qual se atribui o Valor de Venda de R$ 904.112,15 (novecentos e quatro mil cento e doze reais e quinze centavos), correspondendo à proporção de 46,73% (quarenta e seis inteiros e setenta e três centésimos por cento) do Valor de Venda Total, conforme arbitrado no Laudo de Avaliação nº 2019/41 , o qual garante até 0,50% (cinquenta centésimos por cento) das Obrigações Garantidas, no valor de R$ R$ 904.112,15 (novecentos e quatro mil cento e doze reais e quinze centavos), sendo este, para todos efeitos, o valor considerado para fins do §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97.

4.2 As certidões de matrícula atualizadas dos Imóveis encontram-se no Anexo I ao presente Contrato, contendo a descrição pormenorizada dos Imóveis e o título de sua aquisição pelo Fiduciante, que é parte integrante deste Contrato, para todos os fins de direito.

4.3 O Fiduciante declara que os Imóveis encontram-se inteiramente livres e desembaraçados de todo e qualquer ônus, gravame, dívida, dúvida, penhora, tributos, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, débitos condominiais ou garantias reais, para todos os fins de direito e contratuais entre as Partes, inclusive ações reipersecutórias, ações expropriatórias ou declarações de utilidade pública para fins de desapropriação, bem como se acha livre de posseiros, arrendatários e intrusos, seja a que título for, bem como não está sofrendo nenhum embargo ou restrição por conta de infração de natureza ambiental, podendo, desta forma, ser devidamente alienados fiduciariamente, nos termos do presente Contrato.

4.4 O Fiduciante deverá, a partir desta data, providenciar a cada 02 (dois) anos com o objetivo de atualizar o Valor de Venda Total, e a Fiduciária poderá realizar a qualquer momento quando houver possibilidade de excussão e em caso de inadimplemento não sanado, nos termos da Escritura de Emissão, a elaboração de novos laudos de avaliação dos Imóveis, com o objetivo de atualizar o Valor de Venda,

a serem preparados por alguma das empresas especializadas em avaliação imobiliária, (i) CB Richard Ellis - CBRE Serviços do Brasil Ltda., (ii) Jones Lang Lasalle - JLL Corretagem e Transações Imobiliárias Ltda., (iii) Cushman and Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., (iv) Nbrz Real Estate Consultoria Imobiliária Ltda., (v) Binswanger Brasil Ltda., (vi) Consult Engenharia Avaliações (vii) FNP Informa Economics, (viii) Apsis Consultoria Empresarial Ltda., e (ix) NAI Dworking Consultoria Imobiliária, para a elaboração de um laudo de avaliação para determinação do valor dos Imóveis, ou por outra empresa previamente aprovada pela Fiduciária, após deliberação em assembleia geral dos titulares dos CRA. Caso haja qualquer variação no Valor de Venda Total em razão do novo laudo de avaliação dos Imóveis e não esteja em curso um Evento de Reforço e Substituição, elaborado nos termos desta cláusula, as Partes deverão, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da emissão do referido laudo, celebrar um aditamento ao Contrato, a fim de refletir a atualização do Valor de Venda, em termos satisfatórios à Fiduciária. No caso de celebração do referido aditamento para os fins desta cláusula deverá ser levado a protocolo no prazo estabelecido na Cláusula 5.1 abaixo e averbado à margem do Contrato junto ao Cartório de RGI.

4.4.1 Garantia mínima imobiliária. O Fiduciante deverá assegurar a manutenção da Alienação Fiduciária, de forma que o valor mínimo de venda forçada dos Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão), a ser verificado pela Emissora, com base nas informações a serem fornecidas pela Devedora e informado à Emissora, calculado conforme os Contratos de Garantia (não abrangidos os Contratos de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações), conforme definição na Escritura de Emissão, o qual deverá ser equivalente a no mínimo R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Razão da Garantia"), de acordo com os laudos de avaliação emitidos nos termos da cláusula 4.4 acima e nos termos dos Contratos Alienação Fiduciária Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão), das Escrituras de Hipoteca (conforme definido na Escritura de Emissão) e, quando aplicável, dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis Hipotecados (conforme definido na Escritura de Emissão), até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

4.5 Reforço de Garantia. A manutenção da Razão da Garantia será apurada pela Securitizadora conforme prazo e eventos extraordinários definidos na cláusula 4.4. acima, em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Securitizadora, dos laudos de avaliação mencionado cláusula 4.4 acima, conforme aplicável nos termos do presente Contrato.

4.5.1 O Fiduciante obriga-se a manter íntegra a Alienação Fiduciária ora pactuada e a reforçá-la ou substituí-la: (i) ocorra a desvalorização dos Imóveis, constatada por meio dos laudos de avaliação emitidos nos termos da cláusula 4.4 acima que resulte em descumprimento da Razão da Garantia; e/ou (ii) na ocorrência de sinistro, desapropriação, deterioração, oneração ou qualquer hipótese de perda, parcial ou total, dos Imóveis que resulte no descumprimento da Razão da Garantia ("Evento de Reforço e Substituição").

4.5.2 A Razão de Garantia poderá ser recomposta por (i) alienação fiduciária em garantia de outros imóveis rurais de titularidade da Devedora, a Elah Agrobusiness ou do Fiduciante, conforme mecanismo de Evento de Reforço e Substituição; (ii)

cessão fiduciária de: (a) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; e (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco mínima de AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou mínima de Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; ou (iii) fiança bancária, sem qualquer benefício de ordem ou ressalva para a sua execução, válida por todo o prazo de vigência dos CRA, no valor igual ou superior ao valor devido dos CRA, emitida por banco de 1ª (primeira) linha, assim consideradas as 5 (cinco) maiores instituições financeiras brasileiras (considerado o ranking das maiores instituições financeiras por ativo), segundo o ranking mais recente divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA e desde que mantenham classificação de risco mínima de A- de longo prazo em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou mínima de Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.

4.5.3 Para fins do disposto, caso seja verificado qualquer Evento de Reforço e Substituição, o Fiduciante, a Elah Agrobusiness e a Devedora, em conjunto e de forma solidária, se comprometem a, independentemente de notificação prévia da Securitizadora: (i) enviar à Securitizadora comunicação de reforço, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do conhecimento da ocorrência de referido Evento de Reforço e Substituição ("Comunicação de Reforço"); (ii) cumprir o disposto na cláusula 4.5.2 acima, para fins de reforço das Garantias, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do aviso de recebimento da Comunicação de Reforço pela Securitizadora, cujo valor seja, no mínimo, suficiente para o restabelecimento da Razão da Garantia; e, em conjunto, caso aplicável, com os seguintes documentos para fins de aprovação dos novos bens imóveis, a serem alienados fiduciariamente em favor da Securitizadora: (a) documentação necessária, incluindo, mas não se limitando à apresentação de certidões e declarações atestando que os novos bens imóveis, conforme o caso, a serem dados em garantia não possuem quaisquer Ônus, débitos fiscais, pendências de natureza ambiental e que não há dúvida acerca das suas respectivas posses e propriedades; e (b) laudo de avaliação atualizado dos bens imóveis oferecidos em garantia, emitido por uma das empresas descritas na cláusula 4.4 acima, com até 2 (dois) meses de antecedência da apresentação dos documentos indicados nos itens (a) e (b) desta cláusula, com a respectiva indicação do valor de mercado dos novos bens imóveis oferecidos em garantia, que deverá ser considerando para fins de apuração do cumprimento da Razão da Garantia ("Apresentação de Reforço").

4.5.4 Caso o Fiduciante não apresente, justificadamente, por meio da Apresentação de Reforço, a totalidade das informações e/ou documentos que sejam solicitados conforme cláusula 4.5.3 acima e outros eventualmente solicitados pela Fiduciária, a Fiduciária enviará, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Apresentação de Reforço, uma notificação indicando as informações e/ou documentação pendentes. O Fiduciante deverá apresentar as informações e/ou documentação faltante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação pela Fiduciária, sendo que, caso contrário, será convocada assembleia geral de titulares de CRA para fins de deliberação do reforço da garantia ou

substituição da garantia com base nos documentos apresentados até o momento, a qual deverá ser realizada nos prazos previstos no Termo de Securitização.

4.5.5 Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Fiduciária, dos documentos elencados nas Cláusulas 4.5.2 e 4.5.3 acima, esta convocará assembleia geral de titulares de CRA para fins de deliberação do reforço da garantia ou substituição da garantia com base nos documentos acima, que deverá ser realizada nos prazos previstos no Termo de Securitização.

4.5.6 Observada a realização de assembleia geral dos CRA, quando aplicável, após a aprovação quanto aos novos bens imóveis a serem alienados fiduciariamente, a título de Reforço da Garantia, as Partes se comprometem a celebrar um aditamento ao presente Contrato, de modo a formalizar a alienação fiduciária dos novos bens imóveis, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da aceitação dos referidos bens imóveis, sendo certo que o Fiduciante obriga-se a averbar tal aditamento perante o Cartório de RGI, no prazo previsto na cláusula 5.1 abaixo. Caso os titulares de CRA não aprovem o imóvel sugerido para reforçar/substituir os Imóveis e a Devedora não tenha reestabelecido a Razão de Garantia por meio de Oferta de Resgate Antecipado, conforme previsto no Termo de Securitização, as Debêntures vencerão antecipadamente.

5. REGISTROS E AVERBAÇÕES.

5.1 O Fiduciante se obriga a realizar, às suas expensas: (i) o protocolo deste Contrato e de eventuais aditamentos no Cartório de RGI no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data de assinatura do presente Contrato, que ocorrerá na data da Liberação das Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão) ou da assinatura dos eventuais aditamentos, conforme o caso; e (ii) o registro deste Contrato e de eventuais aditamentos no Cartório de RGI no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, contados da data de protocolo do presente Contrato e/ou de eventuais aditamentos, conforme aplicável, nos respectivos cartórios.

5.2 O Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária a comprovação do protocolo e do registro do presente Contrato e de eventuais aditamentos perante o Cartório de RGI, por meio da disponibilização das certidões de matrícula atualizadas dos Imóveis, dentro dos prazos previstos na cláusula 5.1 acima. Em conjunto com a apresentação das certidões de matrícula atualizadas previstas nesta cláusula, o Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária as certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como a certidão de ônus reais, relativas aos Imóveis, indicando a inexistência de ações reais e pessoais reipersecutórias e ônus reais, com exceção à Alienação Fiduciária de Imóveis constituída por meio deste Contrato.

5.3 Sem prejuízo do disposto acima, oFiduciante outorga e constitui a Fiduciária como sua mandatária, até integral cumprimento das Obrigações Garantidas, em caráter irrevogável, com a cláusula "em causa própria", nos termos dos artigos 684 e 685 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), com poderes especiais para, em nome do Fiduciante, (i) promover o protocolo e o registro deste Contrato perante o Cartório de RGI; e (ii) tomar todas as demais providências que se mostrem necessárias ou convenientes à boa constituição, formalização, eficácia, registro e execução do Contrato e da garantia real nele estipulada.

5.4 O Fiduciante se obriga a entregar à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da data de assinatura do presente Contrato, 2 (duas) vias originais do instrumento de mandato, valido até a integral quitação das Obrigações Garantidas, mencionado acima lavrado por meio de escritura pública, conforme modelo constante no Anexo II a este Contrato, devidamente assinadas e registradas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das comarcas de domicílio do Fiduciante e da Securitizadora.

5.5 O Fiduciante se compromete a renovar, anualmente, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, o instrumento de mandato mencionado acima, devendo entregar, à Fiduciária, 2 (duas) vias originais de instrumento de mandato, devidamente assinadas, com firmas reconhecidas, e registradas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das comarcas de domicílio do Fiduciante e da Securitizadora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data de vencimento da procuração então vigente.

5.6 Todo e qualquer custo ou despesa relacionado ao registro ou averbação deste Contrato ou qualquer aditamento, bem como cancelamento do ônus criado por este Contrato no Cartório de RGI, deverá ser arcado exclusivamente pelo Fiduciante.

5.7 Sem prejuízo da responsabilidade do Fiduciante, a Fiduciária poderá tomar todas as medidas necessárias para obtenção dos registros aqui mencionados, se não efetivados pelo Fiduciante dentro dos prazos acima estabelecidos, correndo todos os custos e despesas para o referido registro, incluindo, mas não se limitando, às despesas com transporte e os emolumentos de registro, por conta do Fiduciante, que deverá reembolsar a Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da apresentação dos comprovantes de tais despesas ao Fiduciante.

6. MORA E INADIMPLEMENTO

6.1 Caso (i) ocorra o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido satisfeitas; (ii) ocorra qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), o Fiduciante será intimado para purgar a mora (respeitando-se o prazo de carência de 1 (um) Dia Útil, para os fins do artigo 26, §2º, da Lei nº 9.514), no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da intimação, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que vencerem até a data do efetivo pagamento, o que inclui o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, as penalidades, os demais encargos e as despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, se houver.

6.2 O simples pagamento do principal, sem a atualização monetária e os demais encargos pactuados, não exonerará o Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

6.3 O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

a) a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Cartório de RGI, indicando o valor total das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas e penalidades cabíveis;

b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de RGI após 1 (um) Dia Útil contado do requerimento da intimação, nos termos do §2º do artigo 26 da Lei nº 9.514, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do Imóvel respectivo, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pelo Fiduciante, ou por quem deva receber a intimação;

c) a intimação será feita ao Fiduciante, a seus representantes ou a procuradores regularmente constituídos;

d) se, por 2 (duas) vezes, o Oficial do Cartório de RGI ou o Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do Imóvel respectivo ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o Fiduciante, em seu domicílio, sem os encontrarem, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa intrinsecamente relacionada ao Fiduciante ou, em sua falta, qualquer vizinho do Fiduciante de que, no Dia Útil imediato, retornará ao local, 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 ("Código de Processo Civil").

e) a intimação do Fiduciante, nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, poderá ser realizada ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento da correspondência;

f) se o Fiduciante se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Cartório de RGI ou pelo Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do Imóvel respectivo, ou caso não seja encontrada após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao Oficial do Cartório de RGI promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel respectivo;

g) o Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Cartório de RGI, o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando, ao Oficial do Cartório de RGI, cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial do Cartório de RGI. Na hipótese contemplada pelo item (ii), a entrega do cheque ao Oficial do Cartório de RGI será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de modo que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial do Cartório de RGI certifique que a mora não restou purgada e promova a

consolidação, em nome da Fiduciária, da propriedade plena sobre o Imóvel respectivo.

6.4 Purgada a mora perante o Cartório de RGI, o presente Contrato se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas remanescentes. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes, os Oficiais mencionados nas cláusulas acima entregarão, à Fiduciária, as importâncias recebidas, cabendo ao Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

6.5 Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias contados da intimação sem a purgação da mora, o Oficial do Cartório de RGI promoverá a averbação, na matrícula do Imóvel respectivo, da consolidação da propriedade plena sobre o Imóvel respectivo em nome da Fiduciária, mediante a apresentação de prova do pagamento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis por ato *inter vivos* ("ITBI").

7. LEILÕES PÚBLICOS EXTRAJUDICIAIS

7.1 Uma vez consolidada a propriedade plena sobre o Imóvel respectivo na Fiduciária, por força da mora, observado o disposto neste Contrato, a propriedade sobre o Imóvel respectivo deverá ser alienada pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos neste Contrato, na Lei nº 9.514 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, conforme descrito abaixo:

a) a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente;

b) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias corridos contados da data de averbação da consolidação da propriedade plena sobre o Imóvel respectivo em nome da Fiduciária, devendo a propriedade sobre o Imóvel respectivo ser ofertada no primeiro leilão pelo maior valor entre os seguintes ("Valor Mínimo para o Primeiro Leilão"): (i) o Valor de Venda respectivo; ou (ii) o valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do ITBI, exigível por força da consolidação da propriedade plena em nome da Fiduciária;

c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor Mínimo para o Primeiro Leilão, a propriedade sobre o Imóvel respectivo será ofertada em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias corridos contados da data do primeiro leilão público, pelo Valor da Dívida (conforme abaixo definido), conforme previsto no artigo 27, § 2º e §3º, da Lei nº 9.514. Para os fins deste Contrato, "Valor da Dívida" significa o equivalente à soma das seguintes quantias: (i) o percentual das Obrigações Garantidas garantido pelo respectivo Imóvel, conforme indicado na cláusula 4.1 acima, nele incluídas as prestações não pagas, atualizadas monetariamente, *pro rata die*, até 5º (quinto) dia após o respectivo leilão e acrescida das penalidades cabíveis, encargos e despesas abaixo elencadas; (ii) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos até a data do respectivo leilão), se for o caso; (iii) valor do imposto predial territorial urbano, imposto territorial rural, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do respectivo leilão), se for o caso; (iv) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao Fiduciante; (v) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel respectivo em

idêntico estado ao existente nesta data, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso regular; (vi) valor do ITBI e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade sobre o Imóvel respectivo; (vii) despesas com a consolidação da propriedade sobre o respectivo Imóvel respectivo em nome da Fiduciária; (viii) encargos e custas de intimação do Fiduciante; (ix) os encargos e custas com a publicação de editais; e (x) a comissão do leiloeiro.

d) os leilões públicos serão anunciados por meio de edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local de situação do Imóvel respectivo. O Fiduciante será comunicado sobre as datas, horários e locais dos leilões públicos mediante correspondência dirigida aos endereços, inclusive ao endereço eletrônico, constantes neste Contrato; e

e) a Fiduciária, já como titular plena da propriedade sobre o Imóvel respectivo, transmitirá a propriedade e a posse, direta e indireta, sobre o Imóvel respectivo ao arrematante.

7.2 Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao Valor Mínimo para o Primeiro Leilão, será realizado segundo leilão. Caso o maior lance oferecido no primeiro leilão for superior ao Valor Mínimo para o Primeiro Leilão, o Imóvel respectivo deverá ser arrematado. Não obstante, considerando a multiplicidade das Garantias e dos Imóveis, o valor da diferença entre o percentual das Obrigações Garantidas e o valor de arrematação do Imóvel respectivo continuará sendo devido pela Devedora à Securitizadora.

7.3 No segundo leilão extrajudicial, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao percentual das Obrigações Garantidas garantido pelo respectivo Imóvel, conforme indicado nos subitens (i) a (iv) do item 4.1 acima, hipótese em que, o Fiduciante se obriga a receber a importância que sobejar, se aplicável, na conta nº 13758-8, na agência nº 4055-X do Banco do Brasil S.A., de titularidade do Fiduciante ("Conta do Washington").

7.4 Devido à ausência de relação de hipossuficiência entre Fiduciária e o Fiduciante e considerando que a emissão das Debêntures não consiste em financiamento para aquisição dos Imóveis, conforme artigo 480-B do Código Civil, as Partes concordam que, em nenhuma hipótese, haverá quitação de qualquer das Obrigações Garantidas garantido pelo respectivo Imóvel, conforme indicado na cláusula 4.1 acima em caso de leilões frustrados ou insuficientes à quitação do respectivo percentual das Obrigações Garantidas, permanecendo a Devedora como devedora do saldo do respectivo percentual das Obrigações Garantidas. Por consequência, as Partes resolvem afastar expressamente a aplicação da quitação tácita de que trata o parágrafo 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514.

7.5 Se, no primeiro ou segundo leilão de cada Imóvel, sobejar qualquer importância a ser restituída à Fiduciante, o Fiduciante se obriga a receber a importância que sobejar, se aplicável, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada na Conta do Washington.

7.5.1 Caso os valores objeto de sobejo, conforme Cláusula 7.5 acima, não sejam, por qualquer motivo, depositados na Conta do Washington, e sejam depositados em conta diversa, na forma prevista deste Contrato, o Fiduciante ficará obrigado a transferir tais valores à Conta do Washington no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da data do recebimento de tal valor em conta diversa, sob pena de incidência, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, dos Encargos Moratórios.

7.6 É assegurado à Fiduciante, após a averbação da consolidação da propriedade plena sobre o cada Imóvel respectivo no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, o direito de preferência para adquirir o Imóvel respectivo pelo Valor da Dívida.

7.7 Locação dos Imóveis. Conforme previsto no artigo 27, §7º, da Lei nº 9.514, se qualquer dos Imóveis estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da Fiduciária, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade na Fiduciária.

7.8 Em caso de consolidação da propriedade fiduciária de quaisquer dos Imóveis em nome da Fiduciária, esta poderá requerer a qualquer momento que o Fiduciante lhe entregue imediatamente a posse sobre tal Imóvel, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à Securitizadora, ou àquele que tiver adquirido o referido Imóvel, da penalidade diária equivalente a R$ 10.000,00 (dez mil reais), sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: (i) de todas as despesas acaso incidentes, foro, tarifas incorridas após a data da realização do público leilão; e (ii) de todas as despesas necessárias à reposição do Imóvel alienado excutido ao estado em que os recebeu.

7.9 Não ocorrendo a desocupação do referido Imóvel no prazo e forma previstos na cláusula 7.6 e 7.7 acima, a Securitizadora ou o adquirente do referido Imóvel excutido, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se o Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante disponibilização da certidão da matrícula do Imóvel respectivo, a consolidação da plena propriedade em nome da Securitizadora ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel excutido a terceiro, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste Contrato.

8. DA DESAPROPRIAÇÃO

8.1 O Fiduciante autoriza a Fiduciária a receber diretamente todas as quantias referentes a indenizações pagas pelo Poder Público, por força de desapropriação, integral ou parcial, por qualquer forma ou motivo, de qualquer dos Imóveis, sendo que referidas quantias deverão ser mantidas na Conta do Patrimônio Separado (conforme definida no Termo de Securitização) até a quitação das Obrigações

Garantidas ou utilizados para os pagamentos previstos no Termo de Securitização, caso a Devedora esteja inadimplente com qualquer Obrigação Garantida.

9. DO CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

9.1 Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena sobre os Imóveis em favor do Fiduciante, a Securitizadora deverá celebrar o termo de liberação constante no Anexo III ao presente Contrato no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da plena quitação das Obrigações Garantidas, consolidando-se, na pessoa do Fiduciante, a plena propriedade sobre os Imóveis.

9.2 No caso de extinção da Oferta, exceto pelas hipóteses elencadas na cláusula 8.2 do Contrato de Distribuição, a Cessionária deverá, em até 3 (três) Dias Úteis, nos termo da Cláusula 9.1 acima, outorgar termo de liberação de garantia, conforme modelo constante do Anexo III ao presente Contrato, ocasiões as quais a Alienação Fiduciária aqui constituída será automaticamente extinta.

10. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DO FIDUCIANTE

10.1 O Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, assume as seguintes obrigações, sem prejuízo daquelas previstas nos demais Documentos da Operação:

(i) não ceder, onerar, dispor, vender ou dar em comodato e nem celebrar qualquer outro negócio que tenha por objeto a propriedade, o uso e a posse indireta dos Imóveis;

(ii) manter os Imóveis livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus e gravames, e em perfeito estado de conservação, exceto por esta Alienação Fiduciária de Imóveis, exceto se dentro do seu grupo econômico;

(iii) prontamente disponibilizar, ou fazer com que sejam e disponibilizados à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRA, às expensas do Fiduciante, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação (ou em prazo inferior, caso exigido por lei ou regulamentação, bem como por autoridade reguladora ou autorreguladora, cartórios ou Junta Comercial), todos os documentos e informações solicitados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRA;

(iv) manter os Imóveis em perfeitas condições de uso e funcionamento, defendendo-os de turbação de terceiros, podendo a Fiduciária ou qualquer terceiro por ela indicado, vistoriá-las sempre que julgar necessário para assegurar seus direitos;

(v) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros, que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis, a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, e, ainda, todos os tributos e demais encargos que, direta ou indiretamente, incidam ou

venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato;

(vi) comunicar a Fiduciária sobre a ocorrência de eventos ou situações que afetem, de modo relevante e adverso, qualquer dos Imóveis e/ou a presente garantia, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da ciência do Fiduciante;

(vii) contabilizar a presente Alienação Fiduciária de Imóveis na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa na sua demonstração financeira consolidada, conforme e se exigido pela legislação aplicável; e

(viii) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições.

11. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

11.1 Sem prejuízo e em adição às declarações prestadas nos demais Documentos da Operação, o Fiduciante presta, nesta data e na data da celebração de qualquer aditamento ao presente Contrato, as seguintes declarações à Securitizadora:

(i) tem capacidade e autoridade para celebrar este Contrato e assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais necessários para tanto;

(ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações legais, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Contrato. A celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável ao Fiduciante, nem constituem ou constituirão inadimplemento, nem importam ou importarão em vencimento antecipado de qualquer contrato, instrumento, acordo, empréstimo ou documento de que seja parte;

(iii) este Contrato foi devidamente firmado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas, incluindo o poder de outorgar mandatos, constituindo este Contrato obrigações lícitas e válidas, exequíveis contra o Fiduciante, em conformidade com seus termos, observadas as leis de falência, insolvência, recuperação judicial ou extrajudicial e leis similares aplicáveis que afetem direitos de credores de modo geral, constituindo este Contrato título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil;

(iv) todas as autorizações e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias à celebração e ao cumprimento, deste Contrato, no que toca (i) à validade do mesmo; (ii) à criação e à manutenção do ônus sobre os Imóveis; e (ii) à sua exequibilidade, foram obtidas ou tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito, exceto quanto ao registro deste Contrato e seus aditamentos no Cartório de RGI, o qual será realizado nas condições aqui previstas;

(v) os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, pendências, passivos e/ou apontamentos, exceto pela Alienação Fiduciária de Imóveis decorrente deste Contrato. Não existem quaisquer restrições à constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis ora contratada, em qualquer acordo, contrato ou avença de que o Fiduciante seja parte, nem quaisquer obrigações ou discussões judiciais ou administrativas de qualquer natureza, ou impedimento de qualquer natureza que vedem, restrinjam, reduzam ou limitem, de qualquer forma, a constituição, manutenção ou eventual excussão da presente garantia sobre os Imóveis;

(vi) todos os consentimentos, licenças (inclusive ambientais) ou aprovações necessários à sua boa ordem legal, administrativa e operacional, e à celebração deste Contrato, e dos demais Documentos da Operação foram devidamente obtidos e encontram-se atualizados e em pleno vigor;

(vii) os Imóveis são de titularidade única e exclusiva do Fiduciante;

(viii) os Imóveis, enquanto alienados fiduciariamente em garantia nos termos deste Contrato ou no caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, são e sempre serão de titularidade (fiduciária ou plena, respectivamente) única e exclusiva da Fiduciária;

(ix) inexistem quaisquer ações ou procedimentos judiciais, administrativos ou arbitrais, de qualquer natureza, que possam colocar em risco os Imóveis e/ou afetar de forma relevante e negativamente as suas atividades ou a capacidade de cumprimento de suas Obrigações Garantidas, que o Fiduciante tenha ciência. O Fiduciante não tem conhecimento de (i) ações judiciais ou processos de desapropriação, usucapião, e/ou quaisquer outros questionamentos relativos à posse ou à propriedade dos Imóveis; nem (ii) débitos ou processos judiciais ou administrativos com o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, ou qualquer outra autoridade ambiental que possam vir a afetar a presente garantia;

(x) os Imóveis não estão situados na fronteira brasileira, conforme a legislação aplicável;

(xi) os Imóveis não se encontram em terras quilombolas ou indígenas, bem como não há qualquer processo administrativo, em qualquer órgão ou esfera governamental, que tenha por objeto a identificação, reconhecimento, delimitação, demarcação e/ou titulação dos Imóveis, no todo ou em parte, como terra quilombola, terra indígena, reserva indígena, parque indígena, colônia agrícola indígena e/ou qualquer outro instituto que restrinja a propriedade dos Imóveis por parte do Fiduciante;

(xii) foi diligente na verificação e não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis;

(xiii) nesta data, não possuem conhecimento que existam contra os Imóveis, quaisquer questões ambientais, incluindo, mas não se limitando a: (a) despejo de

resíduos no ar, solo e/ou água; (b) poluição sonora que afete pessoas e/ou animais; (c) depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa, com potencial para contaminação ambiental ou que afete a saúde e a segurança no trabalho, ou que cause doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde decorrentes de questões ambientais; (d) desmatamento, queimada, poda irregular de árvores, poluição, contaminação de rios e mananciais, caça e/ou captura irregular de animais, que possam afetar a conservação, preservação ou proteção do meio-ambiente e/ou dos organismos vivos nos Imóveis; ou (e) quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões de saúde, meio ambiente e/ou de saúde e segurança do trabalho;

(xiv) na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, o Fiduciante responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

(xv) foi diligente na verificação e não tem conhecimento, até a presente data, da existência, nos Imóveis, de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos/amianto, materiais contendo asbestos/amianto, metais pesados, agentes biológicos ou qualquer outra substância, organismo ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar adversamente os Imóveis, o meio ambiente e/ou a população;

(xvi) os Imóveis estão de acordo com a legislação ambiental aplicável, de forma que nenhuma multa, taxa, penalidade e/ou processo a esse respeito poderá vir a afetar os Imóveis;

(xvii) nesta data, não há áreas de conservação e/ou proteção ambiental nos Imóveis, incluindo, mas sem se limitar, a áreas de preservação permanente, sendo que o Fiduciante respeitará todas e quaisquer eventuais normas e restrições ambientais que venham a atingir áreas dos Imóveis;

(xviii) não há processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Imóveis;

(xix) não há, em relação às cadeias dominiais dos Imóveis, qualquer vício, irregularidade, nulidade e/ou anulabilidade;

(xx) os Imóveis não são objeto de tombamento, não estão em área de domínio da União e não estão sujeitos ao pagamento de quaisquer valores a título de foro, taxa de ocupação, laudêmio e/ou outras taxas de natureza similar;

(xxi) não foi condenado, cumpre penalidade ou está impedido de exercer atividades em decorrência de atos lesivos contra a administração pública, por atos de

improbidade administrativa, por atos ilícitos ligados à licitações e contratos públicos, por ilícitos concorrenciais, por crimes contra a administração pública, por crimes de licitação, crimes contra ordem econômica ou por qualquer conduta considerada corrupta pela legislação nacional e estrangeira, nos termos das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, as normas previstas na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, no *US Foreing Corrupt Practices Act* (FCPA) e no *UK Bribery Act* (conjuntamente, as "Leis Anticorrupção");

(xxii) observa integralmente o disposto nas Leis Anticorrupção, não violou, viola ou violará as suas disposições, nem permitirá, autorizará ou ignorará tal violação, por qualquer pessoa, ao longo da vigência deste Contrato;

(xxiii) não existem, entre seus funcionários, agentes, procuradores, consultores, bem como prepostos que venham a agir em seu nome, agentes públicos ou terceiras pessoas a eles relacionadas, incluindo mas não se limitando a familiares ou pessoas relacionas por laços profissionais, afetivos ou comerciais que possam influenciar suas decisões, e que ocupem posição/cargo ou desempenhem atividades que possam influenciar as atividades objeto do presente Contrato;

(xxiv) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade integral com essas leis;

(xxv) os Imóveis possuem todas as licenças, alvarás, permissões e autorizações governamentais necessárias ao seu uso e ocupação;

(xxvi) adota as diligências apropriadas para contratação e, conforme o caso, supervisão, de terceiros, tais como, fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, de forma a verificar que estes não tenham praticado ou venham a praticar qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; e

(xxvii) não está e nem as empresas em que figura como sócio, seus sócios e/ou funcionários não estão sob investigação e/ou não foram condenados por qualquer infração às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor.

11.2 O Fiduciante compromete-se a notificar prontamente a Fiduciária em caso de penhora ou notificação de penhora, no todo ou em parte, de qualquer Imóvel, instauração de qualquer processo de conhecimento ou executivo referente a qualquer Imóvel, no todo ou em parte, ou nomeação de administrador judicial para administrar os bens do Fiduciante, incluindo qualquer Imóvel, no todo ou em parte, e também caso qualquer procedimento ou demanda similar seja instaurado ou iniciado com relação a qualquer Imóvel, no todo ou em parte, comprometendo-se ainda a notificar os terceiros que tenham instaurado ou requerido os mesmos, ou qualquer

administrador judicial nomeado, da existência da Alienação Fiduciária de Imóveis em garantia aqui constituída em favor da Fiduciária, assim como (i) a tomar, às suas próprias expensas, todas as medidas razoáveis e tempestivas destinadas a encerrar prontamente tais procedimentos e demandas sem qualquer prejuízo à garantia ora constituída e/ou à integridade dos Imóveis, devendo, para tanto, quitar as dívidas e efetuar os pagamentos exigidos no âmbito de tais procedimentos ou demandas ou (ii) obriga-se a enviar Comunicação de Reforço nos termos da Clausula 4.5.2, para que a Alienação Fiduciária de Imóveis em garantia aqui constituída em favor da Fiduciária seja reforçada ou substituída.

11.3 As declarações prestadas pelo Fiduciante neste Contrato subsistirão até o final da vigência deste Contrato, devendo o Fiduciante notificar a Fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis caso quaisquer das declarações passe a ser incorreta, inverídica ou incompleta.

11.4 O Fiduciante se obriga, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRA e/ou os titulares dos CRA por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente incorridos e comprovados, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das declarações prestadas pelo Fiduciante neste Contrato.

12. RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL

12.1 O Fiduciante declara à Fiduciária, de forma irrevogável e irretratável, que:
(i) cumpre integralmente a legislação ambiental aplicável à sua atividade, e possui todas as autorizações e licenças, exigidas pelas competentes autoridades, válidas e em vigor, que sejam necessárias para o exercício de suas atividades, incluindo, sem limitação, as licenças ambientais (licença prévia, licença de instalação e licença de operação) e demais autorizações emitidas pelos órgãos ambientais;

(ii) cumpre de forma regular e integral a legislação trabalhista e relativa à saúde e segurança do trabalho, sendo certo que não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo;

(iii) não tem conhecimento de qualquer litígio, incluindo processos ou procedimentos judiciais, administrativos, arbitrais ou de mediação, autos de infração, multas, débitos, investigações ou inquéritos, de qualquer natureza ambiental envolvendo os Imóveis; e

(iv) tem ciência de que a falsidade de qualquer das declarações prestadas neste Contrato permitirá que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas.

12.2 Adicionalmente, o Fiduciante se obriga a:

(i) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular

e seguro de suas atividades, apresentando à Fiduciária, sempre que solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato;

(ii) envidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviços adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante à não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, se possível mediante condição contratual específica;

(iii) comunicar à Fiduciária sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange à saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para as suas atividades;

(iv) manter a Fiduciária indene em relação a quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza, incluindo, mas não se limitando a, ambiental e trabalhista, direta ou indiretamente sofridos pela Fiduciária, originados de ou relacionados aos Imóveis e/ou ao presente Contrato; e

(v) monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar todos impactos ambientais, sendo que, no seu conhecimento, os seus fornecedores diretos e relevantes, no que diz respeito a impactos ambientais, respeitam as legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil.

12.3 O Fiduciante declara, para todos os fins de Direito, que é integralmente responsável por todo e qualquer impacto ou dano ambiental relacionado aos Imóveis, independentemente da ocorrência da consolidação da propriedade plena sobre os Imóveis no patrimônio da Fiduciária. Nesse sentido, o Fiduciante obriga-se a manter a Fiduciária indene de toda e qualquer responsabilidade ambiental relacionada aos Imóveis.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1 A eventual tolerância ou concessão de qualquer das Partes no exercício de qualquer direito que lhe for conferido não importará alteração contratual ou novação e nem o impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhe são assegurados no presente Contrato e/ou na legislação aplicável, ainda que a referida tolerância ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

13.2 As obrigações constituídas por meio deste Contrato são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promissários-cessionários, herdeiros e sucessores das Partes, a qualquer título.

13.3 O Fiduciante responderá por todas as despesas decorrentes do presente Contrato, 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 do

Cartório de RGI relativos ao presente Contrato, bem como de quitações fiscais e qualquer tributo devido com relação aos Imóveis necessárias para a constituição e/ou execução do presente Contrato.

13.4 As Partes autorizam e determinam, desde já, que os Oficiais do Cartório de RGI procedam, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

13.5 Qualquer alteração, adendo ou modificação a este Contrato deverá ser realizado por escrito, assinado pelas Partes, após aprovação em assembleia geral de titulares de CRA, e levado a averbação no Cartório de RGI.

13.6 A Fiduciária poderá, após aprovação em assembleia geral de titulares de CRA, ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, sem a necessidade de consentimento prévio do Fiduciante, sendo certo que o Fiduciante não poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato.

14. COMUNICAÇÕES

14.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:
Para o Fiduciante:
WASHINGTON UMBERTO CINEL
Rua Quintana, nº 887, conjuntos 52 e 53, 5º andar
São Paulo - SP
At.: Angela Miyamura
Telefone: (11) 3900-1600
E-mail: angela.miyamura@wrealty.com.br

Para a Fiduciária:
ISEC SECURITIZADORA S.A.
Rua Tabapuã, 1.123 - 21º andar
São Paulo - SP
04533-004
At.: Juliane Effting Matias
Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: gestao@isecbrasil.com.br / juridico@isecbrasil.com.br

14.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. A Parte que enviar a comunicação, aviso ou notificação, conforme estabelecido nesta cláusula,

não será responsável por eventual prejuízo, em virtude de mudança de endereço que não seja comunicada para as demais Partes, nos termos desta cláusula.

15. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

15.2 Para dirimir quaisquer conflitos oriundos da interpretação ou execução deste Contrato, as Partes elegem o foro da comarca de São Paulo, no estado de São Paulo, conforme aplicável.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 17 de outubro de 2019.

(assinaturas nas páginas seguintes)
(restante desta página intencionalmente deixado em branco)

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Washington Umberto Cinel e a ISEC Securitizadora S.A., em 17 de outubro de 2019.

REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO

WASHINGTON UMBERTO CINEL

1._____ 2._____

Nome: Angela Miyako Miyamura Nome:

Cargo: Procuradora Cargo:

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO 30º SUBDISTRITO IBIRAPUERA
Av. Padre Antônio José dos Santos, 1568 / 1572 - CEP 04563-004 - Brooklin - São Paulo - SP - Tel: (11) 4506-3030
REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) ANGELA MIYAKO MIYAMURA, em documento com valor econômico, dou fé.
São Paulo, 30 de outubro de 2019.
Em Teste de Verdade. Selo: [19160111017258111843O - 001831]
LUCAS DE ALMEIDA PEREIRA - ESCREVENTE (Qtd 1 Total R$ 8,50)
Selo(s): 1 Mo:AD - 1367321

REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO
Lucas de Almeida Pereira
Escrevente Autorizado

26

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Washington Umberto Cinel e a ISEC Securitizadora S.A., em 17 de outubro de 2019.

ISEC SECURITIZADORA

1._____ 2._____

Nome: JULIANE EFFTING MATIAS Nome: Ila Alves Sym

Cargo: DIRETORA OPERAÇÕES Cargo: Diretora

13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUÍS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL 383 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL./FAX: (11) 5041-7622

Reconheço Por Semelhança C/V Economico a(s) firma(s) de
JULIANE EFFTING MATIAS (598276).ILA ALVES SYM (578039).
SÃO PAULO, 30 de Outubro de 2019. Em test. da verdade.
CARLOS ALEXANDRE GOMES DOS SANTOS - ESCRE. Cod.:301019
Válido somente com o Selo de Autenticidade Valor: R$19,00
C21098AB83046

27

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Washington Umberto Cinel e a ISEC Securitizadora S.A., 17 de outubro de 2019.

TESTEMUNHAS:

1. _____
Nome: Roberta Blasques da Silva
CPF/ME: RG: 22.947.265-5
CPF: 281.003.508-33

2. _____
Nome: Vinícius Pichinini
CPF/ME: RG: 46.998.927-0 SSP/SP
CPF: 370.641.818-51

Anexo ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Washington Umberto Cinel e a ISEC Securitizadora S.A., 17 de outubro de 2019.

ANEXO I
CERTIDÕES DE MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE URUGUAIANA
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA
REGISTRO DE IMÓVEIS

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | FLS 01 | MATRÍCULA 33.471

Uruguaiana-RS, **09 de JUNHO de 2.010**

Matrícula Nº 33.471

Imóvel: **Uma Fração de Campo,** com a área de **900.000,00m2** (novecentos mil metros quadrados) ou seja **90,00 há,** localizada no 6º distrito, hoje 4º sub-distrito, deste município, lugar denominado Ipané, na sesmaria de mesmo nome, dentro de área maior, com 10.973.753,00m2 (dez milhões, novecentos e setenta e três mil, setecentos e cinqüenta metros quadrados), em comum com área maior pertencente aos sucessores de Felinto da Costa e Silva, com as seguintes confrontações gerais: ao NORTE, com campos de Francisco Valls Repiso e Arroio Ibirocai; ao SUL, com campos de Antônio Celestino Alves e Arroio Lageado; ao LESTE, com campos de Francisco Valls Repiso e de Antônio Celestino Alves; e ao OESTE com o Arroio Ibirocai. -

Proprietário: **ALVARO DE OLIVEIRA**, casado com **JOAQUINA PORTUGAL DE OLIVEIRA**, brasileiros, CPF nº 086.733.650/15, residentes e domiciliados nesta cidade. -
Regtº. Anterior.: 16.739, liv. 3-S, em 03/11/1.961 = Cr$ 444.610,22. -
SELO DIGITAL: 0714.02.1000003.00647. -
Custas: R$ 11,10. - O Ofic. Substituto:
O Oficial:
0714.02.1400031.00195

AV-1-33.471 – 09 de Junho de 2.010. -
USUFRUTO VITALÍCIO – Conforme registro nº **5.629, Liv. 4-I,** de 03 de Novembro de 1.961, o imóvel acima descrito, esta gravado com as clausulas de ~~Usufruto Vitalício~~ em favor da usufrutuária **AFRA PRIMO DA COSTA E SILVA.** -
SELO DIGITAL: 0714.03.1000004.00992. -
Protocolo: Apontado sob nº 149.445, pág. 174 do liv. 1-R, em 09/06/2.010. -
Custas: R$ 19,80. - O Ofic. Substituto:
O Oficial:
0714.03.1400031.00451

R-2-33.471 – 09 de Junho de 2.010. -
Título: Partilha. -
Transmitente: O Espólio de ALVARO DE OLIVEIRA, falecido em 03/08/1.971; e JOAQUINA PORTUGAL DE OLIVEIRA, falecida em 27/04/1.994. -
Adquirente: O Herdeiro-Cessionário **WASHINGTON UMBERTO CINEL**, brasileiro, empresário, CI nº 7777410-3-SSP/SP, CPF nº 710.159.308/91, casado pelo regime da separação total de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com ISABEL LUCIANO CINEL, residente na cidade de São Paulo/SP, neste ato representada por JOSÉ IVELTO CASTAGNA, brasileiro, separado judicialmente, medico veterinário, CI nº 1031599002-SSP/RS, CPF nº 271.019.080/04, residente e domiciliado nesta cidade, neste ato assistida pelo advogado MIGUEL SILVA NETO, brasileiro, casado, advogado, CI nº 17.633-OAB/RS, residente nesta cidade. -
Forma do Título: Escritura Pública de ARROLAMENTO, nº 22.455/13.655, de 26 de Maio de 2.010, lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas desta cidade. -
Imóvel: **A NUA-PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta Matrícula. -
Valor: R$ 270.025,00 – Conforme a GUIA DE ARRECADAÇÃO nº **32609002096907** – Referencia **ITCD (DIT) Nº 0143753,** devidamente quitada no dia 10/07/2.009. -
Condições: Não constam. -
SELO DIGITAL: 0714.08.0700008.00462. -

(Continua no Verso).----------

Continua na próxima página ----------

Endereço: Rua Bento Martins nº2497, 4º Andar - Sala 402 - Fone: (55) 3412-6050 - Uruguaiana-RS - CEP: 97.501-546
Email: atendimento@crimoveisuruguaiana.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE URUGUAIANA
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Continuação da página anterior ----------

Protocolo: Apontado sob nº 149.445, pág. 174 do liv. 1-R, em 09/06/2.010. - 0714.08.1400015.00500
Custas: R$ 1.065,50. -O Ofic. Substituto:
O Oficial: /

Av-3-33.471 - Em 20 de novembro de 2017.-
CANCELAMENTO DO USUFRUTO VITALÍCIO - Certifico de acordo com requerimento de Elah Agrobussiness Agropecuária Ltda, de 16 de novembro de 2017; e CERTIDÃO DE ÓBITO - MATRICULA Nº. 097642 01 55 2005 4 00044 133 0024185 86, do Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade, arquivados neste Ofício, que fica **CANCELADO** o **Usufruto Vitalício** averbado no **AV-1/29.610, retro,** que gravava o imóvel objeto desta matrícula, tendo em vista o **falecimento** do Usufrutuária Afra Primo da Costa e Silva, ocorrido no dia 14 de janeiro de 2005. — – Conforme Guia 32609002096907.-
Protocolo: Apontado sob nº 194666, do Livro 1-AD, em 20/11/2017.-
Emol.: R$ 33,70. Selo: 0714.00.1600001.30610 - R$ 2,70.-
O Oficial.: /

R-4-33.471 - Em 14 de fevereiro de 2018.-
Título: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. -
Nos termos do INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS, o(a) proprietário(a) WASHINGTON UMBERTO CINEL,brasileiro,empresário,CI nº 7777410-3-SSP/SP,CPF 710.159.308/91,Casado com CLAUDIA ISABEL LUCIANO CINEL,brasileira,empresária,RG nº 18.035.413-9 SSP/SP,CPF 026.054.938-27 , **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta Matrícula, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe foram acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos à CREDORA/FIDUCIÁRIA – PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA,instituição financeira,com sede na cidade de São Paulo,Estado de São Paulo,na Avenida Brigadeira FAria Lima,nº 3900,10º andar,Itaim Bibi,CNPJ/MF 67.030.395/0001-46, para **GARANTIA de**: Valor Total : **R$ 150.000,00(cento e cinquenta mil Reais);** ; Prazo de Amortização: 06 ANOS .- Taxa Efetiva de Juros anual 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI,acrescidas de sobretaxa de 3,50% ao ano base, base 252 dias úteis (sobretaxa, e, em conjunto coma taxa DI,temporis por dias úteis decorridos desde a primeira data de integralização.
Protocolo: Apontado sob nº 195607, do Livro 1-AD, em 09/02/2018.-
Emol.: R$ 3.404,00. Selo: 0714.00.1600001.36888 - R$ 61,40.-
O Oficial.: /
OBS.: ONDE LÊ-SE R$ 150.000,00 DEVE-SE LER R$ 150.000.000,00.-
ONDE LE-SE Cento e cinquenta mil deve-se ler cento e cinquenta milhões de Reais)

(Continua na Ficha nº ____)

Gráfica Universitária - Fone: (55) 3412-3364 - RPS-05408

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Uruguaiana-RS, 24 de outubro de 2019.

Total: R$ 33,50
Certidão Matrícula 33.471 - 2 páginas: R$ 13,40 (0714.00.1600001.96504 = R$ 2,70)
Busca em livros e arquivos: R$ 9,20 (0714.00.1600001.96504 = R$ 1,90)
Processamento eletrônico de dados: R$ 4,90 (0714.00.1600001.96504 = R$ 1,40)

Maria Izabel Gomes Herrera - Oficial Substituta

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta
Chave de autenticidade para consulta
097709 53 2019 00027261 07

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE URUGUAIANA
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA
REGISTRO DE IMÓVEIS

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Uruguaiana-RS, 18 de DEZEMBRO de 2.008	FLS 01	MATRÍCULA 31.657

Imóvel: **Uma fração de campo**, com a área de **909.251,22m2 (novecentos e nove mil, duzentos e cinqüenta e um metros, vinte e dois decímetros quadrados)** ou seja **90,925122 há,** própria para pecuária e agricultura, situada no antigo 6º Distrito, hoje 4º Distrito deste Município, lugar denominado **Ipané**, dentro de área maior com 10.973.753,00m2 com as seguintes confrontações gerais: ao NORTE, com campos de Francisco Valls Repiso e o Arroio Ibirocay; ao SUL, com campos de Antonio Celestino Alves; ao OESTE, com o Arroio Ibirocai; e, ao LESTE, com campos de Francisco Valls Repiso e de Antonio Celestino Alves.-

Proprietária: **MARIA DA CONCEIÇÃO SOARES E SILVA**, brasileira, solteira, do lar, CPF nº 844.124.530/49, domiciliada e residente nesta Cidade.-
SELO DIGITAL: 0714.02.0800006.00160.-
Regtº. Anter.: 16.740, liv. 3-S, de 03/11/1.961 = Cr$ 454.610,29.-
Custas: R$ 9,80.- O Ofic. Substituto:
O Oficial:
0714.02.1400027.00383

AV-1-31.657 – 18 de Dezembro de 2.008.-
USUFRUTO VITALÍCIO – CONFORME O Registro número **5.629, liv. 4-I, de 03 de Novembro de 1.961,** a fração de campo acima descrita está Gravada com **USUFRUTO VITALÍCIO** em favor da USUFRUTUÁRIA **AFRA PRIMO DA COSTA E SILVA.-**
Protocolo: Apontado sob nº 141.355, pág. 180 do liv. 1-Q, em 18/12/80.-
Custas: R$ 17,50.- O Ofic. Substituto:
O Oficial:
0714.03.1400024.00706

R-2-31.657 – 18 de Dezembro de 2.008.-
Título: ADJUDICAÇÃO.-
Transmitente: O Espólio de MARIA DA CONCEIÇÃO SOARES E SILVA, falecida no dia 08 de Novembro de 1.985.-
Adquirente: O herdeiro-cessionário ***WASHINGTON UMBERTO CINEL***, brasileiro, empresário, CI nº 77774010-3-SSP/SP, CPF nº 710.159.308/91, casado com **CLÁUDIA ISABEL LUCIANO CINEL,** pelo regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliado e residente na cidade de São Paulo-SP.-
Forma do Título: Formal de Partilha dos Autos de nº **037/1.05.0000764-9 - Inventário,** de 25 de Novembro de 2.008, extraído pelo Escrivão Judicial da 3ª Vara Cível desta comarca, Rogério Pinto Muller; HOMOLOGADO por Sentença de 26 de Setembro de 2.008, prolatada pela Drª. Sílvia Muradas Fiori, MM. Juiza de Direito da mencionada Vara, a qual Transitou em Julgado no dia 17 de Novembro de 2.008.-
Imóvel: A NUA-PROPRIEDADE do imóvel objeto desta Matrícula.-
Valor: R$ 160.000,00.-
Condições: Não Constam.-
SELO DIGITAL: 0714.08.0700008.00155.-
Protocolo: Apontado sob nº 141.355, pág. 180 do liv. 1-Q, em 18/12/08.-
Custas: R$ 546,50.- O Ofic. Substituto:
O Oficial:
0714.08.1400021.00268

Matrícula Nº 31.657

Continua na próxima página -

Endereço: Rua Bento Martins nº2497, 4º Andar - Sala 402 - Fone: (55) 3412-6050 - Uruguaiana-RS - CEP: 97.501-546
Email: atendimento@crimoveisuruguaiana.com.br

Continuação da página anterior -----------

REGISTRO DE IMÓVEIS
URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

FLS	MATRÍCULA
01v	31.657

Av-3-31.657 - Em 20 de novembro de 2017.-
CANCELAMENTO DO USUFRUTO VITALÍCIO - Certifico de acordo com requerimento de Elah Agrobussiness Agropecuária Ltda, de 16 de novembro de 2017; e CERTIDÃO DE ÓBITO - MATRICULA Nº. 097642 01 55 2005 4 00044 133 0024185 86, do Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade, arquivados neste Ofício, que fica **CANCELADO o Usufruto Vitalício** averbado no **AV-1/31.657, retro,** que gravava o imóvel objeto desta matrícula, tendo em vista o **falecimento** do Usufrutuária Afra Primo da Costa e Silva, ocorrido no dia 14 de janeiro de 2005. – Conforme Guia 2176.-
Protocolo: Apontado sob nº 194666, do Livro 1-AD, em 20/11/2017.-
Emol.: R$ 33,70. Selo: 0714.00.1600001.30616 - R$ 2,70.-
O Oficial.:

R-4-31.657 - Em 15 de fevereiro de 2018.-
Título: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. -
Nos termos do INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS, o(a) proprietário(a) WASHINGTON UMBERTO CINEL,brasileiro,empresário,CI nº 7777410-3-SSP/SP,CPF 710.159.308/91,Casado com CLAUDIA ISABEL LUCIANO CINEL,brasileira,empresária,RG nº 18.035.413-9 SSP/SP,CPF 026.054.938-27 , **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta Matrícula, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe foram acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos à CREDORA/FIDUCIÁRIA – PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA,instituição financeira,com sede na cidade de São Paulo,Estado de São Paulo,na Avenida Brigadeira FAria Lima,nº 3900,10º andar,Itaim Bibi,CNPJ/MF 67.030.395/0001-46, para **GARANTIA de:** Valor Total : **R$ 150.000.000,00(cento e cinquenta milhões de reais)**; Prazo de Amortização: 06 ANOS .- Taxa Efetiva de Juros anual 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI,acrescidas de sobretaxa de 3,50% ao ano base, base 252 dias úteis (sobretaxa, e, em conjunto com a taxa DI,temporis por dias úteis decorridos desde a primeira data de integralização.
Protocolo: Apontado sob nº 195607, do Livro 1-AD, em 09/02/2018.-
Emol.: R$ 3.404,90. Selo: 0714.00.1600001.36937 - R$ 61,40.-
O Oficial.:

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
José Carlos O. Medeiros - Registrador
Rua Bento Martins, nº 2497 4º Andar, Sala 402
Telefone:(55) 3412-6050
E-mail: atendimento@crimoveisuruguaiana.com.br
Uruguaiana-RS - CEP: 97.501-546

Gráfica Universitária - Fone: (55) 3412-3384 - RPS-08/08

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Uruguaiana-RS, 24 de outubro de 2019.
Total: R$ 33,50
Certidão Matrícula 31.657 - 2 páginas: R$ 13,40 (0714.00.1600001.96505 = R$ 2,70)
Busca em livros e arquivos: R$ 9,20 (0714.00.1600001.96505 = R$ 1,90)
Processamento eletrônico de dados: R$ 4,90 (0714.00.1600001.96505 = R$ 1,40)

Maria Izabel Gomes Herrera - Oficial Substituta

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta
Chave de autentiodade para consulta
097709 53 2019 00027262 98

ANEXO II
MODELO DE MANDATO

PROCURAÇÃO

WASHINGTON UMBERTO CINEL, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, diretor de empresas, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, CEP 01437-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade RG de nº 7.777.410-3 SSP-SP e inscrito no Cadastro de pessoas Físicas do Ministério da Economia sob o nº 710.159.308-91 (doravante designada "Outorgante"), neste ato, nos melhores termos de direito, nomeia e constitui, em caráter irrevogável e irretratável, consoante os artigos 683, 684 e 685, do Código Civil, sua bastante procuradora a **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08 (doravante designada "Outorgada"), ou sua substituta, na qualidade de securitizadora e representante dos Titulares de CRA no âmbito da 2ª Emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada da Broto Legal Alimentos S.A. ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), sendo que os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente), perfazendo o valor total de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), para, em seu nome e em benefício dos Titulares de CRA, com o propósito especial e exclusivo de realizar todo e qualquer ato necessário a fim de, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", datado de em 17 de outubro de 2019 (designado, conforme aditado, o "Contrato de Alienação Fiduciária"), preservar a eficácia do Contrato de Alienação Fiduciária, a excutir a garantia fiduciária objeto do Contrato de Alienação Fiduciária ("Garantia") e firmar, se necessário, quaisquer documentos e praticar quaisquer atos necessários à excussão da Garantia, inclusive, de acordo com as disposições do Contrato de Alienação Fiduciária: (i) praticar qualquer ato (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) e firmar qualquer instrumento necessário para lograr as finalidades do Contrato de Alienação Fiduciária; (ii) praticar todos os atos necessários em relação à Garantia para a preservação do Contrato de Alienação Fiduciária como direito de garantia válido, exequível e devidamente formalizado; (iii) conduzir os procedimentos de leilão da Garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária; (iv) receber o produto da execução Garantia para pagamento das

Obrigações Garantidas (definidas no Contrato de Alienação Fiduciária); e (v) firmar todos e quaisquer outros instrumentos e praticar todos os atos (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) necessários para excutir a Garantia. A Outorgada poderá substabelecer, no todo ou em parte, os poderes ora conferidos. Os termos em letra maiúscula ora empregados, sem definição no presente instrumento, terão o significado a eles atribuído no Contrato de Alienação Fiduciária. A presente procuração: (a) é outorgada de forma irrevogável e irretratável; (b) destina-se ao atendimento das Obrigações Garantidas previstas no Contrato de Alienação Fiduciária, em conformidade com artigo 684 do Código Civil; e (c) é válida pelo prazo de 1 (um) ano.

WASHINGTON UMBERTO CINEL

ANEXO III
TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA

TERMO DE ENCERRAMENTO E LIBERAÇÃO DE GARANTIA

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora"), nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Securitizadora e **WASHINGTON UMBERTO CINEL**, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, diretor de empresas, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, CEP 01437-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade RG de nº 7.777.410-3 SSP-SP e inscrito no Cadastro de pessoas Físicas do Ministério da Economia sob o nº 710.159.308-91 ("Fiduciante"), em 17 de outubro de 2019 ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), e considerando o cumprimento pelo Fiduciante de todas as Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 2.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), a Securitizadora libera em favor do Fiduciante, para todos os fins e efeitos legais, nos termos da Cláusula 9.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, os Imóveis (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), os quais foram alienados fiduciariamente à Securitizadora em garantia ao cumprimento de todas obrigações assumidas pela Broto Legal Alimentos S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.901.210/0001-08 ("Devedora", "Emissão" e "Debêntures" respectivamente), sendo que os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente). Assim, fica o Fiduciante autorizado para prosseguir com o cancelamento e liberação da alienação fiduciária registrada sobre os Imóveis, bem como tomar todas as medidas necessárias perante as entidades pertinentes para obter os efeitos jurídicos objeto do presente Termo de Liberação.

São Paulo, [*data*]

_____

ISEC SECURITIZADORA S.A.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XVIII

CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS DA BROTO LEGAL - URUGUAIANA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

entre

ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.

como fiduciante

ISEC SECURITIZADORA S.A.

como fiduciária

e

WASHINGTON UMBERTO CINEL

como interveniente anuente

Datado de
17 de outubro de 2019

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento:

ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tiradentes, nº 2.846, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 09.271.066/0001-90, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Fiduciante");

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Fiduciária" e, quando em conjunto com a Fiduciante, as "Partes"); e

WASHINGTON UMBERTO CINEL, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, diretor de empresas, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, CEP 01437-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade RG de nº 7.777.410-3 SSP-SP e inscrito no Cadastro de pessoas Físicas do Ministério da Economia sob o nº 710.159.308-91, como interveniente anuente ("Washington").

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 07 de outubro de 2019, a Broto Legal Alimentos S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.901.210/0001-08 ("Devedora") tratou da emissão de 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da sua 2ª (segunda) emissão ("Debêntures"), por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.*", entre a Devedora, na qualidade de emissora, e a Securitizadora, na qualidade de debenturista inicial ("Escritura de Emissão");

(ii) Em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), foram ou serão constituídas as seguintes garantias, em conjunto, as "Garantias": (a) a Cessão Fiduciária de Recebíveis de Washington (conforme definido na Escritura de Emissão); (b) a Cessão Fiduciária de Recebíveis da Broto Legal (conforme definido na Escritura de Emissão); (c) as Hipotecas (conforme definido na Escritura de Emissão), (d) as Alienações Fiduciárias (conforme definido na Escritura de Emissão), (e) a Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal (conforme definido na Escritura de Emissão) e (f) a Alienação Fiduciária de Imóveis Hipotecados (conforme definido na Escritura de Emissão);

(iii) Os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 6ª emissão em série única da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente);

(iv) A Fiduciante é a legitima proprietária dos seguintes imóveis: (a) imóvel matriculado sob o nº 32.114, registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul ("Cartório de RGI" e "Imóvel 32.114", respectivamente); (b) imóvel matriculado sob o nº 29.610, registrado perante o Cartório de RGI ("Imóvel 29.610"); e (c) fração ideal r8 e r9 do imóvel matriculado sob o nº 6.410, registrado perante o Cartório de RGI ("Fração Ideal Imóvel 6.410" e, quando em conjunto com o Imóvel 32.114 e o Imóvel 29.610, os "Imóveis");

(v) A Fiduciante deseja alienar fiduciariamente os Imóveis, em favor da Securitizadora, conforme os termos e condições deste Contrato (conforme abaixo definido);

(vi) Em virtude do exposto, fazem parte da operação de emissão das Debêntures e dos CRA, entre outros, os seguintes instrumentos ("Documentos da Operação"): (a) a Escritura de Emissão; (b) os Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão); (c) o Termo de Securitização; (d) o Contrato de Distribuição (conforme definido na Escritura de Emissão); (e) os prospectos preliminar e definitivo da oferta dos CRA ("Oferta"); e (f) os demais documentos e aditamentos relativos à emissão e Oferta.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato"), que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo descritas:

1. PRINCÍPIOS E TERMOS DEFINIDOS

1.1 Probidade e boa-fé. As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas do presente Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, levando-se em consideração, ainda, os Documentos da Operação.

1.2 Existência e validade. A Alienação Fiduciária de Imóveis formalizada por meio deste Contrato é, desde já, reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito.

1.3 Caráter cumulativo. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, desta garantia com outras garantias eventualmente prestadas pela Fiduciante em benefício da Fiduciária. No exercício de seus direitos e recursos contra a Fiduciante, nos termos deste Contrato, a Fiduciária poderá executar outras

garantias prestadas pela Fiduciante em benefício da Fiduciária, simultaneamente ou em qualquer ordem, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

1.4 Termos definidos. Todos os termos aqui iniciados em letras maiúsculas e não expressamente aqui definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão. As definições que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

1.5 Para os fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia exceto sábados, domingos, feriados nacionais ou no estado ou na cidade de São Paulo.

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

2.1. Alienação Fiduciária em Garantia. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Debêntures, no âmbito da Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar, ao valor nominal unitário das Debêntures, à Remuneração (conforme abaixo definido) das Debêntures, bem como a todos e quaisquer valores devidos em decorrência dos Documentos da Operação, incluindo valores devidos à Securitizadora aos titulares dos CRA, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos das Debêntures e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, neste ato, aliena fiduciariamente em garantia, os Imóveis, em favor da Securitizadora, nos termos do artigo 66-B, da Lei nº 4.728 de 14 de julho de 1965, e da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514" e "Alienação Fiduciária de Imóveis", respectivamente).

2.2. A alienação fiduciária dos Imóveis ora constituída abrange todas as instalações, benfeitorias, construções e melhoramentos existentes nos Imóveis, presentes ou futuros, entendendo-se como acessórios, para efeitos de penhora e execução.

2.3. A transferência da propriedade fiduciária sobre os Imóveis, pela Fiduciante à Fiduciária operar-se-á por meio do registro deste Contrato no Cartório de RGI, ocasião em que efetivar-se-á o desdobramento da posse sobre os Imóveis, tornando-se (i) a Fiduciante possuidora direta com direito à livre utilização dos Imóveis, por sua conta e risco, enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas; e (ii) a Fiduciária, possuidora indireta dos Imóveis.

2.4. A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, pendências, passivos e/ou apontamentos que possam, ainda que indiretamente, comprometer a sua livre disposição pela Fiduciária, no caso de excussão da presente Alienação Fiduciária de

Imóveis, bem como a pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis ou que sejam inerentes ao presente Contrato.

2.5. Para fins dos § 4º e § 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

2.6. Pagamento de tributos, despesas e encargos. A Fiduciante é a única e exclusiva responsável pelo pagamento pontual de quaisquer tributos, despesas e/ou encargos relativos aos Imóveis. Caso a Fiduciante não pague pontualmente quaisquer tributos, despesas e/ou encargos relativos a qualquer Imóvel, a Fiduciária poderá, às expensas do Patrimônio Separado, pagar tais tributos, despesas e/ou encargos e solicitar o correspondente reembolso, que deverá ser realizado pela Fiduciante no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da solicitação de reembolso. No caso de atraso do reembolso dos valores descritos nesta cláusula pela Fiduciante à Fiduciária, incidirão os Encargos Moratórios sobre os valores devidos e não reembolsados.

2.7. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento de quaisquer tributos, despesas e/ou encargos.

2.8. A presente garantia vigorará até o integral pagamento das Obrigações Garantidas.

3. DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS.

Para os fins do art. 24 da Lei nº 9.514, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características principais:

(a) Número da Emissão: 2ª (segunda) Emissão.

(b) Quantidade de Debêntures e Número de Séries: Serão emitidas 180.000 (cento e oitenta mil) Debêntures e a Emissão será realizada em série única.

(c) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão").

(d) Conversibilidade: As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Devedora.

(e) Data de emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será em 28 de novembro 2019 ("Data de Emissão").

(f) Prazo e Data de vencimento: observado o disposto da Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 1.845 (mil, oitocentos e quarenta e cinco) dias contados da data de sua emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de dezembro de 2024 ("Data de Vencimento").

(g) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

(h) Atualização monetária: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente ou corrigido por qualquer índice.

(i) Amortização A amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário conforme o caso, será pago mensalmente, conforme previsto no cronograma de pagamentos constante no Anexo IV-B à Escritura de Emissão.

(j) Oferta de Resgate Antecipado: A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, oferta de resgate antecipado de parte ou da totalidade das Debêntures, sendo assegurado a todos os titulares de CRA igualdade de condições para aceitar ou não o resgate dos CRA por eles detidos ("Oferta de Resgate Antecipado"), desde que (a) a Emissora comprove a aplicação na Destinação dos Recursos (conforme definido na Escritura de Emissão) em montante ao menos equivalente ao da Oferta de Resgate Antecipado, na forma da Cláusula 3.5. da Escritura de Emissão, previamente à realização da Oferta de Resgate Antecipado, e (b) seja observado um intervalo mínimo de 6 (seis) meses entre cada Oferta de Resgate Antecipado. Na ocorrência de uma Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora deverá enviar oferta de resgate antecipado dos CRA endereçada a todos os titulares de CRA.

(k) Amortização Extraordinária: Não será permitida a realização de amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

(l) Aquisição Facultativa: Tendo em vista que as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora para fins de constituição do lastro dos CRA, a Devedora renuncia expressamente ao direito de adquirir as Debêntures, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, de forma que as Debêntures não poderão ser objeto de aquisição facultativa pela Devedora, observado o disposto na cláusula 3.7.2. da Escritura de Emissão.

(m) Vencimento Antecipado: Serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigível o imediato pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, e dos Encargos Moratórios e multas, se houver, incidentes até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo da busca de indenização por perdas e danos que compense integralmente o eventual dano causado pelo inadimplemento da Devedora, na ocorrência de quaisquer das situações previstas na cláusula VI da Escritura de Emissão.

(n) Forma de pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Devedora mediante depósito na conta do patrimônio separado da Securitizadora vinculada aos CRA ("Patrimônio Separado"), conforme definida na Cláusula 4.15 da Escritura de Emissão de titularidade da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado").

(o) Local de Pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures a serem feitos pela Devedora deverão ser realizados na Conta do Patrimônio Separado até às 16h da data em que forem devidos, sob pena de incidência de Encargos Moratórios.

(p) Remuneração das Debêntures: sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a, no máximo, 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), conforme vier a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido) ("Remuneração"). Nesse sentido, a taxa da remuneração dos CRA apurada no Procedimento de *Bookbuilding* será a mesma taxa da Remuneração das Debêntures.

(q) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia devida pela Devedora à Securitizadora, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").

4. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS E VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS

4.1 Os Imóveis garantirão, em conjunto, as Obrigações Garantidas, conforme percentuais das Obrigações Garantidas indicados abaixo. Para os fins da perfeita descrição dos Imóveis e seus respectivos valores de liquidação forçada com base no laudo de avaliação emitido em 22 de março de 2019 pela Caputi & Barbalho – Engenharia Agronômica Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n. 10.491.998/0001-28 ("Laudo de Avaliação nº 2019/41") (cada um, individualmente, o "Valor de Venda", e, quando somados, o "Valor de Venda Total"):

(i) A Fração Ideal do Imóvel 6.410, o qual se descreve e caracteriza conforme segue: "A nua-propriedade de uma fração de campo, própria para pecuária e agricultura, sita no antigo 6º distrito deste município, posteriormente 4º subdistrito, lugar denominado 'Ipané', sesmaria do mesmo nome, medindo oitocentos e oitenta e nove mil duzentos e cinquenta metros e vinte e três decímetros quadrados (889.250,23m2) em comum com área maior pertencente aos sucessores de Filinto da Costa e Silva e cujas confrontações gerais são as seguintes: ao Norte, campos de Francisco Valls Repiso e arroio Ibirocai; ao Sul, com campos de Antonio Celestino Alves e arroio Lageado; a Leste, com campos de Francisco Valls Repiso e Antonio Celestino Alves; e a Oeste, com arroio Ibirocai", adquirido pela Fiduciante, por meio da Escritura Pública de Rerratificação nº 13.968, lavrada em 14 de dezembro de 2009 pelo Segundo Tabelionato de Notas de Uruguaiana/RS e da Escritura Pública de Arrolamento de Bem Imóvel nº 22.466, lavrada em 04 de dezembro de 2010 pelo Segundo Tabelionato de Notas de Uruguaiana/RS, ao qual se atribui o Valor de Venda de R$ 854.032,33 (oitocentos e cinquenta e quatro mil e trinta e dois reais e trinta e

três centavos), correspondendo à proporção de 8,48% (oito inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) do Valor de Venda Total, conforme arbitrado no Laudo de Avaliação nº 2019/41, o qual garante o até 0,47% (quarenta e sete centésimos por cento) das Obrigações Garantidas, no valor de R$ 854.032,33 (oitocentos e cinquenta e quatro mil e trinta e dois reais e trinta e três centavos), sendo este, para todos efeitos, o valor considerado para fins do §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97;

(ii) O Imóvel 29.610, o qual se descreve e caracteriza conforme segue: "Uma fração de campo com área de 889.459,00 m2 (oitocentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e cinquenta ove metros quadrados) ou seja 88 há 94ª e 59ca, situada no antigo 6º Distrito, hoje 4º Subdistrito deste Município, lugar denominado Ipané, dentro de uma área maior, que tem as seguintes confrontações gerais: ao NORTE, com campos de Francisco Valls Repiso e o Arroio Ibirocay; ao SUL, com campos de Antonio Celestino Alves e com o Arroio Lageado; ao LESTE, com campos de Francisco Valls Repiso e de Antonio Celestino Alves; e, ao OESTE, com o Arroio Ibirocai", adquirido pela Fiduciante, por meio da Escritura Pública de Venda e Compra nº 21.713/12.913, lavrada em 15/08/2008, pelo Segundo Tabelionato de Notas de Uruguaiana/RS, ao qual se atribui o Valor de Venda de R$ 8.260.477,60 (oito milhões duzentos e sessenta mil quatrocentos e setenta e sete reais e sessenta centavos), correspondendo à proporção de 82% (oitenta e dois por cento) do Valor de Venda Total, conforme arbitrado no Laudo de Avaliação nº 2019/41, o qual garante o até 4,59% (quatro inteiros e cinquenta e nove centésimos por cento) das Obrigações Garantidas, no valor de R$ 8.260.477,60 (oito milhões duzentos e sessenta mil quatrocentos e setenta e sete reais e sessenta centavos), sendo este, para todos efeitos, o valor considerado para fins do §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97;

(iii) O Imóvel 32.114, o qual se descreve e caracteriza conforme segue: "Uma fração de campo, com área de 889.202,0 m2 (oitocentos e oitenta e nove mil, duzentos e dois metros quadrados) ou seja 88,9202 há, situada no 6º Distrito, hoje é o 4º Subdistrito deste Município, lugar denominado 'IPANÉ' dentro de área maior com as seguintes confrontações gerais: ao NORTE com campos que são ou foram de Francisco Valls Repiso e o Arroio Ibirocai; ao SUL com campos que são ou foram de Antonio Celestino Alves e o Arroio Lageado; ao LESTE com campos que são ou foram de Francisco Valls Repso e de Antonio Celestino Alves; e, ao OESTE com o Arroio Ibirocai", adquirido pela Fiduciante, por meio da Escritura Pública de Venda e Compra nº 22.235/13.435, lavrada em 05/11/2009 pelo Segundo Tabelionato de Notas de Uruguaiana/RS, ao qual se atribui o Valor de Venda de R$ 958.835,80 (novecentos e cinquenta e oito mil oitocentos e trinta e cinco reais e oitenta centavos), correspondendo à proporção de 9,52% (nove inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) do Valor de Venda Total, conforme arbitrado no Laudo de Avaliação nº 2019/41, o qual garante o até 0,53% (cinquenta e três centésimos por cento) das Obrigações Garantidas, no valor de R$ 958.835,80 (novecentos e cinquenta e oito mil oitocentos e trinta e cinco reais e oitenta centavos), sendo este, para todos efeitos, o valor considerado para fins do §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97;

4.2 As certidões de matrícula atualizadas dos Imóveis encontram-se no Anexo I ao presente Contrato, contendo a descrição pormenorizada dos Imóveis e o título de sua aquisição pela Fiduciante, que é parte integrante deste Contrato, para todos os fins de direito.

4.3 A Fiduciante declara que os Imóveis encontram-se inteiramente livres e desembaraçados de todo e qualquer ônus, gravame, dívida, dúvida, penhora, tributos, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, débitos condominiais ou garantias reais, para todos os fins de direito e contratuais entre as Partes, inclusive ações reipersecutórias, ações expropriatórias ou declarações de utilidade pública para fins de desapropriação, bem como se acha livre de posseiros, arrendatários e intrusos, seja a que título for, bem como não está sofrendo nenhum embargo ou restrição por conta de infração de natureza ambiental, podendo, desta forma, ser devidamente alienados fiduciariamente, nos termos do presente Contrato.

4.4 A Fiduciante deverá, a partir desta data, providenciar a cada 02 (dois) anos com o objetivo de atualizar o Valor de Venda Total, e a Fiduciária poderá realizar a qualquer momento quando houver possibilidade de excussão e em caso de inadimplemento não sanado, nos termos da Escritura de Emissão, a elaboração de novos laudos de avaliação dos Imóveis, com o objetivo de atualizar o Valor de Venda, a serem preparados por alguma das empresas especializadas em avaliação imobiliária, (i) CB Richard Ellis - CBRE Serviços do Brasil Ltda., (ii) Jones Lang Lasalle - JLL Corretagem e Transações Imobiliárias Ltda., (iii) Cushman and Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., (iv) Nbrz Real Estate Consultoria Imobiliária Ltda., (v) Binswanger Brasil Ltda., (vi) Consult Engenharia Avaliações (vii) FNP Informa Economics, (viii) Apsis Consultoria Empresarial Ltda., e (ix) NAI Dworking Consultoria Imobiliária, para a elaboração de um laudo de avaliação para determinação do valor dos Imóveis, ou por outra empresa previamente aprovada pela Fiduciária, após deliberação em assembleia geral dos titulares dos CRA. Caso haja qualquer variação no Valor de Venda Total em razão do novo laudo de avaliação dos Imóveis e não esteja em curso um Evento de Reforço e Substituição, elaborado nos termos desta cláusula, as Partes deverão, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da emissão do referido laudo, celebrar um aditamento ao Contrato, a fim de refletir a atualização do Valor de Venda, em termos satisfatórios à Fiduciária. No caso de celebração do referido aditamento para os fins desta cláusula deverá ser levado a protocolo no prazo estabelecido na Cláusula 5.1 abaixo e averbado à margem do Contrato junto ao Cartório de RGI.

4.4.1 Garantia mínima imobiliária. A Fiduciante deverá assegurar a manutenção da Alienação Fiduciária, de forma que o valor mínimo de venda forçada dos Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão), a ser verificado pela Emissora, com base nas informações a serem fornecidas pela Devedora e informado à Emissora, calculado conforme os Contratos de Garantia (não abrangidos os Contratos de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações), conforme definição na Escritura de Emissão, o qual deverá ser equivalente a no mínimo R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Razão da Garantia"), de acordo com os laudos de avaliação emitidos nos termos da cláusula 4.4 acima e nos termos dos Contratos Alienação Fiduciária Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão), das Escrituras de Hipoteca (conforme definido na Escritura de Emissão) e, quando aplicável, dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis Hipotecados (conforme definido na Escritura de Emissão), até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

4.5 Reforço de Garantia. A manutenção da Razão da Garantia será apurada pela Securitizadora conforme prazo e eventos extraordinários definidos na cláusula 4.4.

acima, em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Securitizadora, dos laudos de avaliação mencionado cláusula 4.4 acima, conforme aplicável nos termos do presente Contrato.

4.5.1 A Fiduciante obriga-se a manter íntegra a Alienação Fiduciária ora pactuada e a reforçá-la ou substituí-la: (i) ocorra a desvalorização dos Imóveis, constatada por meio dos laudos de avaliação emitidos nos termos da cláusula 4.4 acima que resulte em descumprimento da Razão da Garantia; e/ou (ii) na ocorrência de sinistro, desapropriação, deterioração, oneração ou qualquer hipótese de perda, parcial ou total, dos Imóveis que resulte no descumprimento da Razão da Garantia ("Evento de Reforço e Substituição").

4.5.2 A Razão de Garantia poderá ser recomposta por (i) alienação fiduciária em garantia de outros imóveis rurais de titularidade da Devedora, de Washington ou da Fiduciante, conforme mecanismo de Evento de Reforço e Substituição; (ii) cessão fiduciária de: (a) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; e (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco mínima de AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou mínima de Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; ou (iii) fiança bancária, sem qualquer benefício de ordem ou ressalva para a sua execução, válida por todo o prazo de vigência dos CRA, no valor igual ou superior ao valor devido dos CRA, emitida por banco de 1ª (primeira) linha, assim consideradas as 5 (cinco) maiores instituições financeiras brasileiras (considerado o ranking das maiores instituições financeiras por ativo), segundo o ranking mais recente divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA e desde que mantenham classificação de risco mínima de A- de longo prazo em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou mínima de Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.

4.5.3 Para fins do disposto, caso seja verificado qualquer Evento de Reforço e Substituição, a Fiduciante, Washington e a Devedora, em conjunto e de forma solidária, se comprometem a, independentemente de notificação prévia da Securitizadora: (i) enviar à Securitizadora comunicação de reforço, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do conhecimento da ocorrência de referido Evento de Reforço e Substituição ("Comunicação de Reforço"); (ii) cumprir o disposto na cláusula 4.5.2 acima, para fins de reforço das Garantias, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do aviso de recebimento da Comunicação de Reforço pela Securitizadora, cujo valor seja, no mínimo, suficiente para o restabelecimento da Razão da Garantia; e, em conjunto, caso aplicável, com os seguintes documentos para fins de aprovação dos novos bens imóveis, a serem alienados fiduciariamente em favor da Securitizadora: (a) documentação necessária, incluindo, mas não se limitando à apresentação de certidões e declarações atestando que os novos bens imóveis, conforme o caso, a serem dados em garantia não possuem quaisquer Ônus, débitos fiscais, pendências de natureza ambiental e que não há dúvida acerca das suas respectivas posses e propriedades; e (b) laudo de avaliação atualizado dos bens imóveis oferecidos em garantia, emitido por uma das empresas descritas na cláusula 4.4 acima, com até 2 (dois) meses de antecedência da apresentação dos documentos indicados nos itens (a) e (b) desta cláusula, com a respectiva indicação do valor de

mercado dos novos bens imóveis oferecidos em garantia, que deverá ser considerando para fins de apuração do cumprimento da Razão da Garantia ("Apresentação de Reforço").

4.5.4 Caso a Fiduciante não apresente, justificadamente, por meio da Apresentação de Reforço, a totalidade das informações e/ou documentos que sejam solicitados conforme cláusula 4.5.3 acima e outros eventualmente solicitados pela Fiduciária, a Fiduciária enviará, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Apresentação de Reforço, uma notificação indicando as informações e/ou documentação pendentes. A Fiduciante deverá apresentar as informações e/ou documentação faltante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação pela Fiduciária, sendo que, caso contrário, será convocada assembleia geral de titulares de CRA para fins de deliberação do reforço da garantia ou substituição da garantia com base nos documentos apresentados até o momento, a qual deverá ser realizada nos prazos previstos no Termo de Securitização.

4.5.5 Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Fiduciária, dos documentos elencados nas Cláusulas 4.5.2 e 4.5.3 acima, esta convocará assembleia geral de titulares de CRA para fins de deliberação do reforço da garantia ou substituição da garantia com base nos documentos acima, que deverá ser realizada nos prazos previstos no Termo de Securitização.

4.5.6 Observada a realização de assembleia geral dos CRA, quando aplicável, após a aprovação quanto aos novos bens imóveis a serem alienados fiduciariamente, a título de Reforço da Garantia, as Partes se comprometem a celebrar um aditamento ao presente Contrato, de modo a formalizar a alienação fiduciária dos novos bens imóveis, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da aceitação dos referidos bens imóveis, sendo certo que a Fiduciante obriga-se a averbar tal aditamento perante o Cartório de RGI, no prazo previsto na cláusula 5.1 abaixo. Caso os titulares de CRA não aprovem o imóvel sugerido para reforçar/substituir os Imóveis e a Devedora não tenha reestabelecido a Razão de Garantia por meio de Oferta de Resgate Antecipado, conforme previsto no Termo de Securitização, as Debêntures vencerão antecipadamente.

5. REGISTROS E AVERBAÇÕES.

5.1 A Fiduciante se obriga a realizar, às suas expensas: (i) o protocolo deste Contrato e de eventuais aditamentos no Cartório de RGI no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data de assinatura do presente Contrato, que ocorrerá na data da Liberação das Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão) ou da assinatura dos eventuais aditamentos, conforme o caso; e (ii) o registro deste Contrato e de eventuais aditamentos no Cartório de RGI no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, contados da data de protocolo do presente Contrato e/ou de eventuais aditamentos, conforme aplicável, nos respectivos cartórios.

5.2 A Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária a comprovação do protocolo e do registro do presente Contrato e de eventuais aditamentos perante o Cartório de RGI, por meio da disponibilização das certidões de matrícula atualizadas dos Imóveis, dentro dos prazos previstos na cláusula 5.1 acima. Em conjunto com a apresentação das certidões de matrícula atualizadas previstas nesta cláusula, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária as certidões negativas de ações reais e pessoais

reipersecutórias, bem como a certidão de ônus reais, relativas aos Imóveis, indicando a inexistência de ações reais e pessoais reipersecutórias e ônus reais, com exceção à Alienação Fiduciária de Imóveis constituída por meio deste Contrato.

5.3 Sem prejuízo do disposto acima, a Fiduciante outorga e constitui a Fiduciária como sua mandatária, até integral cumprimento das Obrigações Garantidas, em caráter irrevogável, com a cláusula "em causa própria", nos termos dos artigos 684 e 685 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), com poderes especiais para, em nome da Fiduciante, (i) promover o protocolo e o registro deste Contrato perante o Cartório de RGI; e (ii) tomar todas as demais providências que se mostrem necessárias ou convenientes à boa constituição, formalização, eficácia, registro e execução do Contrato e da garantia real nele estipulada.

5.4 A Fiduciante se obriga a entregar à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da data de assinatura do presente Contrato, 2 (duas) vias originais do instrumento de mandato, valido até a integral quitação das Obrigações Garantidas, mencionado acima lavrado por meio de escritura pública, conforme modelo constante no Anexo II a este Contrato, devidamente assinadas e registradas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das comarcas de domicílio da Fiduciante e da Securitizadora.

5.5 A Fiduciante se compromete a renovar, anualmente, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, o instrumento de mandato mencionado acima, devendo entregar, à Fiduciária, 2 (duas) vias originais de instrumento de mandato, devidamente assinadas, com firmas reconhecidas, e registradas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das comarcas de domicílio da Fiduciante e da Securitizadora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data de vencimento da procuração então vigente.

5.6 Todo e qualquer custo ou despesa relacionado ao registro ou averbação deste Contrato ou qualquer aditamento, bem como cancelamento do ônus criado por este Contrato no Cartório de RGI, deverá ser arcado exclusivamente pela Fiduciante.

5.7 Sem prejuízo da responsabilidade da Fiduciante, a Fiduciária poderá tomar todas as medidas necessárias para obtenção dos registros aqui mencionados, se não efetivados pela Fiduciante dentro dos prazos acima estabelecidos, correndo todos os custos e despesas para o referido registro, incluindo, mas não se limitando, às despesas com transporte e os emolumentos de registro, por conta da Fiduciante, que deverá reembolsar a Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da apresentação dos comprovantes de tais despesas à Fiduciante.

6. MORA E INADIMPLEMENTO

6.1 Caso (i) ocorra o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido satisfeitas; (ii) ocorra qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), a Fiduciante será intimada para purgar a mora (respeitando-se o prazo de carência de 1 (um) Dia Útil, para os fins do artigo 26, §2º, da Lei nº 9.514), no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da intimação, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que vencerem até a data do efetivo pagamento, o

que inclui o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, as penalidades, os demais encargos e as despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, se houver.

6.2 O simples pagamento do principal, sem a atualização monetária e os demais encargos pactuados, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

6.3 O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

a) a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Cartório de RGI, indicando o valor total das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas e penalidades cabíveis;

b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de RGI após 1 (um) Dia Útil contado do requerimento da intimação, nos termos do §2º do artigo 26 da Lei nº 9.514, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do Imóvel respectivo, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pela Fiduciante, ou por quem deva receber a intimação;

c) a intimação será feita à Fiduciante, a seus representantes ou a procuradores regularmente constituídos;

d) se, por 2 (duas) vezes, o Oficial do Cartório de RGI ou o Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do Imóvel respectivo ou o serventuário por eles credenciado houver procurado a Fiduciante, em seu domicílio, sem os encontrarem, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa intrinsecamente relacionada à Fiduciante ou, em sua falta, qualquer vizinho da Fiduciante de que, no Dia Útil imediato, retornará ao local, 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 ("Código de Processo Civil").

e) a intimação da Fiduciante, nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, poderá ser realizada ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento da correspondência;

f) se a Fiduciante se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Cartório de RGI ou pelo Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do Imóvel respectivo, ou caso não seja encontrada após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao Oficial do Cartório de RGI promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel respectivo;

g) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Cartório de RGI, o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando, ao Oficial do Cartório de RGI, cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial do Cartório de RGI. Na hipótese contemplada pelo item (ii), a entrega do cheque ao Oficial do Cartório de RGI será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de modo que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial do Cartório de RGI certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da propriedade plena sobre o Imóvel respectivo.

6.4 Purgada a mora perante o Cartório de RGI, o presente Contrato se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas remanescentes. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes, os Oficiais mencionados nas cláusulas acima entregarão, à Fiduciária, as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

6.5 Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias contados da intimação sem a purgação da mora, o Oficial do Cartório de RGI promoverá a averbação, na matrícula do Imóvel respectivo, da consolidação da propriedade plena sobre o Imóvel respectivo em nome da Fiduciária, mediante a apresentação de prova do pagamento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis por ato *inter vivos* ("ITBI").

7. LEILÕES PÚBLICOS EXTRAJUDICIAIS

7.1 Uma vez consolidada a propriedade plena sobre o Imóvel respectivo na Fiduciária, por força da mora, observado o disposto neste Contrato, a propriedade sobre o Imóvel respectivo deverá ser alienada pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos neste Contrato, na Lei nº 9.514 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, conforme descrito abaixo:

a) a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente;

b) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias corridos contados da data de averbação da consolidação da propriedade plena sobre o Imóvel respectivo em nome da Fiduciária, devendo a propriedade sobre o Imóvel respectivo ser ofertada no primeiro leilão pelo maior valor entre os seguintes ("Valor Mínimo para o Primeiro Leilão"): (i) o Valor de Venda respectivo; ou (ii) o valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do ITBI, exigível por força da consolidação da propriedade plena em nome da Fiduciária;

c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor Mínimo para o Primeiro Leilão, a propriedade sobre o Imóvel respectivo será ofertada em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias corridos contados da data do primeiro leilão público, pelo Valor da Dívida (conforme abaixo definido), conforme previsto no artigo 27, § 2º e §3º, da Lei nº 9.514. Para os fins deste Contrato, "Valor da Dívida" significa o equivalente à soma das seguintes quantias: (i) o percentual das Obrigações

Garantidas garantido pelo respectivo Imóvel, conforme indicado na cláusula 4.1 acima, nele incluídas as prestações não pagas, atualizadas monetariamente, *pro rata die*, até 5º (quinto) dia após o respectivo leilão e acrescida das penalidades cabíveis, encargos e despesas abaixo elencadas; (ii) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos até a data do respectivo leilão), se for o caso; (iii) valor do imposto predial territorial urbano, imposto territorial rural, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do respectivo leilão), se for o caso; (iv) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante; (v) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel respectivo em idêntico estado ao existente nesta data, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso regular; (vi) valor do ITBI e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade sobre o Imóvel respectivo; (vii) despesas com a consolidação da propriedade sobre o respectivo Imóvel respectivo em nome da Fiduciária; (viii) encargos e custas de intimação da Fiduciante; (ix) os encargos e custas com a publicação de editais; e (x) a comissão do leiloeiro.

d) os leilões públicos serão anunciados por meio de edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local de situação do Imóvel respectivo. A Fiduciante será comunicada sobre as datas, horários e locais dos leilões públicos mediante correspondência dirigida aos endereços, inclusive ao endereço eletrônico, constantes neste Contrato; e

e) a Fiduciária, já como titular plena da propriedade sobre o Imóvel respectivo, transmitirá a propriedade e a posse, direta e indireta, sobre o Imóvel respectivo ao arrematante.

7.2 Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao Valor Mínimo para o Primeiro Leilão, será realizado segundo leilão. Caso o maior lance oferecido no primeiro leilão for superior ao Valor Mínimo para o Primeiro Leilão, o Imóvel respectivo deverá ser arrematado. Não obstante, considerando a multiplicidade das Garantias e dos Imóveis, o valor da diferença entre o percentual das Obrigações Garantidas e o valor de arrematação do Imóvel respectivo continuará sendo devido pela Devedora à Securitizadora.

7.3 No segundo leilão extrajudicial, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao percentual das Obrigações Garantidas garantido pelo respectivo Imóvel, conforme indicado nos subitens (i) a (iv) do item 4.1 acima, hipótese em que, a Fiduciante se obriga a receber a importância que sobejar, se aplicável, na conta nº 9996118-0, na agência nº 4055-X, do Banco do Brasil S.A. de titularidade da Fiduciante ("Conta da Elah Agrobusiness").

7.4 Devido à ausência de relação de hipossuficiência entre Fiduciária e a Fiduciante e considerando que a emissão das Debêntures não consiste em financiamento para aquisição dos Imóveis, conforme artigo 480-B do Código Civil, as Partes concordam que, em nenhuma hipótese, haverá quitação de qualquer das Obrigações Garantidas garantido pelo respectivo Imóvel, conforme indicado na cláusula 4.1 acima em caso de leilões frustrados ou insuficientes à quitação do

respectivo percentual das Obrigações Garantidas, permanecendo a Devedora como devedora do saldo do respectivo percentual das Obrigações Garantidas. Por consequência, as Partes resolvem afastar expressamente a aplicação da quitação tácita de que trata o parágrafo 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514.

7.5 Se, no primeiro ou segundo leilão de cada Imóvel, sobejar qualquer importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciante se obriga a receber a importância que sobejar, se aplicável, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada na Conta da Elah Agrobusiness.

7.5.1 Caso os valores objeto de sobejo, conforme Cláusula 7.5 acima, não sejam, por qualquer motivo, depositados na Conta da Elah Agrobusiness, e sejam depositados em conta diversa, na forma prevista deste Contrato, a Fiduciante ficará obrigado a transferir tais valores à Conta da Elah Agrobusiness no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da data do recebimento de tal valor em conta diversa, sob pena de incidência, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, dos Encargos Moratórios.

7.6 É assegurado à Fiduciante, após a averbação da consolidação da propriedade plena sobre o cada Imóvel respectivo no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, o direito de preferência para adquirir o Imóvel respectivo pelo Valor da Dívida.

7.7 Locação dos Imóveis. Conforme previsto no artigo 27, §7º, da Lei nº 9.514, se qualquer dos Imóveis estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da Fiduciária, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade na Fiduciária, exceto pelo contrato atualmente existente em que os Imóveis encontram-se aforados e ocupados para Washington nos termos do Contrato de Parceria Agrícola e Pecuária celebrado em 15 de janeiro de 2008, entre Washington Umberto Cinel e a Fiduciante, conforme aditado ("Contrato de Parceria").

7.7.1 Nos termos da Cláusula 7.7 acima e do Contrato de Parceria, Washington atesta e anui a constituição da presente Alienação Fiduciária, e se obriga a desocupar os Imóveis objeto do Contrato de Parceria no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da consolidação da propriedade fiduciária em face da Cessionária.

7.8 Em caso de consolidação da propriedade fiduciária de quaisquer dos Imóveis em nome da Fiduciária, esta poderá requerer a qualquer momento que a Fiduciante lhe entregue imediatamente a posse sobre tal Imóvel, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à Securitizadora, ou àquele que tiver adquirido o referido Imóvel, da penalidade diária equivalente a R$ R$ 10.000,00 (dez mil reais), sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: (i) de todas as despesas acaso incidentes, foro, tarifas incorridas após a data da realização do público leilão; e (ii) de todas as despesas necessárias à reposição do Imóvel alienado excutido ao estado em que os recebeu.

7.9 Não ocorrendo a desocupação do referido Imóvel no prazo e forma previstos na cláusula 7.6 e 7.7 acima, a Securitizadora ou o adquirente do referido Imóvel excutido, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante disponibilização da certidão da matrícula do Imóvel respectivo, a consolidação da plena propriedade em nome da Securitizadora ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel excutido a terceiro, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste Contrato.

8. DA DESAPROPRIAÇÃO

8.1 A Fiduciante autoriza a Fiduciária a receber diretamente todas as quantias referentes a indenizações pagas pelo Poder Público, por força de desapropriação, integral ou parcial, por qualquer forma ou motivo, de qualquer dos Imóveis, sendo que referidas quantias deverão ser mantidas na Conta do Patrimônio Separado (conforme definida no Termo de Securitização) até a quitação das Obrigações Garantidas ou utilizados para os pagamentos previstos no Termo de Securitização, caso a Devedora esteja inadimplente com qualquer Obrigação Garantida.

9. DO CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

9.1 Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena sobre os Imóveis em favor da Fiduciante, a Securitizadora deverá celebrar o termo de liberação constante no Anexo III ao presente Contrato no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da plena quitação das Obrigações Garantidas, consolidando-se, na pessoa da Fiduciante, a plena propriedade sobre os Imóveis.

9.2 No caso de extinção da Oferta, exceto pelas hipóteses elencadas na cláusula 8.2 do Contrato de Distribuição, a Cessionária deverá, em até 3 (três) Dias Úteis, nos termo da Cláusula 9.1 acima, outorgar termo de liberação de garantia, conforme modelo constante do Anexo III ao presente Contrato, ocasiões as quais a Alienação Fiduciária aqui constituída será automaticamente extinta.

10. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA FIDUCIANTE

10.1 A Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, assume as seguintes obrigações, sem prejuízo daquelas previstas nos demais Documentos da Operação:

(i) não ceder, onerar, dispor, vender ou dar em comodato e nem celebrar qualquer outro negócio que tenha por objeto a propriedade, o uso e a posse indireta dos Imóveis, exceto pelo Contrato de Parceria;

(ii) manter os Imóveis livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus e gravames, e em perfeito estado de conservação, exceto por esta Alienação Fiduciária de Imóveis, exceto se dentro do seu grupo econômico;

(iii) prontamente disponibilizar, ou fazer com que sejam e disponibilizados à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRA, às expensas da Fiduciante, em até

5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação (ou em prazo inferior, caso exigido por lei ou regulamentação, bem como por autoridade reguladora ou autorreguladora, cartórios ou Junta Comercial), todos os documentos e informações solicitados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRA;

(iv) manter os Imóveis em perfeitas condições de uso e funcionamento, defendendo-os de turbação de terceiros, podendo a Fiduciária ou qualquer terceiro por ela indicado, vistoriá-las sempre que julgar necessário para assegurar seus direitos;

(v) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros, que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis, a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, e, ainda, todos os tributos e demais encargos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato;

(vi) comunicar a Fiduciária sobre a ocorrência de eventos ou situações que afetem, de modo relevante e adverso, qualquer dos Imóveis e/ou a presente garantia, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da ciência da Fiduciante;

(vii) contabilizar a presente Alienação Fiduciária de Imóveis na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa na sua demonstração financeira consolidada, conforme e se exigido pela legislação aplicável; e

(viii) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições.

11. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

11.1 Sem prejuízo e em adição às declarações prestadas nos demais Documentos da Operação, a Fiduciante presta, nesta data e na data da celebração de qualquer aditamento ao presente Contrato, as seguintes declarações à Securitizadora:

(i) tem capacidade e autoridade para celebrar este Contrato e assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e societários necessários para tanto, inclusive autorizações societárias eventualmente necessárias;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Contrato. A celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável à Fiduciante, nem constituem ou constituirão inadimplemento, nem importam ou importarão em vencimento antecipado de qualquer contrato, instrumento, acordo, empréstimo ou documento de que seja parte;

(iii) este Contrato foi devidamente firmado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas, incluindo o poder de outorgar mandatos, constituindo este Contrato obrigações lícitas e válidas, exequíveis contra a Fiduciante, em conformidade com seus termos, observadas as leis de falência, insolvência, recuperação judicial ou extrajudicial e leis similares aplicáveis que afetem direitos de credores de modo geral, constituindo este Contrato título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil;

(iv) todas as autorizações e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias à celebração e ao cumprimento, deste Contrato, no que toca (i) à validade do mesmo; (ii) à criação e à manutenção do ônus sobre os Imóveis; e (ii) à sua exequibilidade, foram obtidas ou tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito, exceto quanto ao registro deste Contrato e seus aditamentos no Cartório de RGI, o qual será realizado nas condições aqui previstas;

(v) os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, pendências, passivos e/ou apontamentos, exceto pela Alienação Fiduciária de Imóveis decorrente deste Contrato. Não existem quaisquer restrições à constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis ora contratada, em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, nem quaisquer obrigações ou discussões judiciais ou administrativas de qualquer natureza, ou impedimento de qualquer natureza que vedem, restrinjam, reduzam ou limitem, de qualquer forma, a constituição, manutenção ou eventual excussão da presente garantia sobre os Imóveis;

(vi) todos os consentimentos, licenças (inclusive ambientais) ou aprovações necessários à sua boa ordem legal, administrativa e operacional, e à celebração deste Contrato, e dos demais Documentos da Operação foram devidamente obtidos e encontram-se atualizados e em pleno vigor;

(vii) os Imóveis são de titularidade única e exclusiva da Fiduciante;

(viii) os Imóveis, enquanto alienados fiduciariamente em garantia nos termos deste Contrato ou no caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, são e sempre serão de titularidade (fiduciária ou plena, respectivamente) única e exclusiva da Fiduciária;

(ix) inexistem quaisquer ações ou procedimentos judiciais, administrativos ou arbitrais, de qualquer natureza, que possam colocar em risco os Imóveis e/ou afetar de forma relevante e negativamente as suas atividades ou a capacidade de cumprimento de suas Obrigações Garantidas, que a Fiduciante tenha ciência. A Fiduciante não tem conhecimento de (i) ações judiciais ou processos de desapropriação, usucapião, e/ou quaisquer outros questionamentos relativos à posse ou à propriedade dos Imóveis; nem (ii) débitos ou processos judiciais ou administrativos com o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, ou qualquer outra autoridade ambiental que possam vir a afetar a presente garantia;

(x) os Imóveis não estão situados na fronteira brasileira, conforme a legislação aplicável;

(xi) os Imóveis não se encontram em terras quilombolas ou indígenas, bem como não há qualquer processo administrativo, em qualquer órgão ou esfera governamental, que tenha por objeto a identificação, reconhecimento, delimitação, demarcação e/ou titulação dos Imóveis, no todo ou em parte, como terra quilombola, terra indígena, reserva indígena, parque indígena, colônia agrícola indígena e/ou qualquer outro instituto que restrinja a propriedade dos Imóveis por parte da Fiduciante;

(xii) foi diligente na verificação e não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis;

(xiii) nesta data, não possuem conhecimento que existam contra os Imóveis, quaisquer questões ambientais, incluindo, mas não se limitando a: (a) despejo de resíduos no ar, solo e/ou água; (b) poluição sonora que afete pessoas e/ou animais; (c) depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa, com potencial para contaminação ambiental ou que afete a saúde e a segurança no trabalho, ou que cause doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde decorrentes de questões ambientais; (d) desmatamento, queimada, poda irregular de árvores, poluição, contaminação de rios e mananciais, caça e/ou captura irregular de animais, que possam afetar a conservação, preservação ou proteção do meio-ambiente e/ou dos organismos vivos nos Imóveis; ou (e) quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões de saúde, meio ambiente e/ou de saúde e segurança do trabalho;

(xiv) na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, a Fiduciante responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

(xv) foi diligente na verificação e não tem conhecimento, até a presente data, da existência, nos Imóveis, de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos/amianto, materiais contendo asbestos/amianto, metais pesados, agentes biológicos ou qualquer outra substância, organismo ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar adversamente os Imóveis, o meio ambiente e/ou a população;

(xvi) os Imóveis estão de acordo com a legislação ambiental aplicável, de forma que nenhuma multa, taxa, penalidade e/ou processo a esse respeito poderá vir a afetar os Imóveis;

(xvii) nesta data, não há áreas de conservação e/ou proteção ambiental nos Imóveis, incluindo, mas sem se limitar, a áreas de preservação permanente, sendo que a Fiduciante respeitará todas e quaisquer eventuais normas e restrições ambientais que venham a atingir áreas dos Imóveis;

(xviii) não há processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Imóveis;

(xix) não há, em relação às cadeias dominiais dos Imóveis, qualquer vício, irregularidade, nulidade e/ou anulabilidade;

(xx) os Imóveis não são objeto de tombamento, não estão em área de domínio da União e não estão sujeitos ao pagamento de quaisquer valores a título de foro, taxa de ocupação, laudêmio e/ou outras taxas de natureza similar;

(xxi) não foi condenada, cumpre penalidade ou está impedido de exercer atividades em decorrência de atos lesivos contra a administração pública, por atos de improbidade administrativa, por atos ilícitos ligados à licitações e contratos públicos, por ilícitos concorrenciais, por crimes contra a administração pública, por crimes de licitação, crimes contra ordem econômica ou por qualquer conduta considerada corrupta pela legislação nacional e estrangeira, nos termos das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, as normas previstas na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, no *US Foreing Corrupt Practices Act* (FCPA) e no *UK Bribery Act* (conjuntamente, as "Leis Anticorrupção");

(xxii) observa integralmente o disposto nas Leis Anticorrupção, não violou, viola ou violará as suas disposições, nem permitirá, autorizará ou ignorará tal violação, por qualquer pessoa, ao longo da vigência deste Contrato;

(xxiii) não existem, entre seus sócios, administradoras, funcionários, agentes, procuradores, consultores, bem como prepostos que venham a agir em seu nome, agentes públicos ou terceiras pessoas a eles relacionadas, incluindo mas não se limitando a familiares ou pessoas relacionas por laços profissionais, afetivos ou comerciais que possam influenciar suas decisões, e que ocupem posição/cargo ou desempenhem atividades que possam influenciar as atividades objeto do presente Contrato;

(xxiv) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade integral com essas leis;

(xxv) os Imóveis possuem todas as licenças, alvarás, permissões e autorizações governamentais necessárias ao seu uso e ocupação;

(xxvi) adota as diligências apropriadas para contratação e, conforme o caso, supervisão, de terceiros, tais como, fornecedores, prestadores de serviço, agentes

21

intermediários e associados, de forma a verificar que estes não tenham praticado ou venham a praticar qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; e

(xxvii) não estão e nem as empresas em que figura como sócio, seus sócios, funcionários e/ou administradores não estão sob investigação e/ou não foram condenados por qualquer infração às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor.

11.2 A Fiduciante compromete-se a notificar prontamente a Fiduciária em caso de penhora ou notificação de penhora, no todo ou em parte, de qualquer Imóvel, instauração de qualquer processo de conhecimento ou executivo referente a qualquer Imóvel, no todo ou em parte, ou nomeação de administrador judicial para administrar os bens da Fiduciante, incluindo qualquer Imóvel, no todo ou em parte, e também caso qualquer procedimento ou demanda similar seja instaurado ou iniciado com relação a qualquer Imóvel, no todo ou em parte, comprometendo-se ainda a notificar os terceiros que tenham instaurado ou requerido os mesmos, ou qualquer administrador judicial nomeado, da existência da Alienação Fiduciária de Imóveis em garantia aqui constituída em favor da Fiduciária, assim como (i) a tomar, às suas próprias expensas, todas as medidas razoáveis e tempestivas destinadas a encerrar prontamente tais procedimentos e demandas sem qualquer prejuízo à garantia ora constituída e/ou à integridade dos Imóveis, devendo, para tanto, quitar as dívidas e efetuar os pagamentos exigidos no âmbito de tais procedimentos ou demandas ou (ii) obriga-se a enviar Comunicação de Reforço nos termos da Clausula 4.5.2, para que a Alienação Fiduciária de Imóveis em garantia aqui constituída em favor da Fiduciária seja reforçada ou substituída.

11.3 As declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato subsistirão até o final da vigência deste Contrato, devendo a Fiduciante notificar a Fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis caso quaisquer das declarações passe a ser incorreta, inverídica ou incompleta.

11.4 A Fiduciante se obriga, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRA e/ou os titulares dos CRA por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente incorridos e comprovados, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato.

12. RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL

12.1 A Fiduciante declara à Fiduciária, de forma irrevogável e irretratável, que:
(i) cumpre integralmente a legislação ambiental aplicável à sua atividade, e possui todas as autorizações e licenças, exigidas pelas competentes autoridades, válidas e em vigor, que sejam necessárias para o exercício de suas atividades, incluindo, sem limitação, as licenças ambientais (licença prévia, licença de instalação e licença de operação) e demais autorizações emitidas pelos órgãos ambientais;

(ii) cumpre de forma regular e integral a legislação trabalhista e relativa à saúde e segurança do trabalho, sendo certo que não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo;

(iii) não tem conhecimento de qualquer litígio, incluindo processos ou procedimentos judiciais, administrativos, arbitrais ou de mediação, autos de infração, multas, débitos, investigações ou inquéritos, de qualquer natureza ambiental envolvendo os Imóveis; e

(iv) tem ciência de que a falsidade de qualquer das declarações prestadas neste Contrato permitirá que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas.

12.2 Adicionalmente, a Fiduciante se obriga a:

(i) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando à Fiduciária, sempre que solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato;

(ii) envidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviços adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante à não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, se possível mediante condição contratual específica;

(iii) comunicar à Fiduciária sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange à saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para as suas atividades;

(iv) manter a Fiduciária indene em relação a quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza, incluindo, mas não se limitando a, ambiental e trabalhista, direta ou indiretamente sofridos pela Fiduciária, originados de ou relacionados aos Imóveis e/ou ao presente Contrato; e

(v) monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar todos impactos ambientais, sendo que, no seu conhecimento, os seus fornecedores diretos e relevantes, no que diz respeito a impactos ambientais, respeitam as legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil.

12.3 A Fiduciante declara, para todos os fins de Direito, que é integralmente responsável por todo e qualquer impacto ou dano ambiental relacionado aos Imóveis, independentemente da ocorrência da consolidação da propriedade plena sobre os Imóveis no patrimônio da Fiduciária. Nesse sentido, a Fiduciante obriga-se a manter a Fiduciária indene de toda e qualquer responsabilidade ambiental relacionada aos Imóveis.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1 A eventual tolerância ou concessão de qualquer das Partes no exercício de qualquer direito que lhe for conferido não importará alteração contratual ou novação e nem o impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhe são assegurados no presente Contrato e/ou na legislação aplicável, ainda que a referida tolerância ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

13.2 As obrigações constituídas por meio deste Contrato são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promissários-cessionários, herdeiros e sucessores das Partes, a qualquer título.

13.3 A Fiduciante responderá por todas as despesas decorrentes do presente Contrato, 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 do Cartório de RGI relativos ao presente Contrato, bem como de quitações fiscais e qualquer tributo devido com relação aos Imóveis necessárias para a constituição e/ou execução do presente Contrato.

13.4 As Partes autorizam e determinam, desde já, que os Oficiais do Cartório de RGI procedam, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

13.5 Qualquer alteração, adendo ou modificação a este Contrato deverá ser realizado por escrito, assinado pelas Partes, após aprovação em assembleia geral de titulares de CRA, e levado a averbação no Cartório de RGI.

13.6 A Fiduciária poderá, após aprovação em assembleia geral de titulares de CRA, ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, sem a necessidade de consentimento prévio da Fiduciante, sendo certo que a Fiduciante não poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato.

14. COMUNICAÇÕES

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

Para a Fiduciante:

ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.
Rua Tiradentes, nº 2.846
Uruguaiana - RS
At.: Angela Miyamura
Telefone: (11) 3900-1600
E-mail: angela.miyamura@wrealty.com.br

Para a Fiduciária:

ISEC SECURITIZADORA S.A.
Rua Tabapuã, 1.123 – 21º andar
São Paulo – SP
04533-004
At.: Juliane Effting Matias
Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: gestao@isecbrasil.com.br / juridico@isecbrasil.com.br

14.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. A Parte que enviar a comunicação, aviso ou notificação, conforme estabelecido nesta cláusula, não será responsável por eventual prejuízo, em virtude de mudança de endereço que não seja comunicada para as demais Partes, nos termos desta cláusula.

15. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

15.1 O presente Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.
15.2 Para dirimir quaisquer conflitos oriundos da interpretação ou execução deste Contrato, as Partes elegem o foro da comarca de São Paulo, no estado de São Paulo, conforme aplicável.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 17 de outubro de 2019.

(assinaturas nas páginas seguintes)
(restante desta página intencionalmente deixado em branco)

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., a ISEC Securitizadora S.A. e Washington Umberto Cinel, em 17 de outubro 2019.

ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.

1. _____
Nome: Angela Miyako Miyamura
Cargo: Procuradora

2. _____
Nome:
Cargo:

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO 30º SUBDISTRITO IBIRAPUERA
Av. Padre Antônio José dos Santos, 1569 / 1572 - CEP 04563-004 - Brooklin - São Paulo - SP - Tel: (11) 4506-3030
REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO
Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) ANGELA MIYAKO MIYAMURA, em documento sem valor econômico. Dou fé.
São Paulo, 28 de outubro de 2019.
Em Testº da verdade. Cód. [191873561014381110430 - 001831]
LUCAS DE ALMEIDA PEREIRA - ESCREVENTE (Cld 1:Total R$ 9,50)
Selo(s): 1 Ato:AD - 08873119
REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO
Lucas de Almeida Pereira

REGISTRO DE PESSOAS NATURAIS IBIRAPUERA
OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DE NOTAS DE TABELIÃO

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., a ISEC Securitizadora S.A. e Washington Umberto Cinel, em 17 de outubro de 2019.

ISEC SECURITIZADORA S.A.

1. _____
Nome: JULIANE EFFTING MATIAS
Cargo: DIRETORA DE OPERAÇÕES

2. _____
Nome: Ila Alves Sym
Cargo: Diretora

13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUIS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 383 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX (11) 5041-7622
Reconheço Por Semelhança C/V Econômico a(s) firma(s) de
JULIANE EFFTING MATIAS (598276).ILA ALVES SYM (578039).
SÃO PAULO, 30 de Outubro de 2019. Em test. da verdade.
CARLOS ALEXANDRE GOMES DOS SANTOS - ESCRE Nº 0000/301019
Válido somente com o Selo de Autenticidade Valor: R$19,00
C2109BAB83038

27

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., a ISEC Securitizadora S.A. e Washington Umberto Cinel, em 17 de outubro de 2019.

WASHINGTON UMBERTO CINEL

1._____ 2._____

Nome: Angela Miyako Miyamura Nome:

Cargo: Procuradora Cargo:

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO 30º SUBDISTRITO IBIRAPUERA
Av. Padre Antônio José dos Santos, 1568 / 1572 - CEP 04563-004 - Brooklin - São Paulo - SP - Tel: (11) 4506-3030
REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO
Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) ANGELA MIYAKO MIYAMURA, em documento com valor econômico, dou fé.
São Paulo, 30 de outubro de 2019
Em Test° da verdade Cód. [191029561815070111843O-001831]
LUCAS DE ALMEIDA PEREIRA - ESCREVENTE (Cid 1:Total R$ 9,50)
Selo(s): 1 Ato: AU - 0307320
Lucas de Almeida P
Escrevente Autoriz

28

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., a ISEC Securitizadora S.A. e Washington Umberto Cinel, em 17 de outubro de 2019.

TESTEMUNHAS:

1. _____
Nome: Roberta Blasques da Silva
CPF/ME: RG: 22.947.265-5
CPF: 281.003.508-33

2. _____
Nome: Vinícius Pichinini
CPF/ME: RG: 46.998.927-0 SSP/SP
CPF: 370.641.818-51

Anexo ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., a ISEC Securitizadora S.A. e Washington Umberto Cinel, em 17 de outubro de 2019.

ANEXO I
CERTIDÕES DE MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE URUGUAIANA
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 1/6

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o L° 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE URUGUAIANA — RS.
Livro N.° 2 — Registro Geral

Uruguaiana, 28 de fevereiro de 19 80 FLS. 1 MATRÍCULA 6410

Imóvel: A núa-propriedade de uma fração de campo, própria para pecuária e agricultura, sita no antigo 6º distrito deste município,- posteriormente 4º sub-distrito, lugar denominado "Ipané", sesmaria do mesmo nome, medindo oitocentos e oitenta e nove mil duzentos e cinquenta metros e vinte e três decímetros quadrados (889.250,23m2) em comum com área maior pertencente aos sucessores de Filinto da Costa e Silva e cujas confrontações gerais são as seguintes:ao Norte, campos de Francisco Valls Repiso e arroio Ibirocai; ao Sul,com campos de Antonio Celestino Alves e arroio Lageado; a Leste, com campos de Francisco Valls Repiso e Antonio Celestino Alves;e a Oeste, com o arroio Ibirocai.- INCRA: 864.129.014.575-3; Área total:- 1.097,3; Área explorada: 836,3; Área explotável: 1.097,3; Módulo:- 36,2; Nº de módulos: 30,32; Fração Mínima de Parcelamento: 13,0.-

Proprietário: AMÉRICO BRAGA CORREA E SILVA, brasileiro, casado, domiciliado e residente nesta cidade.-
Regtº. Anter.: 16.738, liv. 3-S e 5.629, liv. 4-I.-
Custas: Cr$ 63,00.- O Escrevente:
O Oficial:

MATRÍCULA 6410

R-1-6410 - 28 de fevereiro de 1.980 - Partilha - Transmitente: Herança de Américo Braga Correa e Silva.- Adquirente: Coube à Viúva-meeira FELIPPA REPISO E SILVA, brasileira, doméstica, inscrita no CPF sob nº 007.166.690, domiciliada e residente nesta cidade, na fração de campo acima descrita e avaliada em Cr$ 266.760,00 (duzentos e sessenta e seis mil setecentos e sessenta cruzeiros) sómente a NUA-PROPRIEDADE na importancia de Cr$ 133.380,00 (cento e trinta e três cruzeiros, digo, três mil trezentos e oitenta cruzeiros) correspondente a área de 444.625,11m2 (quatrocentos e quarenta e quatro mil seiscentos e vinte e cinco metros e onze decímetros quadrados).- Título: Partilha.- Forma do Título: Formal de Partilha - (Continua no Verso).-

Continua na próxima página ----------

Endereço: Rua Bento Martins n°2497, 4° Andar - Sala 402 - Fone: (55) 3412-6050 - Uruguaiana-RS - CEP: 97.501-546
Email: atendimento@crimoveisuruguaiana.com.br

Continuação da página anterior ----------

dos autos de inventário extraído em 14 de fevereiro de 1.980, pelo Oficial Judicial do 1º Ofício desta comarca, Aécio Martinez e homologado dito inventário em 23 de janeiro de 1.980, pelo Juíz de Direito da 1ª Vara desta comarca, Jorge Alcibiades Perrone de Oliveira.-
Custas: Cr$ 278,00.- O Escrevente:
O Oficial:

R-2-6410 - 28 de fevereiro de 1.980 - Partilha - Transmitente: Herança de Américo Braga Correa e Silva.- Adquirente: Coube ao herdeiro filho FILINTO ELISIO REPISO E SILVA, brasileiro, solteiro, emancipado, estudante, com 20 anos de idade, inscrito no CIC sob número 212.407.870/49, domiciliado e residente nesta cidade, na fração de campo retro descrita e avaliada em Cr$ 266.760,00 (duzentos e sessenta e seis mil setecentos e sessenta cruzeiros) sómente a NUA PROPRIEDADE na importância de Cr$ 66.690,00 (sessenta e seis mil seiscentos e noventa cruzeiros) correspondente a área de 222.312,55m2 (duzentos e vinte e dois mil trezentos e doze metros e cinquenta e cinco decímetros quadrados).- Título: Partilha.- Forma do Título: Formal de Partilha dos autos de inventário extraído em 14 de fevereiro de 1.980, pelo Oficial Judicial do 1º Ofício desta comarca Aécio Martinez e homologado dito inventário em 23 de janeiro de 1.980, pelo Juíz de Direito da 1ª Vara desta comarca, Jorge Alcibiades Perrone de Oliveira.-
Custas: Cr$ 231,00.- O Escrevente:
O Oficial:

R-3-6410 - 28 de fevereiro de 1.980 - Partilha - Transmitente: Herança de Américo Braga Correa e Silva.- Adquirente: Coube ao Herdeiro filho JOSÉ AMÉRICO REPISO E SILVA, brasileiro, solteiro, estudante, inscrito no CIC sob nº 212.407.950/68, domiciliado e residente nesta cidade, na fração de campo retro descrita e avaliada em Cr$ 266.760,00 (duzentos e sessenta e seis mil setecentos e sessenta cruzeiros) sómente a NUA-PROPRIEDADE na importância de Cr$

(Continua na Ficha nº 6410/2).-

Continua na próxima página ----------

Continuação da página anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE URUGUAIANA — RS.
Livro N.º 2 — Registro Geral

Uruguaiana, 28 de fevereiro de 19 80 FLS. 2 MATRÍCULA **6410/2**

(Continuação da Matrícula nº 6410).-
Cr$ 66.690,00 (sessenta e seis mil seiscentos e noventa cruzeiros) correspondente a área de 222.312,55m2 (duzentos e vinte e dois mil trezentos e doze metros e cinquenta e cinco decímetros quadrados). Título: Partilha.- Forma do Título: Formal de Partilha dos autos de inventário extraído em 14 de fevereiro de 1.980, pelo Oficial Judicial do 1º Ofício desta comarca, Aécio Martinez e homologado dito inventário em 23 de janeiro de 1.980, pelo Juíz de Direito da 1ª Vara desta comarca, Jorge Alcibiades Perrone de Oliveira.- Custas: Cr$ 231,00.- O Escrevente: O Oficial:

R-4-6410 - 28 de fevereiro de 1.980 - Usufruto Vitalício - Nú-proprietários: Felippa Repiso e Silva, viúva, doméstica, inscrita no CPF sob nº 007.166.690; Filinto Elisio Repiso e Silva, solteiro, estudante, inscrito no CIC sob nº 212.407.870/49; e José Américo Repiso e Silva, solteiro, estudante, inscrito no CIC sob nº 212.407.950/68, todos brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade.- Usufrutuária: AFRA PRIMO DA COSTA E SILVA.- Título: Usufruto Vitalício.- Forma do Título: Formal de Partilha dos autos de inventário extraído em 14 de fevereiro de 1.980, pelo Oficial Judicial do 1º Ofício desta comarca, Aécio Martinez e homologado dito inventário em 23 de janeiro de 1.980, pelo Juíz de Direito da 1ª Vara desta comarca, Jorge Alcibiades Perrone de Olieira, digo, Oliveira.- Imóvel: Toda a fração de campo descrita nesta Matrícula e avaliada em Cr$ 266.760,00 (duzentos e sessenta e seis mil setecentos e sessenta cruzeiros).- Custas: Cr$ 339,00.- O Escrevente: O Oficial:

MATRÍCULA 6410/2

R-5-6410 - 08 de Julho de 1.997.-
Título: PENHORA.- (Continua no Verso).-------

Continua na próxima página

Continuação da página anterior -----------

Devedores: CONE - COMERCIO DE ARTEFATOS DO VESTUÁRIO LTDA; NELIDA REGINA RODRIGUES DE FREITAS E SILVA e JOSÉ AMÉRICO REPISO E SILVA.-
Credor: **BANCO ITAÚ S/A.-**
Forma do Título: Mandado de Registro de Penhora-816, nº 5515,de 04 de Junho de 1.997, devidamente assinado pelo Dr. Murilo Magalhães - Castro Filho, MM. Juíz de Direito da 2ª Vara Cível desta comarca,extraído dos Autos do Processo de Execução nº 18.579; e, Auto de Penhora e Depósito, arquivados neste Ofício.-
Imóvel: A NUA-PROPRIEDADE de parte ideal correspondente a 222.312,55m2 dentro da área maior objeto desta Matrícula (R-3-6410).-
Valor da Dívida: R$ 40.586,67.-
Fiel Depositário: JOSÉ AMÉRICO REPISO E SILVA, retro qualificado.-
Condições: Não constam.-
Protocolo: Apontado sob nº 96.182, pag. 185 do liv. 1-K,em 08/07/97
Custas: R$ 76,20.- O Ofic.Substituto:
O Oficial:

AV-6-6410 - 14 de Agosto de 2.006.-
Constrição Judicial - Nos termos do Ofício nº 503/2.006, de 12 de Julho de 2.006, extraído dos Autos do Processo nº **037/1.05.0005200-8**-Ação Civil Pública, movida pelo Ministério PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL **contra**: LUIZ CARLOS REPISO RIELA; JOSÉ AMÉRICO / REPISO E SILVA; HELDER RODRIGUES ZEBRAL e INSTITUTO DE TECNOLOGIA/ APLICADA A INFORMAÇÃO, devidamente assinada pela Drª. Ana Beatriz Rosito de Almeida Fagundes, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível desta comarca, fica constando a **INDISPONIBILIDADE** de Parte Ideal - correspondente a 222.312,55m2 dentro da área maior objeto desta Matrícula (R-3-6410).- Valor da Ação: R$ 290.557,70.-
Protocolo: Apontado sob nº 129.650,pag.068 do liv. 1-P,em 14/08/06
Custas: R$ 87,60.- O Ofic.Substituto:
O Oficial:

AV-7-6410 – 03 de Dezembro de 2.008.-
CANCELAMENTO DE PENHORA – Nos termos do Ofício nº 1989/2008 , de 24 de Novembro de 2.008, extraído dos Autos do Processo nº **037/1.03.0009889-6 – Execução de Título Extrajudicial (antigo nº 18.579)**, movida pelo BANCO ITAÚ S.A contra CONE COMÉRCIO DE ARTIGOS DO VESTUÁRIO LTDA; NELIDA REGINA RODRIGUES DE FREITAS E SILVA e JOSÉ AMÉRICO REPISO E SILVA,, devidamente assinado pela Drª. Cristina Lopes Nogueira, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível desta comarca, fica **CANCELADA** a penhora registrada no **R-5-6410, retro**, e que gravava a Nua-propriedade de parte ideal correspondente a **222.312,55m2** do imóvel objeto desta Matrícula.-
SELO DIGITAL: 0714.03.0700008.01649.-
Protocolo: Apontado sob nº 141.095, pág. 172 do liv. 1-Q,em 03/12/08.-
Custas: R$ 17,50.- O Ofic. Substituto:
O Oficial:

0714.03.1400010.00026

(Continua na Ficha nº 6410/3)**************

Continua na próxima página -----------

Continuação da página anterior -----------

REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | FLS 03 | MATRÍCULA 6410/3

Uruguaiana-RS, **09 de JUNHO de 2.010**

Matrícula Nº 6410/3

(Continuação da Matricula nº 6410). -
R-8-6410 – 09 de Junho de 2.010. -
Título: Partilha. -
Transmitente: O Espólio de FELIPA REPISO E SILVA, falecida em 19/08/2.008. -
Adquirente: A herdeira-Cessionária **ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LIMITADA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ/MF nº 09.271.066/0001-90, com sede nesta cidade, estabelecida na Rua Tiradentes nº 2847, neste ato representada por JOSÉ IVELTO CASTAGNA, brasileiro, separado judicialmente, medico veterinário, CI nº 1031599002-SSP/RS, CPF nº 271.019.080/04, residente e domiciliado nesta cidade, neste ato assistida pelo advogado MIGUEL SILVA NETO, brasileiro, casado, advogado, CI nº 17.633-OAB/RS, domiciliado e residente nesta cidade. -
Forma do Título: Escritura Pública de ARROLAMENTO, nº 22.466/13.666, de 04 de Junho de 2.010, lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas desta cidade.
Imóvel: A NUA-PROPRIEDADE de parte ideal correspondente a **444.625,11m2** do imóvel objeto desta Matrícula **(R-1)**. -
Valor: R$ 153.380,00 – Conforme CERTIDÃO de QUITAÇÃO de **ITCD – 148.797**, de 07/06/2.010, DECLARAÇÃO de **ITCD (DIT) Nº 128.749**.
Condições: Não constam.-
SELO DIGITAL: 0714.08.0700008.00466. -
Protocolo: Apontado sob nº 149.444, pág. 174 do liv. 1-R, em 09/06/2.010. -
Custas: R$ 616,60. - O Ofic. Substituto:
O Oficial:

0714.08.1400006.00242

R-9-6410 – 28 de Junho de 2.010. -
Título: Compra e Venda. -
Transmitentes: FILINTO ELISIO REPISO E SILVA, comerciante, CI nº 2009948891-SSP/RS, CPF nº 212.407.870/49, e sua esposa EVANIA LÚCIA CORTES REPIDO E SILVA, do lar, CI nº 8021536332-SSP/RS, CPF nº 212.407.870/49, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, neste ato representados por MIGUEL SILVA NETO, brasileiro, casado, advogado, CI nº 17.633-OAB/RS, CPF nº 271.740.690/53, residente e domiciliado nesta cidade. -
Adquirente: ***ELAH AGROBUSINESS AGROPECUARIA LIMITADA***, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ/MF nº 09.271.066/0001-90, com sede na rua Tiradentes, 2847, nesta cidade, neste ato representada por JOSÉ IVELTO CASTAGNA, brasileiro, separado judicialmente, medico veterinário, CI nº 27101908004-SSP/RS, CPF nº 103.159.900/02, residente e domiciliado nesta cidade. -
Forma do Título: Certidão da Escritura Pública, nº 21.767/12.967, de 24 de Setembro de 2.008; e Escritura Publica de RERRATIFICAÇÃO nº 13.968, de 14 de Dezembro de 2.009, ambas lavradas pelo 2º Tabelionato de Notas desta cidade. -
Imóvel: A NUA PROPRIEDADE de PARTE IDEAL correspondente a **222.312,55m2** ou seja **22,231255 ha** dentro de área maior objeto desta Matrícula **(R-2)**. -

(Continua no Verso).----------

Continua na próxima página -----------

Continuação da página anterior ->>>>

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE URUGUAIANA
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA
REGISTRO DE IMÓVEIS

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o L° 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS
LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL | FLS 1 | MATRÍCULA 29.610
Uruguaiana-RS, 10 de Fevereiro de 2006

Matrícula N° 29.610

Imóvel: Uma fração de campo com a área de **889.459,00m2** (oitocentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e cinquenta e nove metros quadrados) ou seja **88ha 94a e 59ca**, situada no antigo 6º Distrito, hoje 4º Sub-Distrito deste Município, lugar denominado Ipanê, dentro de uma área maior, que tem as seguintes confrontações gerais: ao NORTE, com campos de Francisco Valls Repiso e o Arroio Ibirocay; ao SUL, com campos de Antonio Celestino Alves e com o Arroio Lageado; ao LESTE, com campos de Francisco Valls Repiso e de Antonio Celestino Alves; e, ao OESTE, com o Arroio Ibirocai.-

Proprietário: **THOMAZ LINO DA COSTA E SILVA**, que também se assinava THOMAZ LINO DA COSTA REBELLO CORREA E SILVA, brasileiro, CPF nº 012.552.200/23, domiciliado e residente nesta cidade.-
Regtº. Anter.: **16.736**, liv. **3-S**, de 03/11/1.961 = Cr$ 444.610,29.-
Custas: R$ 8,50.- O Ofic.Substituto:

AV-1-29.610 - 10 de Fevereiro de 2.006.-
USUFRUTO VITALÍCIO - Conforme registro nº **5.629**, liv. 4-I, de 03 de Novembro de 1.961, o imóvel acima descrito está gravado com a cláusula de **USUFRUTO VITALÍCIO** em favor da Usufrutuária **AFRA PRIMO DA COSTA E SILVA**.-
Custas: R$ 17,00.- O Ofic.Substituto:

R-2-29.610 - 10 de Fevereiro de 2.006.-
Título: Meação.-
Transmitente: O Espólio de THOMAZ LINO DA COSTA E SILVA.-
Adquirente: A viúva-meeira **MARIA ATHENAIS OLIVEIRA**, que também assina MARIA OLIVEIRA, brasileira, viúva, do lar, CI. nº 6047177677, CPF nº 616.817.090/15, domiciliada e residente nesta cidade.-
Forma do Título: Formal de Partilha dos Autos de Inventário de número **027/1.05.0000521-2**, de 22 de Novembro de 2.005, extraído pelo Escrivão Judicial da 1ª Vara Cível desta comarca, Adi Saraiva Mena, HOMOLOGADO por Sentença de 16 de Novembro de 2.005, prolatada pela Drª Rosalia Huyer, MM. Juíza de Direito da mencionada Vara, a qual Transitou em Julgado no dia 22 de Novembro de 2.005.-
Imóvel: **PARTE IDEAL** correspondente a **444.729,50m2** dentro da área maior objeto desta Matrícula.- **(A NUA-PROPRIEDADE).-**
Valor: R$ 76.000,00 sobre a avaliação de R$ 152.000,00.-
Condições: Não constam.-
Protocolo: Apontado sob nº 127.598, pag.012 do liv. 1-P, em 10/02/06.-
Custas: R$ 293,90.- O Ofic.Substituto:

R-3-29.610 - 10 de Fevereiro de 2.006.-
Título: Legítima Paterna.-
Transmitente: O Espólio de THOMAZ LINO DA COSTA E SILVA.-
Adquirente: O herdeiro-filho **JOSÉ FELINTO OLIVEIRA DA COSTA E SILVA**,

(Continua no Verso)

Continua na próxima página -----

Endereço: Rua Bento Martins n°2497, 4° Andar - Sala 402 - Fone: (55) 3412-6050 - Uruguaiana-RS - CEP: 97.501-546
Email: atendimento@crimoveisuruguaiana.com.br

Continuação da página anterior -----------

brasileiro, casado, trabalhador rural, CI. nº 3010588246, CPF nº 012.552.200/23, domiciliado e residente neste Município.-
Forma do Título: Formal de Partilha mencionado no R-2-29.610,retro
Imóvel: **PARTE IDEAL** correspondente a 111.182,37m2 dentro da área maior objeto desta Matrícula.-(**A NUA-PROPRIEDADE**).-
Valor: R$ 19.000,00 sobre a avaliação de R$ 152.000,00.-
Condições: Não constam.-
Protocolo: Apontado sob nº 127.599,pag.012 do liv. 1-P,em 10/02/06
Custas: R$ 122,90.- O Ofic.Substituto:

R-4-29.610 - 10 de Fevereiro de 2.006.-
Título: Legítima Paterna.-
Transmitente: O Espólio de THOMAZ LINO DA COSTA E SILVA.-
Adquirente: O herdeiro-filho **PAULO CESAR OLIVEIRA DA COSTA E SILVA** brasileiro, CI. nº 2045080914, CPF nº 339.845.730/49, casado, domiciliado e residente nesta cidade.-
Forma do Título: Formal de Partilha mencionado no R-2-29.610,retro
Imóvel: **PARTE IDEAL** correspondente a 111.182,37m2 dentro da área maior objeto desta Matrícula.- (**A NUA-PROPRIEDADE**).-
Valor: R$ 19.000,00 sobre a avaliação de R$ 152.000,00.-
Condições: Não constam.-
Protocolo: Apontado sob nº 127.600,pag.012 do liv. 1-P,em 10/02/06
Custas: R$ 122,90.- O Ofic.Substituto:

R-5-29.610 - 10 de Fevereiro de 2.006.-
Título: Legítima Paterna.-
Transmitente: O Espólio de THOMAZ LINO DA COSTA E SILVA.-
Adquirente: A herdeira-filha **IZAR HELENA OLIVEIRA DA COSTA E SILVA** brasileira, CI. nº 6022998361, CPF nº 366.063.910/91, domiciliada e residente nesta cidade.-
Forma do Título: Formal de Partilha mencionado no R-2-29.610,retro
Imóvel: **PARTE IDEAL** correspondente a 111.182,37m2 dentro da área maior objeto desta Matrícula.- (**A NUA-PROPRIEDADE**).-
Valor: R$ 19.000,00 sobre a avaliação de R$ 152.000,00.-
Condições: Não constam.-
Protocolo: Apontado sob nº 127.601,pag.012 do liv. 1-P,em 10/02/06
Custas: R$ 122,90.- O Ofic.Substituto:

R-6-29.610 - 10 de Fevereiro de 2.006.-
Título: Legítima Paterna.-
Transmitente: O Espólio de THOMAZ LINO DA COSTA E SILVA.-
Adquirente: A herdeira-filha **OTILIA DA COSTA E SILVA BUENO**, brasileira, CI. nº 7008749918, CPF nº 271.911.412/34, casada com JOSE LUIZ CORDEIRO BUENO, CPF nº 253.086.880/87, brasileiros, domiciliados e residentes na cidade de Porto Alegre-RS.-
Forma do Título: Formal de Partilha mencionado no R-2-29.610,retro
Imóvel: **PARTE IDEAL** correspondente a 111.182,37m2 dentro da área maior objeto desta Matrícula.- (**A NUA-PROPRIEDADE**).-
Valor: R$ 19.000,00 sobre a avaliação de R$ 152.000,00.-
Condições: Não constam.-
Protocolo: Apontado sob nº 127.602,pag.012 do liv. 1-P,em 10/02/06
Custas: R$ 122,90.- O Ofic.Substituto:

(Continua na Ficha nº 29.610/2.--)

Continua na próxima página -----------

Continuação da página anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | FLS | MATRÍCULA
Uruguaiana-RS, 15 de SETEMBRO de 2.008 | 02 | 29.610/2

Matrícula Nº 29.610/2

(Continuação da matricula nº 29.610)
R-7-29.610 – 15 de Setembro de 2.008.-
Título: Compra e Venda.-
Transmitentes: MARIA ATHENAIS OLIVEIRA, brasileira, viúva, do lar, CI nº 6047177677-SSP/RS, CPF nº 616.817.090/15, residente e domiciliada nesta cidade; JOSÉ FELINTO OLIVEIRA DA COSTA E SILVA, brasileiro, maior, trabalhador rural, CI nº 3010588246-SSP/RS, CPF nº 012.552.200/23, e sua esposa NEIDA DE AGUIAR DA COSTA E SILVA, brasileira, servente, CI nº 5010589066-SSP/RS, CPF nº 456.145.200/15, residentes e domiciliados neste município; PAULO CESAR OLIVEIRA DA COSTA E SILVA, brasileiro, pedreiro, CI nº 2045089014-SSP/RS, CPF nº 339.845.730/49, e sua esposa ELAINE TEREZINHA ESCANHUELLA DA COSTA E SILVA, brasileira, do lar, CI nº 9037394625-SSP/RS, CPF nº 452.120.660/34, residentes e domiciliados na cidade de Alvorada/RS; IZAR HELENA OLIVEIRA DA COSTA E SILVA, brasileira, do lar, CI nº 6022998361-SSP/RS, CPF nº 366.063.910/91, e seu marido MAURO DE SOUZA JARDIM, brasileiro, vendedor, CI nº 1001467198-SSP/RS, CPF nº 251.081.070/72, residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre/RS; OTILIA DA COSTA E SILVA BUENO, brasileira, do lar, CI nº 7008749918-SSP/RS, CPF nº 271.911.410/34, e seu marido JOSÉ LUIS CORDEIRO BUENO, brasileiro, funcionário público federal, CI nº 1007842352-SSP/RS, CPF nº 253.086.880/87, residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre/RS, neste ato todos representando por MIGUEL SILVA NETO, brasileiro, casado, advogado, CI nº 17.633-OAB/RS, CPF nº 271.740.690/53, residente e domiciliado nesta cidade.-
Adquirente: ***ELAH AGROBUSINESS AGROPECUARIA LTDA***, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 09.271.066/0001-90, com sede na Rua Tiradentes, 2847, nesta cidade de Uruguaiana, neste ato representada pelo sócio WASHINGTON UMBERTO CINEL, brasileiro, casado, empresário, CI nº 7.777.410-3-SSP/SP, CPF nº 710.159.308/91, residente e domiciliado na cidade de São Paulo/SP, que por sua vez é representado por JOSÉ IVELTO CASTAGNA, brasileiro, separado judicialmente, medico veterinário, CI nº 27101908004-SSP/RS, CPF nº 103.159.900/02, residente e domiciliado nesta cidade.-
Forma do Título: Escritura Pública nº 21.713/12.913, de 15 de Agosto de 2.008; e Escritura Publica de Re-Ratificação nº 13.591, de 09 de Setembro de 2.008, ambas lavrada pelo Segundo Tabelionato de Notas desta cidade.-
Imóvel: **A NUA-PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta Matrícula.-
Valor: R$ 270.000,00, e para fins fiscais R$ 311.310,65 – Conforme a GÜIA Informativa nº 01901 de 14 de Janeiro de 2.008.-
Condições: Não constam.-
SELO DIGITAL: **0714.09.0700008.00089.-**
Protocolo: Apontado sob nº 139.755, pág. 138 do Liv. 1-O, em 15/09/08.-
Custas: R$ 1.103,60.- O Ofic. Substituto:
O Oficial:

0714.09.1400020.00172

Av-8-29.610 - Em 20 de novembro de 2017.-
CANCELAMENTO DO USUFRUTO VITALÍCIO - Certifico de acordo com requerimento

Continua na próxima página

Continuação da página anterior ----------

REGISTRO DE IMÓVEIS
URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

FLS	MATRÍCULA
02v	29.610

de Elah Agrobussiness Agropecuária Ltda, de 16 de novembro de 2017; e CERTIDÃO DE ÓBITO - MATRICULA Nº. 097642 01 55 2005 4 00044 133 0024185 86, do Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade. arquivados neste Ofício, que fica **CANCELADO** o **Usufruto Vitalício** averbado no **AV-1/29.610, retro,** que gravava o imóvel objeto desta matrícula. tendo em vista o **falecimento** do Usufrutuária Afra Primo da Costa e Silva. ocorrido no dia 14 de janeiro de 2005. — – Conforme Guia 2176.-
Protocolo: Apontado sob nº 194666, do Livro 1-AD. em 20/11/2017.-
Emol.: R$ 33.70. Selo: 0714.00.1600001.30607 - R$ 2,70.-
O Oficial.:

R-9-29.610 - Em 16 de fevereiro de 2018.-
Título: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. -
Nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças . o(a) proprietário(a)ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LIMITADA,socidade limitada,com sede na Cidade de Uruguaiana-RS,Av.Tiradentes nº 2846,inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.271.066/0001-90 , **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta Matrícula, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe foram acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos à AGENTE /FIDUCIÁRIA –PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA,instituição financeira com sede na cidade de São Paulo,Estado de São Paulo,na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900,10º andar,Itaim Bibi,inscrita no CNPJ/MF 67.030.395/0001-46 para **GARANTIA** de:R$ 150.000.000,00 ; Prazo de reembolso: as debentures terão prazo de 06 anos contados da data de emissão; serão subscritas e integralizadas à vista,em moeda corrente nacional,no ato da subscrição,pelo seu valor nominal unitário de 1.000.000,00.nos termos da cláusula 4.6 da Escritura,de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3S.A0Brasil,Bolsa,Balcão-segmento CETIP UTVM (B3).Ainda, as debentures serão subscritas, a qualquer tempo, apartir da data de inicio de distribuição da oferta,observado o disposto no artigo 8º,parágrafo 2º, da instrução CVM 476.%. . - **CONDIÇÕES:** As demais constantes do Contrato Particular ora Registrado.**CONDIÇÕES:** As demais constantes do Contrato Particular ora Registrado.
Protocolo: Apontado sob nº 195606, do Livro 1-AD. em 09/02/2018.-
Emol.: R$ 3.404,00. Selo: 0714.00.1600001.37049 - R$ 61,40.-
O Oficial.:

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
José Carlos O. Medeiros - Registrador
Rua Bento Martins, nº 2497 4º Andar, Sala 402
Telefone:(55) 3412-6050
E-mail: atendimento@crimoveisuruguaiana.com.br
Uruguaiana-RS - CEP: 97.501-546
CPF: 031.275.080-34

Gráfica Universitária - Fone: (55) 3412-3364 - RPS-06/09

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Uruguaiana-RS, 24 de outubro de 2019.

Total: R$ 42,50

Certidão Matrícula 29.610 - 4 paginas. R$ 22,40 (0714.00.1600001.96502 = R$ 2,70)
Busca em livros e arquivos. R$ 9,20 (0714.00.1600001.96502 = R$ 1,90)
Processamento eletrônico de dados. R$ 4,90 (0714.00.1600001.96502 = R$ 1,40)

Maria Izabel Gomes Herrera - Oficial Substituta

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justça do RS
http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta
Chave de autenticidade para consulta
097709 53 2019 00027259 92

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE URUGUAIANA
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 1/2

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o L° 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS
LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL | FLS | MATRÍCULA
Uruguaiana-RS, **11 de NOVEMBRO de 2.009** | 01 | 32.114

Matrícula N° 32.114

Imóvel: **Uma Fração de Campo,** com a área de **889.202,00m2** (oitocentos e oitenta e nove mil, duzentos e dois metros quadrados) ou seja **88,9202 há,** situada no 6° Distrito, hoje é o 4° Sub-Distrito deste Município, lugar denominado **"IPANÉ"** dentro de área maior com as seguintes confrontações gerais: ao NORTE com campos que são ou foram de Francisco Valls Repiso e o Arroio Ibirocai; ao SUL com campos que são ou foram de Antonio Celestino Alves e o Arroio Lageado; ao LESTE com campos que são ou foram de Francisco Valls Repiso e de Antonio Celestino Alves; e, ao OESTE com o Arroio Ibirocai. -

Proprietários: ZELIA REGINA SILVEIRA D'AZEVEDO, do lar, CI n° 3003459579-SSP/RS, CPF n° 001.579.570/55, e seu marido CARLOS FERREIRA D'AZEVEDO NETO, engenheiro civil, CI n° 6010432513-SSP/RS, CPF n° 000.632.400/25, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre/RS. -
Regt°. Anter°.: 16.737, liv. 3-S, em 03/11/1.961 = Cr$ 444.610,29. -
SELO DIGITAL: 0714.02.0900008.00308. -
Custas: R$ 10,70.- O Ofic. Substituto:
O Oficial:
0714.02.1400027.00830

AV-1-32.114 – 11 de Novembro de 2.009. -
USUFRUTO VITALÍCIO – Conforme Registro n° 5.629, Liv.4-I, de 03 de Novembro de 1.961, o imóvel acima descrito, esta gravado com as clausulas de **Usufruto Vitalício** em favor da usufrutuária **AFRA PRIMO DA COSTA E SILVA**, do lar, brasileiros, CPF n° 304.344.240/72, residentes e domiciliados nesta cidade.-
SELO DIGITAL: 0714.03.0900008.01934.-
Protocolo: Apontado sob n° 145.643, pág. 097 do Liv. 1-R, em 11/11/09.-
Custas: R$ 19,10 .- O Ofic. Substituto:
O Oficial:
0714.03.1400024.00904

R-2-32.114 – 11 de Novembro de 2.009. -
Título: Compra e Venda. -
Transmitentes: ZELIA REGINA SILVEIRA D'AZEVEDO, e seu marido CARLOS FERREIRA D'AZEVEDO NETO, acima qualificados, neste ato representados por MIGUEL SILVA NETO, brasileiro, casado, advogado, CI n° 17.633-OAB/RS, CPF n° 271.740.690/53, residente e domiciliado nesta cidade. -
Adquirente: ***ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LIMITADA,*** pessoa jurídica de direito privado, CNPJ n° 09.271.066/0001-90, com sede na rua Tiradentes n° 2847, nesta cidade, neste ato representada pelo sócio WASHINGTON UMBERTO CINEL, brasileiro, casado, empresário, CI n° 7.77.410-3-SSP/SP, CPF n° 710.159.308/91, residente e domiciliado na cidade de São Paulo/SP, neste ato representado por JOSÉ IVELTO CASTAGNA, brasileiro, separado judicialmente, medico veterinário, CI n° 2710190804-SSP/RS, CPF n° 103.159.900/02, residente e domiciliado nesta cidade. -
Forma do Título: Escritura Pública n° 22.235/13.435, de 05 de Novembro de 2.009, lavrada pelo Segundo Tabelionato de Notas desta cidade. -

(Continua no Verso).----------

Continua na próxima página -----------

Endereço: Rua Bento Martins n°2497, 4° Andar - Sala 402 - Fone: (55) 3412-6050 - Uruguaiana-RS - CEP: 97.501-546
Email: atendimento@crimoveisuruguaiana.com.br

Continuação da página anterior -----------

Imóvel: **A NUA PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula. -
Valor: R$ 266.760,60 e para fins fiscais R$ 355.680,00 – Conforme a GUIA Informativa nº 2174 de 24 de Junho de 2.009. -
Condições: Não constam. -
SELO DIGITAL: 0714.09.0700008.00293. -
Protocolo: Apontado sob nº 145.643 pág. 097 do Liv. 1-R, em 11/11/09 -
Custas: R$ 1.374,40.- O Ofic. Substituto:
0714.09.1400020.00451
O Oficial:

Av-3-32.114 - Em 20 de novembro de 2017.-
CANCELAMENTO DO USUFRUTO VITALÍCIO - Certifico de acordo com requerimento de Elah Agrobussiness Agropecuária Ltda. de 16 de novembro de 2017; e CERTIDÃO DE ÓBITO - MATRICULA Nº. 097642 01 55 2005 4 00044 133 0024185 86, do Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade, arquivados neste Ofício, que fica **CANCELADO** o **Usufruto Vitalício** averbado no **AV-1/32.114, retro,** que gravava o imóvel objeto desta matrícula, tendo em vista o **falecimento** da Usufrutuária Afra Primo da Costa e Silva, ocorrido no dia 14 de janeiro de 2005.-
Protocolo: Apontado sob nº 194666, do Livro 1-AD, em 20/11/2017.-
Emol.: R$ 33,70. Selo: 0714.00.1600001.30628 - R$ 2,70.-
O Oficial.:

R-4-32.114 - Em 16 de fevereiro de 2018.-
Título: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. -
Nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças , o(a) proprietário(a)ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LIMITADA,socidade limitada,com sede na Cidade de Uruguaiana-RS,Av.Tiradentes nº 2846,inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.271.066/0001-90 , **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta Matrícula, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe foram acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos à **AGENTE /FIDUCIÁRIA –PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA**,instituição financeira com sede na cidade de São Paulo,Estado de São Paulo,na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900,10º andar,Itaim Bibi,inscrita no CNPJ/MF 67.030.395/0001-46 para **GARANTIA** de:R$ 150.000.000,00 ; Prazo de reembolso: as debentures terão prazo de 06 anos contados da data de emissão; serão subscritas e integralizadas à vista,em moeda corrente nacional,no ato da subscrição,pelo seu valor nominal unitário de 1.000.000,00,nos termos da cláusula 4.6 da Escritura,de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3S.A0Brasil,Bolsa,Balcão-segmento CETIP UTVM (B3).Ainda, as debentures serão subscritas, a qualquer tempo, apartir da data de inicio de distribuição da oferta,observado o disposto no artigo 8º,parágrafo 2º, da instrução CVM 476.%. - **CONDIÇÕES:** As demais constantes do Contrato Particular ora Registrado. **CONDIÇÕES:** As demais constantes do Contrato Particular ora Registrado.
Protocolo: Apontado sob nº 195606, do Livro 1-AD, em 09/02/2018.-
Emol.: R$ 3.404,00. Selo: 0714.00.1600001.37048 - R$ 61,40.-
O Oficial.:

Gráfica Universitária - Fone: (55) 3412-3384 - RPS-00008

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
José Carlos O. Medeiros - Registrador
Rua Bento Martins, nº 2497 4º Andar, Sala 402
Telefone:(55) 3412-6050
E-mail: atendimento@crimoveisuruguaiana.com.br
Uruguaiana-RS CEP: 97.501-546
CPF: 031.275.080-34

(Continua na Ficha)

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Uruguaiana-RS, 24 de outubro de 2019.

Total: R$ 33,50

Certidão Matrícula 32.114 - 2 páginas R$ 13,40 (0714 00 1600001 96503 = R$ 2,70)
Busca em livros e arquivos R$ 9,20 (0714 00 1600001 96503 = R$ 1,90)
Processamento eletrônico de dados: R$ 4,90 (0714 00 1600001 96503 = R$ 1,40)

Maria Izabel Gomes Herrera - Oficial Substituta

A consulta estará dsponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta
Chave de autentiodade para consulta
097709 53 2019 00027260 26

Anexo ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., a ISEC Securitizadora S.A. e Washington Umberto Cinel, em 17 de outubro de 2019.

ANEXO II
MODELO DE MANDATO

PROCURAÇÃO

ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tiradentes, nº 2.846, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 09.271.066/0001-90 (doravante designada "Outorgante"), neste ato, nos melhores termos de direito, nomeia e constitui, em caráter irrevogável e irretratável, consoante os artigos 683, 684 e 685, do Código Civil, sua bastante procuradora a **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (doravante designada "Outorgada"), ou sua substituta, na qualidade de securitizadora e representante dos Titulares de CRA no âmbito da 2ª Emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada da Broto Legal Alimentos S.A. ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), sendo que os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente), perfazendo o valor total de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), para, em seu nome e em benefício dos Titulares de CRA, com o propósito especial e exclusivo de realizar todo e qualquer ato necessário a fim de, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", datado de 17 de outubro de 2019 (designado, conforme aditado, o "Contrato de Alienação Fiduciária"), preservar a eficácia do Contrato de Alienação Fiduciária, a excutir a garantia fiduciária objeto do Contrato de Alienação Fiduciária ("Garantia") e firmar, se necessário, quaisquer documentos e praticar quaisquer atos necessários à excussão da Garantia, inclusive, de acordo com as disposições do Contrato de Alienação Fiduciária: (i) praticar qualquer ato (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) e firmar qualquer instrumento necessário para lograr as finalidades do Contrato de Alienação Fiduciária; (ii) praticar todos os atos necessários em relação à Garantia para a preservação do Contrato de Alienação Fiduciária como direito de garantia válido, exequível e devidamente formalizado; (iii) conduzir os procedimentos de leilão da Garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária; (iv) receber o produto da execução Garantia para pagamento das Obrigações Garantidas (definidas no Contrato de Alienação Fiduciária); e (v) firmar todos e quaisquer outros instrumentos e praticar todos os atos (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão

público) necessários para excutir a Garantia. A Outorgada poderá substabelecer, no todo ou em parte, os poderes ora conferidos. Os termos em letra maiúscula ora empregados, sem definição no presente instrumento, terão o significado a eles atribuído no Contrato de Alienação Fiduciária. A presente procuração: (a) é outorgada de forma irrevogável e irretratável; (b) destina-se ao atendimento das Obrigações Garantidas previstas no Contrato de Alienação Fiduciária, em conformidade com artigo 684 do Código Civil; e (c) é válida pelo prazo de 1 (um) ano.

ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.

Anexo ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda., a ISEC Securitizadora S.A. e Washington Umberto Cinel, em 17 de outubro de 2019.

ANEXO III
TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA

TERMO DE ENCERRAMENTO E LIBERAÇÃO DE GARANTIA

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora"), nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Securitizadora e a **ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tiradentes, nº 2.846, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.271.066/0001-90 ("Fiduciante"), em 17 de outubro de 2019 ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), e considerando o cumprimento pela Fiduciante de todas as Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 2.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), a Securitizadora libera em favor da Fiduciante, para todos os fins e efeitos legais, nos termos da Cláusula 9.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, os Imóveis (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), os quais foram alienados fiduciariamente à Securitizadora em garantia ao cumprimento de todas obrigações assumidas pela Broto Legal Alimentos S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.901.210/0001-08 ("Devedora", "Emissão" e "Debêntures" respectivamente), sendo que os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 6ª Emissão em série única da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente). Assim, fica a Fiduciante autorizada para prosseguir com o cancelamento e liberação da alienação fiduciária registrada sobre os Imóveis, bem como tomar todas as medidas necessárias perante as entidades pertinentes para obter os efeitos jurídicos objeto do presente Termo de Liberação.

São Paulo, [*data*]

_____

ISEC SECURITIZADORA S.A.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XIX

ESCRITURA DE HIPOTECA 1º GRAU ELAH AGROBUSINESS - URUGUAIANA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

HIPOTECA-ELAH-ISEC-MATRÍCULAS-13846-24770-RS

= LIVRO Nº 11.082 - PÁG. Nº 191 - AM - PRIMEIRO TRASLADO =

ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA DE PRIMEIRO GRAU

S A I B A M, quantos esta escritura virem que aos **29 (vinte e nove)** dias do mês de **outubro** do ano **2019 (dois mil e dezenove)**, nesta Cidade de São Paulo, na Rua Quintana nº 1000, 6º andar, perante mim, Tabelião Substituto, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber: **(I)** de um lado, na qualidade de **OUTORGANTE HIPOTECANTE, *ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.***, sociedade limitada com sede na Cidade de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tiradentes, nº 2.846, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 09.271.066/0001-90, com contrato social registrado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob nº 43.206.040.666 e posteriores alterações, a última das quais ali registrada sob o nº 4249838 em 21 de março de 2016, arquivado neste Cartório sob nº ***2260/2019***, representada neste ato, representada neste ato por sua procuradora, ***Angela Miyako Miyamura***, brasileira, solteira, maior, administradora, portadora da cédula de identidade RG nº 21.277.062-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 103.117.658-66, domiciliada e residente nesta Capital, nos termos da procuração lavrada nestas notas, no livro 11072 às fls. 289, em 21 de outubro de 2019 ("Outorgante"); **(II)** do outro lado, na qualidade de **OUTORGADA CREDORA, *ISEC SECURITIZADORA S.A.***, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, sediada na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, bairro Itaim Bibi, São Paulo/SP, Brasil, CEP 04.533-004, com seu Estatuto Social arquivo na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob NIRE nº 35300340949, em sessão de 13/09/2018, consolidado através da Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 16 de agosto de 2018, registrada sob nº 437.989/18-5, em 13/09/2018, cujas cópias reprográficas, acompanhadas da ficha cadastral da referida Junta Comercial emitida em 19/08/2017, código de autenticidade nº 90057541, ficam arquivadas nesta Serventia sob nº ***2259/2019***, representada neste ato por sua diretora, ***Juliane Effting Matias***, brasileira, casada, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº 34.309.220-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 311.818.988-62 e por sua bastante procuradora ***Ila Alves Sym***, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 3.757.380-1-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 041.045.637-30, nos

União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)

termos da procuração lavrada nas notas do 13° Cartório desta Capital, no livro 5127 às fls. 395, em 17 de junho de 2019, arquivada neste Cartório sob n° ***599/2019***, doravante denominada simplesmente ("Outorgada" ou "Securitizadora"). Os representantes das partes contraentes são maiores, capazes, e foram por mim reconhecidos como os próprios mediante apresentação dos respectivos documentos de identificação, do que dou fé. Então, pelas partes contratantes (doravante denominadas em conjunto como ("Partes" e individualmente "Parte"), falando cada uma por sua vez, foi declarado o seguinte: **CONSIDERANDO QUE**: (a) Em 07 de outubro de 2019, a Broto Legal Alimentos S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, n° 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 62.901.210/0001-08 ("Devedora") tratou da emissão de 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da sua 2ª (segunda) emissão ("Debêntures"), por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.*", entre a Devedora, na qualidade de emissora, e a Securitizadora, na qualidade de debenturista inicial ("Escritura de Emissão"); (b) Em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), foram ou serão constituídas as Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão); (c) Os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão em Série Única da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente); (d) O Outorgante é o legítimo proprietário dos seguintes imóveis: (i) ***imóvel matriculado sob o número 13.846, registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no estado do Rio Grande do Sul*** ("Cartório de Registro de Imóveis"), que assim se descreve e caracteriza: "uma área de campo com 343,01ha (trezentos e quarenta e três hectares e um are) dentro de área maior de propriedade de Afra Primo da Costa e Silva, situada no antigo 4° distrito deste município, lugar denominado "Ipané" sobre os arroios Ibirocai e Lageado, confrontando ao norte, com campos de Antonio Macedo Vidal e arroio Ibirocai; ao Sul, com campos de Antonio Celestino Alves e arroio "Lageado"; ao Leste com campos de Antonio Macedo Vidal; e ao Oeste, com o arroio Ibirocai e campos de João Sother Celestino Alves, Antonio Celestino Alves, Luiz Carlos Alves e José Antonio Celestino Alves" ("Imóvel 13.846"); e (ii) ***imóvel matriculado sob o número 24.770, registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Uruguaiana***, que assim se descreve e caracteriza: "Uma fração de campo com a área de 4.707.252,60m2 (quatro milhões, setecentos e sete mil, duzentos e cinquenta e dois metros quadrados,

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITORIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

sessenta decímetros quadrados) dentro de área maior, fração de campo própria para pecuária e agricultura, situada no antigo 6° distrito, hoje 4° subdistrito deste município, lugar denominado "Ipané", na sesmaria do mesmo nome, com aramados e matos correspondentes, com as seguintes confrontações gerais: ao NORTE, com campos de Francisco Valls Repiso e o Arroio Ibirocai; ao SUL, com campos de Antonio Celestino Alves e o Arroio Lageado; ao LESTE, com campos de Francisco Valls Repiso e de Antonio Celestino Alves; ao OESTE, com o arroio Ibirocai. E, o ESTABELECIMENTO composto de uma casa residencial de madeira coberto de capim, com seis peças, três galpões de madeira coberto de capim, um banheiro para ovinos e demais benfeitorias correspondentes em mau estado de conservação." ("Imóvel 24.770" e, quando em conjunto com o Imóvel 13.846, os "Imóveis"). ***Sobre esses imóveis pesam alienações fiduciárias constituídas à favor da PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA., através do "instrumento particular de alienação fiduciária em garantia de imóvel e outras avenças" registrado sob n° 09 na matrícula 13846 e sob o n° 08 na matrícula 24.770, cujos instrumentos de quitação emitidos pela PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA., acompanham a presente ao competente Registro Imobiliário, para os respectivos cancelamentos***; (e) Em virtude do exposto, fazem parte da operação de emissão das Debêntures e dos CRA, entre outros, os seguintes instrumentos ("Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão; (ii) os Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão); (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição (conforme definido na Escritura de Emissão); (v) os prospectos preliminar e definitivo da oferta dos CRA ("Oferta"); (f) O Imóvel 13.846 encontra-se cadastrado perante o INCRA sob CCIR n. 22587656191, Código de Imóvel Rural n. 864.129.014.575-3 e sob o NIRF 2.240.420-1, e o Imóvel 24.770 encontra-se cadastrado perante o INCRA sob CCIR n. 22587656191, Código de Imóvel Rural n. 864.129.014.575-3 e sob o NIRF 2.240.420-1; (g) CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS: Os Imóveis, até o momento, apresentam situação fiscal regular, conforme comprova a Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida Ativa da União de imóvel rural sob n° 96D2.3CBE.CCED.914F, emitida em 21 de outubro de 2019 – município Uruguaiana – área total 1.354,3 hectares – FAZENDA MANCHA VERDE; (h) Em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), as Partes pretendem hipotecar em primeiro grau os Imóveis ("Hipoteca"); (i) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas da presente Escritura, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé, levando-se em consideração, ainda, os demais Documentos da Operação; e (j) Os termos iniciados em letra maiúscula, quando não expressamente definidos nesta Escritura, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização, bem como nos demais Documentos da Operação. Resolvem as Partes celebrar a presente "*Escritura Pública de Constituição de Hipoteca de Primeiro Grau*" ("Escritura"), que será regida pelos termos e condições expostos adiante: **CLÁUSULA PRIMEIRA - DA HIPOTECA - 1.1.** Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade das

União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)

CÓPIA CÓPIA CÓPIA CÓPIA CÓPIA

obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Debêntures, no âmbito da Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar, o valor nominal unitário das Debêntures, à Remuneração (conforme abaixo definido) das Debêntures, bem como todos e quaisquer valores devidos em decorrência dos Documentos da Operação, incluindo valores devidos à Securitizadora e consequentemente aos titulares dos CRA, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos das Debêntures e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA ("Obrigações Garantidas"), a Outorgante dá os Imóveis à Outorgada, em Hipoteca de primeiro grau. **1.2.** Sem prejuízo das disposições dos Documentos da Operação, os quais se consideram integralmente incorporados a esta Escritura, as Partes declaram e deixam consignadas, para os fins do artigo 1.424 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), as seguintes características das Obrigações Garantidas: **1.2.1. Obrigações Garantidas:** a) Número da Emissão: 2ª Emissão; b) Quantidade de Debêntures e Número de Séries: Serão emitidas 180.000.000 (centos e oitenta mil) Debêntures em série única; c) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão"); d) Conversibilidade: As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Devedora; e) Data de emissão: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 28 de novembro de 2019 ("Data de Emissão"); f) Prazo e Data de vencimento: observado o disposto da Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vigência de 1.845 (mil, oitocentos e quarenta e cinco) dias contados da data de sua emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de dezembro de 2024 contados da Data de Emissão g) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário"); h) Atualização monetária: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente ou corrigido por qualquer índice; i) Amortização: A amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário conforme o caso, será pago mensalmente, conforme previsto no cronograma de pagamentos constante no Anexo IV-B à Escritura de Emissão; k) Oferta de Resgate Antecipado: A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, oferta de resgate antecipado de parte ou da totalidade das Debêntures, sendo assegurado a todos os titulares de CRA igualdade de condições para aceitar ou não o resgate dos CRA por eles detidos ("Oferta de Resgate Antecipado"), desde que (a) a Devedora comprove a aplicação na Destinação dos Recursos (conforme definido na Escritura de Emissão) em montante ao menos equivalente ao da Oferta de Resgate Antecipado, na forma da Cláusula "3.5" da Escritura de Emissão, previamente à realização da Oferta de Resgate Antecipado, e (b) seja observado um intervalo mínimo de 6 (seis)

CÓPIA CÓPIA CÓPIA CÓPIA CÓPIA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO
União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)

meses entre cada Oferta de Resgate Antecipado. Na ocorrência de uma Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora deverá enviar oferta de resgate antecipado dos CRA endereçada a todos os titulares de CRA; l) Amortização Extraordinária: Não será permitida a realização de amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures; m) Aquisição Facultativa: Tendo em vista que as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora para fins de constituição do lastro dos CRA, a Devedora renuncia expressamente ao direito de adquirir as Debêntures, conforme previsto no parágrafo 3° do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, de forma que as Debêntures não poderão ser objeto de aquisição facultativa pela Devedora, observado o disposto na cláusula 3.7.2. da Escritura de Emissão; n) Vencimento Antecipado: Serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigível o imediato pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, e dos Encargos Moratórios e multas, se houver, incidentes até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo da busca de indenização por perdas e danos que compense integralmente o eventual dano causado pelo inadimplemento da Devedora, na ocorrência de quaisquer das situações previstas na Cláusula VI da Escritura de Emissão; o) Forma de pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Devedora mediante depósito na conta do patrimônio separado da Securitizadora vinculada aos CRA ("Patrimônio Separado"), conforme definida na Cláusula 4.15 da Escritura de Emissão de titularidade da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado"); p) Local de Pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures a serem feitos pela Devedora deverão ser realizados na Conta do Patrimônio Separado até às 16h da data em que forem devidos, sob pena de incidência de Encargos Moratórios; q) Remuneração das Debêntures: sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a, no máximo, 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), conforme vier a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Termo de Securitização) ("Remuneração"). Nesse sentido, a taxa da remuneração dos CRA apurada no Procedimento de *Bookbuilding* será a mesma taxa da Remuneração das Debêntures; r) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia devida pela Devedora à Securitizadora, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data

da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios"). **1.3.** Todas as demais características das Obrigações Garantidas se encontram perfeitamente descritas na Escritura de Emissão, no Termo de Securitização, e nos demais Documentos da Operação, dos quais esta Escritura constitui parte integrante e inseparável para todos os fins e efeitos de direito. **1.4.** Os direitos de garantia constituídos nos termos desta Escritura se somam a outros direitos individuais de garantia que a Outorgada possua e, em hipótese alguma, prejudicarão ou condicionarão o exercício de tais direitos. **CLÁUSULA SEGUNDA - DO REGISTRO - 2.1.** O Outorgante deverá: a) no prazo de 10 (dez) dias corridos contados desta data, proceder à prenotação desta Escritura perante o Cartório de Registro de Imóveis; e b) no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da presente data, registrar a Hipoteca nas matrículas dos Imóveis, perante o Cartório de Registro de Imóveis, ressalvada a hipótese de exigências por parte dos Oficiais Registradores, que deverão ser tempestivamente atendidas pelo Outorgante. **2.1.1.** O Outorgante deverá cumprir prontamente quaisquer exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis no curso do processo de registro, observado o prazo máximo constante em cada nota de exigências, contados da data em que a nota de exigências for disponibilizada fisicamente ou eletronicamente pelos Cartórios de Registro de Imóveis Para os fins desta Escritura, será considerado com um "Dia Útil" Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional na República Federativa do Brasil. **2.1.2.** O prazo previsto no item 2.1. acima será prorrogado por iguais períodos, caso o Cartório de Registro de Imóveis formule exigências para realização do registro, ressalvado que o prazo total do registro, em caso de exigências do Cartório de Registro de Imóveis, não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias contados da presente data. **2.1.3.** No prazo de até 10 (dez) dias contados da presente data, o Outorgante deverá enviar à Outorgada o comprovante da prenotação da Hipoteca perante o Cartório de Registro de Imóveis. **2.1.4.** No prazo e 5 (cinco) Dias Úteis contados da conclusão do processo de registro, o Outorgante deverá enviar à Outorgada as certidões de matrícula dos Imóveis demonstrando o registro da Hipoteca. **2.1.5.** O Outorgante deverá obter e apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis todas as certidões e documentos exigidos para fins do registro referido nesta cláusula segunda, bem como deverá efetuar o pagamento de todos os custos e emolumentos cobrados pelo Cartório de Registro de Imóveis para essa finalidade.**2.1.6** Qualquer aditamento da presente Hipoteca deverá respeitar os mesmos prazos e procedimentos descritos nessa cláusula segunda. **2.2.** Será responsabilidade do Outorgante o pagamento de todos os tributos, despesas, custos e emolumentos decorrentes desta Hipoteca, especialmente aqueles relacionados ao registro referido nesta cláusula segunda, tais como, mas sem se limitar, honorários de despachantes, paralegais, emolumentos e custos de serviços de notas e de serviços do Cartório de Registro de Imóveis. **2.3.** Caso se verifique a impossibilidade de registro da Hipoteca, caberá ao Outorgante, no prazo de 5 (cinco) dias, corrigir a razão do impedimento ao registro, sendo certo que o Outorgante não poderá permitir o cancelamento da prenotação, isto é, deverá atender às notas de devolução exaradas pelo Cartório de Registro de Imóveis

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO
União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)

tempestivamente. **CLÁUSULA TERCEIRA - DOS TRIBUTOS E OUTROS ENCARGOS -3.1.** O Outorgante obriga-se a pagar pontualmente todos os tributos, despesas, custos e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre a posse ou sobre a propriedade dos Imóveis, tais como, mas sem se limitar ao Imposto Territorial Rural, exibindo os respectivos comprovantes à Outorgada sempre que solicitado. **3.2.** Caso o Outorgante não pague em dia todos os tributos, despesas, custos e encargos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis, a Outorgada poderá fazê-lo, ficando o Outorgante obrigado a reembolsar as quantias despendidas, no prazo de 2 (dois) dias, após recebimento de simples notificação encaminhada pela Outorgada, sob pena de (i) sobre tais quantias, desde o inadimplemento até o efetivo pagamento, incidirem juros de mora de 1% ao mês, correção monetária com base na variação positiva do IGP-M, na menor periodicidade admitida em lei; (ii) incorrer em multa não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) estar obrigado a indenizar a Outorgada por perdas e danos, inclusive danos morais e indiretos. **3.2.1.** O reembolso mencionado no item acima, bem como de quaisquer outras despesas ou custos de responsabilidade do Outorgante previstos nesta Escritura, integram a definição de "Obrigações Garantidas" e também serão garantidos pela Hipoteca. **CLÁUSULA QUARTA - DA CONSERVAÇÃO - 4.1.** Enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo devidamente cumpridas, o Outorgante terá direito à livre utilização dos Imóveis, assumindo toda a responsabilidade pela guarda e conservação dos Imóveis. **4.2.** O Outorgante compromete-se a realizar, às suas custas, dentro do prazo que lhe for assinalado para tanto, as obras e os reparos julgados necessários pela Outorgada ou por determinação do Poder Público para fins de conservação dos Imóveis. **4.3.** O Outorgante se compromete a manter os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, pendências, passivos e/ou apontamentos que possam, ainda que indiretamente, comprometer sua livre disposição pela Outorgada, em caso de excussão da Hipoteca, além de realizar todas as obras, reparos e benfeitorias necessárias. **4.4.** O cumprimento desta cláusula poderá ser fiscalizado pela Outorgada ou pelo órgão competente do Poder Público, obrigando-se o Outorgante a permitir o ingresso de pessoa credenciada para tal pela Outorgada ou pelo Poder Público para executar vistorias periódicas, em horário comercial de dias úteis, desde que a Outorgante seja notificado com, pelo menos, 3 (três) dias de antecedência. **CLÁUSULA QUINTA - DA DESAPROPRIAÇÃO - 5.1.** O Outorgante autoriza a Outorgada a receber diretamente todas as quantias referentes a indenizações pagas pelo Poder Público, por força de desapropriação, integral ou parcial, por qualquer forma ou motivo, dos Imóveis, aplicando os valores recebidos na liquidação das Obrigações Garantidas. **5.2.** Se, no dia de seu recebimento pela Outorgada, o valor da indenização conforme item 5.1, acima, for: **a)** superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar após a liquidação das Obrigações Garantidas restará ao Outorgante; ou **b)** inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, a Outorgada ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor do Outorgante, subsistindo a

CÓPIA CÓPIA CÓPIA CÓPIA CÓPIA

responsabilidade da Outorgante pela integral liquidação das Obrigações Garantidas. **CLÁUSULA SEXTA - DAS BENFEITORIAS - 6.1.** Neste ato, o Outorgante renuncia expressamente a todo e qualquer direito de retenção por benfeitorias realizadas pelo Outorgante nos Imóveis, mesmo que tenham caráter de necessárias ou úteis, em caso de excussão da Hipoteca. **6.2.** Na hipótese de excussão da Hipoteca, a indenização por benfeitorias estará compreendida no valor que eventualmente sobejar do preço pago pelos Imóveis, depois de integralmente quitadas as Obrigações Garantidas e as demais despesas e acréscimos legais, não sendo devida ao Outorgante qualquer indenização além da devolução desse valor. Não havendo excedente do preço pago pelos Imóveis em relação ao valor integral das Obrigações Garantidas, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias. **6.3.** Qualquer acessão ou benfeitoria, não importa de que espécie ou natureza, somente poderá ser realizada nos Imóveis se obtidas as licenças administrativas necessárias e desde que seja feita a devida averbação do aumento ou da diminuição da área construída nas matrículas dos Imóveis, se for o caso. **CLÁUSULA SÉTIMA - DO VALOR DOS IMÓVEIS - 7.1.** Fica consignado entre as Partes, para os fins desta Hipoteca e do disposto no artigo 1.484 do Código Civil e artigos 879, inciso I, e 880, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), que ((i) o valor do Imóvel 13.846, na data base de 22 de março de 2019, será equivalente a R$ 4.120.944,40 (quatro milhões, cento e vinte mil, novecentos e quarenta e quatro reais e quarenta centavos), conforme valor de liquidação forçada arbitrado nos termos do laudo de avaliação ("Valor do Imóvel 13.846"); e (ii) o valor do Imóvel 24.770, na data base de 22 de março de 2019, será equivalente a R$ 5.873.633,70 (cinco milhões, oitocentos e setenta e três mil, seiscentos e trinta e três reais e setenta centavos), conforme valor de liquidação forçada arbitrado nos termos do laudo de avaliação ("Valor do Imóvel 24.770" e, quando em conjunto com o Valor do Imóvel 13.846, o "Valor dos Imóveis"). **7.1.1.** O Valor dos Imóveis será atualizado sempre que a Outorgada julgar necessário, de forma fundamentada, mediante a celebração de termo aditivo a esta Escritura. **7.1.2.** O Outorgante deverá, a partir desta data, providenciar a cada 02 (dois) anos, e a Outorgada poderá realizar, no caso de desvalorização ou para a atualização quando houver possibilidade de excussão, a elaboração de novos laudos de avaliação dos Imóveis, com o objetivo de atualizar o Valor dos Imóveis, a serem preparados por alguma das empresas especializadas em avaliação imobiliária, (i) CB Richard Ellis - CBRE Serviços do Brasil Ltda., (ii) Jones Lang Lasalle - JLL Corretagem e Transações Imobiliárias Ltda., (iii) Cushman and Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., (iv) Nbrz Real Estate Consultoria Imobiliária Ltda., (v) Binswanger Brasil Ltda., (vi) Consult Engenharia Avaliações (vii) FNP Informa Economics, (viii) Apsis Consultoria Empresarial Ltda., e (ix) NAI Dworking Consultoria Imobiliária, para a elaboração de um laudo de avaliação para determinação do Valor dos Imóveis, ou por outra empresa previamente aprovada pela Outorgada, após deliberação em assembleia geral dos titulares dos CRA. Caso haja qualquer variação no Valor dos Imóveis em razão do novo laudo de avaliação dos Imóveis, elaborado nos termos desta cláusula, as Partes deverão, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da emissão do

CÓPIA CÓPIA CÓPIA CÓPIA CÓPIA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO
União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)

referido laudo, celebrar um aditamento a esta Escritura, a fim de refletir a atualização do Valor dos Imóveis, em termos satisfatórios à Outorgada. No caso de celebração do referido aditamento para os fins desta cláusula, o mesmo deverá ser levado a registro o Cartório de Registro de Imóveis, nos prazos conforme disposto na cláusula 2.1. **7.1.3.** O Outorgante deverá assegurar a manutenção da Hipoteca, de forma que o valor mínimo de venda forçada dos Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão), a ser verificado pela Securitizadora, com base nas informações a serem fornecidas pela Devedora e informado à Securitizadora, calculado conforme os Contratos de Garantia (não abrangidos os Contratos de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações), conforme definição na Escritura de Emissão, o qual deverá ser equivalente a no mínimo R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão e até o vencimento dos CRA ("Razão da Garantia"). **7.1.4.** A manutenção da Razão da Garantia será apurada pela Securitizadora a cada 02 (dois) anos, a contar da primeira Data de Integralização dos CRA, em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Securitizadora, do laudo de avaliação mencionado Cláusula 7.1.2 acima. **7.1.5.** O Outorgante obriga-se a manter íntegra a Hipoteca ora pactuada e a reforçá-la ou substituí-la: (i) caso ocorra a desvalorização do Imóvel, constatada por meio dos laudos de avaliação emitidos nos termos das cláusulas 7.1.1 e seguintes acima que resulte em descumprimento da Razão da Garantia; e/ou (ii) na ocorrência de sinistro, desapropriação, deterioração, oneração ou qualquer hipótese de perda, parcial ou total, do Imóvel que resulte no descumprimento da Razão da Garantia ("Evento de Reforço e Substituição"). **7.1.6.** A Razão da Garantia poderá ser recomposta por (i) alienação fiduciária em garantia de outros imóveis rurais de titularidade da Devedora, do Washington Umberto Cinel ou do Outorgante, conforme mecanismo de Evento de Reforço e Substituição; (ii) cessão fiduciária de: (a) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; e (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco mínima de AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou mínima de Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; ou (iii) fiança bancária, sem qualquer benefício de ordem ou ressalva para a sua execução, válida por todo o prazo de vigência dos CRA, no valor igual ou superior ao valor devido dos CRA, emitida por banco de 1ª (primeira) linha, assim consideradas as 5 (cinco) maiores instituições financeiras brasileiras (considerado o ranking das maiores instituições financeiras por ativo), segundo o ranking mais recente divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA e desde que mantenham classificação de risco mínima de A- de longo prazo em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou mínima de Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País. **7.1.7** Para fins do disposto, caso seja verificado qualquer Evento de Reforço e Substituição, o Outorgante e a Devedora, em conjunto e de forma solidaria, se comprometem a, independentemente de notificação prévia da Securitizadora: (i) enviar à Outorgada

comunicação de reforço, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do conhecimento da ocorrência de referido Evento de Reforço e Substituição ("Comunicação de Reforço"), (ii) cumprir o disposto na cláusula 7.1.7 acima, para fins de reforço das Garantias, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do aviso de recebimento da Comunicação de Reforço pela Securitizadora, cujo valor seja, no mínimo, suficiente para o restabelecimento da Razão da Garantia; e, em conjunto, (ii) caso aplicável, com os seguintes documentos para fins de aprovação dos novos bens imóveis, a serem alienados fiduciariamente em favor da Securitizadora: (a) documentação necessária, incluindo, mas não se limitando à apresentação de certidões e declarações atestando que os novos bens imóveis, conforme o caso, a serem dados em garantia não possuem quaisquer Ônus, débitos fiscais, pendências de natureza ambiental e que não há dúvida acerca das suas respectivas posses e propriedades; e (b) laudo de avaliação atualizado dos bens imóveis oferecidos em garantia, emitido por uma das empresas descritas na cláusula 7.1.2 acima, com até 2 (dois) meses de antecedência da apresentação dos documentos indicados nos itens (a) e (b) desta cláusula, com a respectiva indicação do valor de mercado dos novos bens imóveis oferecidos em garantia, que deverá ser considerando para fins de apuração do cumprimento da Razão da Garantia ("Apresentação de Reforço"). **7.1.8.** Caso o Outorgante não apresente, justificadamente, por meio da Comunicação de Reforço, a totalidade das informações e/ou documentos que sejam solicitados acima, a Outorgada enviará, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Comunicação de Reforço, uma notificação indicando as informações e/ou documentação pendentes. O Outorgante deverá apresentar as informações e/ou documentação faltante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação pela Outorgada, exceto pelo laudo de avaliação, que contará com o tempo estimado pela empresa avaliadora para ser entregue, não podendo exceder 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da Comunicação de Reforço. **7.1.9.** Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Outorgada, dos documentos elencados nas Cláusulas acima, esta convocará assembleia geral de titulares de CRA para fins de deliberação do reforço da garantia ou substituição da garantia com base nos documentos acima, que deverá ser realizada nos prazos previstos no Termo de Securitização. Observada a realização de assembleia geral dos titulares dos CRA, quando aplicável, após a aprovação quanto aos novos bens imóveis a serem alienados fiduciariamente, a título de Reforço da Garantia, as Partes se comprometem a celebrar um aditamento à presente Escritura, de modo a formalizar a hipoteca dos novos bens imóveis, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da aceitação dos referidos bens imóveis e do envio ao Outorgante da minuta de aditamento pela Outorgada, sendo certo que o Outorgante obriga-se a averbar tal aditamento perante o Cartório de Registro de Imóveis. Caso os titulares de CRA não aprovem o imóvel sugerido para reforçar/substituir os Imóveis e a Devedora não tenha reestabelecido a Razão da Garantia por meio de Oferta de Resgate Antecipado, conforme previsto na Escritura de Emissão, as Debêntures vencerão antecipadamente. **CLÁUSULA OITAVA - DA LIBERAÇÃO DA HIPOTECA - 8.1.** Após o efetivo pagamento final e total das

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Obrigações Garantidas, a Outorgada assinará e entregará termo de liberação ao Outorgante, correspondente às obrigações por ela assumidas nesta Escritura, para fins do requerimento de baixa da Hipoteca a ser apresentado ao Cartório do Registro de Imóveis. **8.1.1.** O termo de liberação será entregue ao Outorgante mediante notificação escrita a ser enviada pelo Outorgante à Outorgada, a qual deverá estar acompanhada de documentação comprobatória do pagamento integral do saldo devedor das Obrigações Garantidas. A Outorgada entregará o termo de liberação no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da notificação encaminhando todos os comprovantes de pagamento integral do saldo devedor das Obrigações Garantidas. **8.2.** Após o recebimento do termo de liberação, o Outorgante poderá requerer ao Cartório do Registro de Imóveis o cancelamento da Hipoteca. **8.3.** A presente garantia vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia decorrente deste instrumento ou das demais Garantias. **CLÁUSULA NONA - DA EXCUSSÃO DA HIPOTECA - 9.1.** Sem prejuízo das hipóteses previstas em lei, a Outorgada poderá excutir a Hipoteca caso (i) ocorra o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido satisfeitas; (ii) ocorra o vencimento antecipado, nos termos previstos Escritura de Emissão, desde que, intimada para purgar a mora, a Devedora não providencie, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da intimação, o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que vencerem até a data do efetivo pagamento, o que inclui o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, as penalidades, os demais encargos e as despesas de intimação, inclusive tributos. **9.2.** Caso o produto da excussão da Hipoteca não seja suficiente para o pagamento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora continuará responsável pelo pagamento do saldo remanescente das Obrigações Garantidas, sem prejuízo, ainda, da execução de outras garantias que tenham sido constituídas como forma de assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. **9.3.** Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da presente Hipoteca com quaisquer outras eventuais garantias oferecidas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo a Outorgada executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, com vistas ao pagamento das Obrigações Garantidas, ao seu exclusivo critério. **CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS - 10.1.** Neste ato, o Outorgante declara e garante que: i) esta Escritura e as disposições nele previstas constituem obrigações lícitas, válidas e eficazes, exequíveis de acordo com seus termos e condições; ii) notificará imediatamente a Outorgada caso quaisquer das declarações prestadas nesta Escritura tornem-se inverídicas, incompletas ou incorretas; iii) recebeu previamente a minuta desta Escritura para seu prévio exame; iv) os termos desta Escritura são de sua inteira compreensão e alcance; v) as discussões sobre o objeto desta Escritura foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; vi) foi informado e avisado de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto da presente Escritura e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua

União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)

vontade, bem como foi assistido por advogados durante toda a referida negociação; vii) está apto a observar as disposições previstas nesta Escritura e agirá com boa-fé, probidade e lealdade durante a sua execução; viii) as obrigações ora assumidas estão de acordo com sua capacidade econômico-financeira, estando em plenas condições de honrá-las; ix) não praticará qualquer ato que implique ou possa implicar na constituição de gravame ou ônus de qualquer natureza sobre os Imóveis ou prejudicar o exercício dos direitos da Outorgada decorrentes desta Escritura; x) os Imóveis estão devidamente inscritos perante as autoridades públicas competentes, nos termos da legislação aplicável, estando todos os seus cadastros e inscrições devidamente atualizados; xix) não existem sobre os Imóveis ônus, gravame, dívida, dúvida, penhora, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, débitos condominiais ou hipotecas, ações reipersecutórias; xx) os Imóveis estão livres de posseiros, arrendatários e intrusos, seja a que título for, e não estão sujeitos a qualquer embargo ou restrição, inclusive por conta de infração criminal ou administrativa praticada pelo Outorgante; xxi) não há procedimentos administrativos, arbitragens ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Outorgante e/ou pertinentes aos Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar direta ou indiretamente os Imóveis ou, ainda que indiretamente, a presente Escritura; xxii) não existem contratos firmados com terceiros tendo por objeto a transmissão da posse ou a transferência ou promessa de transferência de quaisquer direitos sobre os Imóveis na data da assinatura desta Escritura; xxiv) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária relativamente aos Imóveis, incluindo o pagamento do ITR; xxv) está em dia no cumprimento de quaisquer obrigações impostas pela legislação, relativamente aos Imóveis, inclusive todas e quaisquer obrigações previstas na legislação urbanística, ambiental, agrária, minerária, fundiária, referente ao uso e parcelamento do solo, aos direitos de vizinhança, aos direitos de minorias, à segurança e à função social da propriedade; xxvi) desconhece pesar sobre os Imóveis quaisquer pendências perante autoridade pública, relacionadas à legislação de uso e ocupação do solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, nascente de água, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública; xxvii) desconhece existir sobre os Imóveis quaisquer restrições de caráter urbanístico, ambiental, sanitário, agrário, minerário, viário, de acesso ou segurança; xxviii) desconhece existir questões socioambientais relativas aos Imóveis incluindo, mas não se limitando a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água; depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afete a saúde humana; conservação, preservação ou proteção do meio-ambiente ou dos organismos vivos; ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões de saúde, ambientais, ou de saúde e segurança do trabalho, sendo certo que qualquer das questões mencionadas nesta alínea que venha a surgir será prontamente sanada pela Outorgante; xxix) na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, o Outorgante

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

responsabilizar-se-á integralmente pelo pagamento de indenizações, custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação *etc*), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer questão ambiental; xxx) desconhece existir ações, procedimentos ou investigações em curso relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa ao meio ambiente ou a terceiros que seja do seu conhecimento, tampouco referentes a qualquer violação da parte da Outorgante ou dos proprietários anteriores quanto a regulamentos, alvarás, ordens, atos normativos, leis ou legislação ou mesmo quanto à atividade desenvolvida nas áreas dos Imóveis até a presente data e que possam afetar o presente negócio ou os Imóveis; xxxi) não há armazenagem de materiais perigosos nos Imóveis, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras; xxxii) não há qualquer vício, irregularidade, nulidade e/ou anulabilidade específica na cadeia dominial dos Imóveis e não tem conhecimento de qualquer processo ou discussão relacionado à cadeia dominial dos Imóveis; xxxiii) os Imóveis não abrigam nem abrigaram, a qualquer tempo, atividades que pudessem ensejar sua potencial contaminação, ou que possam gerar riscos ao meio ambiente ou à saúde pública, tais como, de forma meramente exemplificativa, aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de materiais provenientes de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis *etc*; xxxiv) inexiste, no melhor de seu conhecimento, qualquer processo ou projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, nem tampouco área *non aedificandi*, objetivando total ou parcialmente os Imóveis; xxxv) no melhor de seu conhecimento, inexistem processos de tombamento iniciados, provisórios ou definitivos, tendo por objeto, total ou parcialmente, os Imóveis, e tampouco os mesmos se localizam em área que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado ou de preservação ambiental; xxxvi) desconhece existir quaisquer notificações, autos de infração, dívidas inscritas, intimações ou penalidades impostas pelas autoridades públicas municipais, estaduais ou federais que possam afetar os Imóveis; xxxvii) o Outorgante é a único e legítima beneficiário, titular e possuidor dos Imóveis; xxxviii) além do registro desta Escritura no Cartório do Registro de Imóveis, nenhuma outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro é necessária para a celebração e cumprimento desta Escritura; xxxix) as descrições contidas nesta Escritura refletem corretamente a situação dos Imóveis. **10.2.** Tendo em vista que as declarações e garantidas prestadas acima são necessárias e essenciais para a aceitação, pela Outorgada, da garantia objeto desta Escritura, caso seja constatada a imprecisão, incompletude ou falsidade de uma ou mais declarações e garantias feitas nesta Escritura; i) o Outorgante ficará obrigado a

União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)

indenizar todos os prejuízos comprovadamente incorridos pela Outorgada, direta ou indiretamente decorrentes de tal imprecisão ou falsidade; e ii) a Outorgada poderá decretar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas. **10.3.** Conforme cláusula 4.5, item "b" da Escritura de Emissão, ajustam as Partes que, dentro de 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Emissão, o Outorgante concluirá o georreferenciamento dos Imóveis, momento no qual será possível aliená-los fiduciariamente à Outorgada; desta forma, assim que averbado o Georeferenciamento nas matrículas dos Imóveis, as Partes deverão providenciar a substituição da presente hipoteca por alienação fiduciária em garantia destes Imóveis em favor da Outorgada, para garantia das Obrigações Garantidas. **CLAÚSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS - 11.1.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação aplicável ou nesta Escritura, o Outorgante obriga-se a: i) manter sempre em dia o pagamento de quaisquer tributos que recaiam ou possam recair sobre os Imóveis, conforme aplicável e como já disposto, realizando esses pagamentos diretamente nas repartições arrecadadoras e nas épocas em que são cobrados, sem multas; ii) manter a presente garantia sempre existente, válida, eficaz, suficiente, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e os Imóveis livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou encargos; iii) manter atualizados os cadastros dos Imóveis junto às autoridades públicas competentes; iv) manter os Imóveis livres de esbulhos e turbação, conservando-os e empregando toda a diligência necessária no uso, operação e sua manutenção; v) manter verdadeiras todas as declarações prestadas nesta Escritura, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas; vi) manter sempre válidas, em vigor e em perfeita ordem todas as autorizações necessárias à execução desta Escritura; vii) permanecer na posse e guarda das matrículas, títulos aquisitivos e quaisquer outros documentos relativos aos Imóveis, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, e sem direito a qualquer remuneração, o encargo de fiel depositário desses documentos, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los, conservá-los, a exibi-los ou entregá-los, conforme o caso, à Outorgada ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo de 2 (dois) dias contados do recebimento da solicitação nesse sentido ou no prazo que for determinado pelo juízo competente; viii) a seu exclusivo custos e despesas, assinar, anotar e entregar no prazo de 2 (dois) dias, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Outorgada, no mesmo prazo, todos os contratos, compromissos, escrituras, instrumentos públicos, registros, comprovantes de pagamento de contribuições, encargos fiscais e/ou tributários relativos aos Imóveis, e/ou quaisquer outros documentos relacionados aos Imóveis ou à excussão da Hipoteca, sempre que solicitado pela Outorgada; ix) adotar todas as medidas e providências necessárias no sentido de assegurar que a Outorgada mantenha preferência absoluta com relação aos Imóveis; x) tomar todas as demais medidas que a Outorgada possa de forma razoável e de boa-fé solicitar, por escrito, para (a) proteger os Imóveis ou os direitos da Outorgada sobre os Imóveis; (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura; e (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade desta Escritura; xi) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação,

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Imóveis e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo sempre a Outorgada informada por meio de relatórios semanais descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas; xii) encaminhar à Outorgada, na data da respectiva deliberação ou da sua convocação, o que ocorrer primeiro, cópia da convocação e respectiva deliberação, conforme o caso, pelos seus órgãos de administração, informações sobre qualquer negócio jurídico ou medida que possa afetar o cumprimento de qualquer de suas obrigações assumidas neste instrumento; xiii) informar a Outorgada, no prazo de 2 (dois) dias contados da ciência do evento: a) sobre eventual descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos desta Escritura; b) sobre a ocorrência de quaisquer danos físicos materiais relevantes aos Imóveis; c) sobre a ocorrência de qualquer evento que diminua ou tenha potencial para diminuir o Valor dos Imóveis; d) se os Imóveis forem objeto ou ameaçados de penhora, desapropriação, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa; e) se os Imóveis sofrerem depreciação, deterioração, desvalorização, turbação, esbulho ou se tornarem inábeis, impróprios, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento e liquidação das Obrigações Garantidas; f) sobre a existência de qualquer ação, demanda judicial e autuações, dentre outros, que digam respeito aos Imóveis; g) não ceder o uso, transferir, sub-hipotecar, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar, utilizar como moeda de pagamento de integralização de capital a ser subscrito em sociedade ou de qualquer outra forma alienar os Imóveis, em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente; h) não praticar ou permitir que se pratique qualquer ato que implique na constituição de gravame ou ônus, de qualquer natureza, sobre os Imóveis; e, i) se necessário, assinar com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data do vencimento das Obrigações Garantidas requerimento dirigido ao Cartório do Registro de Imóveis, requerendo a prorrogação da presente Hipoteca e a consequente averbação para que se produzam os efeitos de direito, pactuando as partes desde já que a presente Hipoteca poderá ser prorrogada nos termos do artigo 1.485 do Código Civil. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS - 12.1.** A Outorgada poderá negociar livremente os seus créditos relacionados às Obrigações Garantidas, total ou parcialmente, sem necessidade de prévia anuência do Outorgante, cabendo à Outorgada tão somente notificar a Outorgante sobre a cessão. Nesse caso, o Outorgante ficará obrigado a assinar termo aditivo a esta Escritura e qualquer outro instrumento que seja apresentado pela Outorgada considerado necessário para que o(s) cessionário(s) se sub-rogue(m) nos mesmos direitos, obrigações, privilégios, faculdades e garantias que cabiam originalmente à Outorgada. **12.1.1.** É expressamente vedado ao Outorgante a transferência a quaisquer terceiros dos direitos e obrigações aqui previstos, inclusive direitos relacionados aos Imóveis, salvo mediante prévia e expressa anuência da Outorgada, sob pena de vencimento antecipado automático das Debêntures. **12.2.** A presente Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes, bem como seus herdeiros e sucessores a qualquer título. **12.3.** Não se presume renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do

União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)

presente Escritura, sendo certo que qualquer atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou prerrogativa que caiba à Outorgada, em razão de qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, não prejudicará tais direitos, faculdades ou prerrogativas ou será interpretado como renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, tampouco constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Outorgante. **12.4.** Se qualquer item ou cláusula desta Escritura vier a ser considerado ilegal, inexequível ou, por qualquer motivo, ineficaz, no todo ou em parte, todos os demais itens e cláusulas permanecerão plenamente válidos e eficazes, devendo as Partes envidar melhores esforços para buscar ajustes que produzam efeitos idênticos ou similares aos itens e/ou cláusulas invalidadas. **12.5.** Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das Partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhados para os seguintes endereços: **ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.** Rua Tiradentes, nº 2.846, Uruguaiana – RS. At.: Angela Miyamura. Telefone: (11) 3900-1600. E-mail: angela.miyamura@wrealty.com.br; **ISEC SECURITIZADORA S.A.**: At.: Juliane Effting e Fernando Cruz, Endereço: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, bairro Itaim Bibi, São Paulo/SP, Brasil, CEP 04.533-004, e-mail: gestao@isecbrasil.com.br, tel.: (11) 3320-7474. **12.5.1.** As comunicações referentes a esta Escritura serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. **12.5.2.** A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 2 (dois) dias contados da sua ocorrência. **12.5.3.** Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto acima serão arcados pela Parte inadimplente. **12.5.4.** As Partes reconhecem que cada um dos Documentos da Operação constitui um título executivo extrajudicial, e as obrigações nele inscritas podem ser objeto de execução por quantia certa ou de execução específica de obrigação de fazer, independentemente de análise ou execução dos demais Documentos da Operação, mas, em eventual discussão judicial sobre conteúdo dos Documentos da Operação, nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado isoladamente dos demais. **12.6.** As Partes desde já reconhecem que, independente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo às disposições dos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil. **12.7.** Esta Escritura será regida e interpretada pelas leis brasileiras, comportando execução específica das obrigações de fazer e não fazer aqui previstas. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO - 13.1.** Para dirimir quaisquer conflitos oriundos da

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

interpretação ou execução desta Escritura, as Partes elegem o foro da Comarca de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul. **13.2.** Por fim, pelo Outorgante, me foi dito que declara, sob pena de responsabilidade civil e penal, que: (a) inexiste contra si quaisquer ações reais e pessoais reipersecutórias e de outros ônus reais que obstaculizem a transferência dos Imóveis objeto desta Hipoteca, declaração essa que faz em cumprimento ao disposto no artigo 1°, § 3°, do Decreto n° 93.240 de 9 de setembro de 1986. Pela Outorgada, me foi dito que: (a) aceita a presente Escritura como nela se contém, em todos os seus termos; (b) tem pleno conhecimento do teor das certidões de feitos cíveis ajuizados apresentadas concordando com a elaboração da presente Escritura, dispensando expressamente o arquivamento em cartório de todas as certidões previstas na Lei n° 7.433/85 e Decreto n° 93.240/86. Pelas Partes contratantes me foi dito que: (a) aceitam a presente Escritura, como nela se contém, por estarem de inteiro acordo com os seus expressos termos; (b) que dispensam a apresentação das Certidões de que trata o artigo 1°, inciso III, letra "a", do Decreto n° 93.240, de 9 de setembro de 1986, assumindo as responsabilidades decorrentes, conforme dispõe o artigo 1°, § 2°, do mesmo Decreto; (c) autorizam todos os atos, registros, averbações e cancelamentos que se fizerem necessários no Cartório do Registro de Imóveis. Por fim, foram apresentados os seguintes documentos: (**a**) certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos Federais e à dívida ativa da União, emitida pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal, sob código n° AF70.C8DD.3BCE.39F2, emitida em 17/09/2019, em nome do Outorgante, a qual refere-se exclusivamente a situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei n° 8.212, de 24 de julho de 1991, arquivada neste Cartório sob n° ***620/2019***; (**b**) a certidão negativa de débitos trabalhistas n° 185811574, em nome do Outorgante, expedida pela internet em 09/10/2019, arquivada neste Cartório sob n° ***1939/2019***; (**c**) a certidão de propriedade das matrículas 13846 e 24770, expedidas em 24 de outubro de 2019, pelo Oficial de Registro de Imóveis de Uruguaiana-RS, certificando a existência da alienação fiduciária noticiada nesta escritura, em favor de PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA., arquivada neste Cartório sob n° ***3414/2019***; e (**d**) As partes, conjuntamente, declaram: a) o referido é expressão da verdade e da sua vontade, tendo pleno conhecimento do disposto na Lei Federal 7.433/1985, regulamentada pelo Decreto n° 93.240/1986, que versam sobre os requisitos para a lavratura de escritura pública; b) aceitam esta escritura em todos os seus expressos termos, relações e dizeres por estar em tudo de acordo com o convencionado; e, c) requerem e autorizam o Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder a todos e quaisquer registros, averbações e/ou cancelamentos que se fizerem necessários para a regularização da presente Escritura. **13.3.** Em cumprimento à determinação do **Provimento da CGJSP n° 13/2012 de 14/05/2012,** foi extraído o relatório de consulta de indisponibilidade, de conformidade com a pesquisa efetuada nesta data da **OUTORGANTE HIPOTECANTE,** sob o código **HASH:** 5d36. cffa. 0552. 2c49. a1f9. 8511. 5ce9. 2ecb. 7aab. 4139, de **resultado negativo. EMITIDA A DOI** - Declaração sobre

União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)

CÓPIA CÓPIA CÓPIA CÓPIA CÓPIA CÓPIA CÓPIA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

Operações Imobiliárias, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal. E, de como assim o disseram e pediram, eu lhes lavrei a presente Escritura, a qual feita lhes li e dei-lhes a ler, e por achá-la em tudo conforme, aceitaram como está redigida, outorgam e assinam, de tudo dou fé. Eu, (a) **JOSÉ SOLON NETO, Tabelião Substituto,** a digitei e subscrevi. **(a.a) //// JOSÉ SOLON NETO //// ANGELA MIYAKO MIYAMURA //// JULIANE EFFTING MATIAS //// ILA ALVES SYM ////** Nada mais: Trasladada na mesma data, dou fé. Eu, **(Homero Caires Frias)**, Tabelião Substituto, a conferi, subscrevo e assino em público e raso.

EM TEST.º _____ DA VERDADE

9º TABELIÃO DE NOTAS
Bel. PAULO ROBERTO FERNANDES
TABELIÃO
Bel. JOSÉ SOLON NETO
TABELIÃO SUBSTITUTO
Bel. AIRTON FERNANDO POLETTO
TABELIÃO SUBSTITUTO
HOMERO CAIRES FRIAS
TABELIÃO SUBSTITUTO
Rua Marconi, 124 - S. Paulo

Emolumentos: Ao Tabelião R$14.759,51. Estado R$4.194,81. Secretaria da Fazenda R$2.871,11. Registro Civil R$776,82. Tribunal de Justiça R$1.012,97. Lei 11.021 (Santa Casa) R$147,59. Imposto ao município R$315,66. MP R$708,46. Total R$24.786,93.

CONFERIDO
TELMA

1137871IR0000000038816197
Total 0,00
ISS 0,00
Consulte o selo no site
https://selodigital.tjsp.jus.br

CÓPIA CÓPIA CÓPIA CÓPIA CÓPIA CÓPIA

ANEXO XX

ESCRITURA DE HIPOTECA 1º GRAU WASHINGTON - ALEGRETE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

HIPOTECA-WASHINGTON-ISEC-MATRICULA-1618-RS

= LIVRO Nº 11.082 - PÁG. Nº 171 - C.L - PRIMEIRO TRASLADO =

ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA DE PRIMEIRO GRAU

S A I B A M, quantos esta escritura virem que aos **29 (vinte e nove)** dias do mês de **outubro** do ano **2019 (dois mil e dezenove),** nesta Cidade de São Paulo, na Rua Quintana nº 1000, 6º andar, perante mim, Tabelião Substituto, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber: **(I)** de um lado, na qualidade de **OUTORGANTE HIPOTECANTE**, ***WASHINGTON UMBERTO CINEL***, ***com a anuência de sua esposa***, ***CLAUDIA ISABEL LUCIANO CINEL***, com quem é casado sob o regime da separação de bens, na vigência da lei 6515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 6525 no 4º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, ambos brasileiros, empresários, portadores das cédulas de identidade RG nºs. 7.777.410-3-SSP/SP e 18.035.413-SSP/SP, inscritos no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (CPF/ME) sob nºs. 710.159.308-91 e 026.954.938-27, respectivamente, domiciliados e residentes nesta Capital, na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, CEP 01437-010, representados neste ato por sua procuradora, ***Angela Miyako Miyamura***, brasileira, solteira, maior, administradora, portadora da cédula de identidade RG nº 21.277.062-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 103.117.658-66, domiciliada e residente nesta Capital, nos termos da procuração lavrada nestas notas, no livro 11072 às fls. 293, em 21 de outubro de 2019, doravante denominado simplesmente ("Outorgante"); **(II)** do outro lado, na qualidade de **OUTORGADA CREDORA**, ***ISEC SECURITIZADORA S.A.***, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, sediada na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, bairro Itaim Bibi, São Paulo/SP, Brasil, CEP 04.533-004, com seu Estatuto Social arquivo na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob NIRE nº 35300340949, em sessão de 13/09/2018, consolidado através da Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 16 de agosto de 2018, registrada sob nº 437.989/18-5, em 13/09/2018, cujas cópias reprográficas, acompanhadas da ficha cadastral da referida Junta Comercial emitida em 19/08/2017, código de autenticidade nº 90057541, ficam arquivadas nesta Serventia sob nº ***2259/2019***,

União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)

representada neste ato, por sua diretora, ***Juliane Effting Matias***, brasileira, casada, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº 34.309.220-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 311.818.988-62 e por sua bastante procuradora ***Ila Alves Sym***, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 3.757.380-1-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 041.045.637-30, nos termos da procuração lavrada nas notas do 13º Cartório desta Capital, no livro 5127 às fls. 395, em 17 de junho de 2019, arquivada neste Cartório sob nº ***599/2019***, doravante denominada simplesmente ("Outorgada" ou "Securitizadora"). Os representantes das partes contraentes são maiores, capazes, e foram por mim reconhecidos como os próprios mediante apresentação dos respectivos documentos de identificação, do que dou fé. Então, pelas partes contratantes (doravante denominadas em conjunto como ("Partes" e individualmente "Parte"), falando cada uma por sua vez, foi declarado o seguinte: **CONSIDERANDO QUE**: (a) Em 07 de outubro de 2019, a Broto Legal Alimentos S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no bairro Chácaras Campos dos Amarais, CEP 13082-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.901.210/0001-08 ("Devedora") tratou da emissão de 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da sua 2ª (segunda) emissão ("Debêntures"), por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.*", entre a Devedora, na qualidade de emissora, e a Securitizadora, na qualidade de debenturista inicial ("Escritura de Emissão"); (b) Em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), foram ou serão constituídas as Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão); (c) Os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª série da 6ª emissão em série única da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente); (d) O Outorgante é o legítimo proprietário do ***imóvel matriculado sob o número 1.618, registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis Alegrete, no estado do Rio Grande do Sul*** ("Cartório de Registro de Imóveis"), que assim se descreve e caracteriza como: "Uma fração de terras com a área de duzentas e quarenta e duas hectares e cinquenta e sete ares (242 há. 57 a.), com matos e aramados e a parte, correspondente ao estabelecimento, situada na Fazenda Santa Virgem, sétimo subdistrito deste município, entre Ibicui e Ibirocai, na sesmaria Santo Antonio, em comum com outros, dentro de maior área com quarenta e meia (40 ½) quadras de sesmaria, confrontando o todo, ao norte com o rio Ibicui; ao sul com o arroio Ibirocaí; a leste com terras que são ou foram de Antonio José da Silveira Branco, Alvaro Costa e uma linha de

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO
União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)

marcos que parte do Arroio Ibirocaí; e, a oeste – com o Arroio Ibirocaí" ("Imóvel"). ***Sobre esse imóvel pesa uma alienação fiduciária constituída à favor da PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA., através do "instrumento particular de alienação fiduciária em garantia de imóvel e outras avenças" datado de 07 de fevereiro de 2018, registrada sob n° 52 na citada matrícula n° 1618, para garantia do pagamento integral de todos e quaisquer valores devidos no Instrumento Particular de Escritura da 1ª. Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória e Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Cinel Alimentos, Comércio, Importação e Exportação S/A., cujo instrumento de quitação emitido pela PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA., acompanha a presente ao competente Registro Imobiliário, para o respectivo cancelamento***; (e) Em virtude do exposto, fazem parte da operação de emissão das Debêntures e dos CRA, entre outros, os seguintes instrumentos ("Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão; (ii) os Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão); (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição (conforme definido na Escritura de Emissão); (v) os prospectos preliminar e definitivo da oferta dos CRA ("Oferta"); (f) O Imóvel encontra-se cadastrado perante o INCRA sob CCIR n. 21161618190, Código do Imóvel Rural n. 950.13.560.413-7 e sob o NIRF n. 2.235.705-0; (g) CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS: O Imóvel, até o momento, apresenta situação fiscal regular, conforme comprova a Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida Ativa da União de imóvel rural sob n° A554.A17F.9EDB.C6EC, emitida em 21 de outubro de 2019 – imóvel FAZENDA SANTA VIRGEM, município Alegrete, área total 2.248,0 hectares; (h) Em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), as Partes pretendem hipotecar em primeiro grau o Imóvel ("Hipoteca"); (i) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas da presente Escritura, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé, levando-se em consideração, ainda, os demais Documentos da Operação; e (j) Os termos iniciados em letra maiúscula, quando não expressamente definidos nesta Escritura, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização, bem como nos demais Documentos da Operação. Resolvem as Partes celebrar a presente "*Escritura Pública de Constituição de Hipoteca de Primeiro Grau*" ("Escritura"), que será regida pelos termos e condições expostos adiante: **CLÁUSULA PRIMEIRA - DA HIPOTECA - 1.1.** Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Debêntures, no âmbito da Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar, o valor nominal unitário das Debêntures, à Remuneração (conforme abaixo definido) das Debêntures, bem como todos e quaisquer valores devidos em decorrência dos Documentos da Operação, incluindo valores devidos à Securitizadora e consequentemente aos titulares dos CRA, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos das Debêntures e da excussão

das Garantias, incluindo Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA ("Obrigações Garantidas"), a Outorgante dá o Imóvel à Outorgada, em Hipoteca de Primeiro Grau, sem concorrência de terceiros. **1.2.** Sem prejuízo das disposições dos Documentos da Operação, os quais se consideram integralmente incorporados a esta Escritura, as Partes declaram e deixam consignadas, para os fins do artigo 1.424 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), as seguintes características das Obrigações Garantidas: **1.2.1. Obrigações Garantidas:** a) Número da Emissão: 2ª Emissão; b) Quantidade de Debêntures e Número de Séries: Serão emitidas 180.000.000 (centos e oitenta mil) Debêntures em série única; c) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão"); d) Conversibilidade: As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Devedora; e) Data de emissão: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 28 de novembro de 2019 ("Data de Emissão"); f) Prazo e Data de vencimento: observado o disposto da Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vigência de 1.845 (mil, oitocentos e quarenta e cinco) dias contados da data de sua emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de dezembro de 2024 g) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário"); h) Atualização monetária: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente ou corrigido por qualquer índice; i) Amortização: A amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário conforme o caso, será pago mensalmente, conforme previsto no cronograma de pagamentos constante no Anexo IV-B à Escritura de Emissão; k) Oferta de Resgate Antecipado: A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, oferta de resgate antecipado de parte ou da totalidade das Debêntures, sendo assegurado a todos os titulares de CRA igualdade de condições para aceitar ou não o resgate dos CRA por eles detidos ("Oferta de Resgate Antecipado"), desde que (a) a Devedora comprove a aplicação na Destinação dos Recursos (conforme definido na Escritura de Emissão) em montante ao menos equivalente ao da Oferta de Resgate Antecipado, na forma da Cláusula 3.5. da Escritura de Emissão, previamente à realização da Oferta de Resgate Antecipado, e (b) seja observado um intervalo mínimo de 6 (seis) meses entre cada Oferta de Resgate Antecipado. Na ocorrência de uma Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora deverá enviar oferta de resgate antecipado dos CRA endereçada a todos os titulares de CRA; l) Amortização Extraordinária: Não será permitida a realização de amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures; m) Aquisição Facultativa: Tendo em vista que as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora para fins de constituição do lastro dos CRA, a Devedora renuncia expressamente ao direito de adquirir

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

as Debêntures, conforme previsto no parágrafo 3° do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, de forma que as Debêntures não poderão ser objeto de aquisição facultativa pela Devedora, observado o disposto na cláusula 3.7.2. da Escritura de Emissão; n) Vencimento Antecipado: Serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigível o imediato pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, e dos Encargos Moratórios e multas, se houver, incidentes até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo da busca de indenização por perdas e danos que compense integralmente o eventual dano causado pelo inadimplemento da Devedora, na ocorrência de quaisquer das situações previstas na Cláusula VI da Escritura de Emissão; o) Forma de pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Devedora mediante depósito na conta do patrimônio separado da Securitizadora vinculada aos CRA ("Patrimônio Separado"), conforme definida na Cláusula 4.15 da Escritura de Emissão de titularidade da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado"); p) Local de Pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures a serem feitos pela Devedora deverão ser realizados na Conta do Patrimônio Separado até às 16h da data em que forem devidos, sob pena de incidência de Encargos Moratórios; q) Remuneração das Debêntures: sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a, no máximo, 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), conforme vier a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Termo de Securitização) ("Remuneração"). Nesse sentido, a taxa da remuneração dos CRA apurada no Procedimento de *Bookbuilding* será a mesma taxa da Remuneração das Debêntures; r) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia devida pela Devedora à Securitizadora, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").. **1.3.** Todas as demais características das Obrigações Garantidas se encontram perfeitamente descritas na Escritura de Emissão, no Termo de Securitização, e nos demais Documentos da Operação, dos quais esta Escritura constitui parte integrante e inseparável para todos os fins e efeitos de direito. **1.4.** Os direitos de garantia constituídos nos termos desta Escritura se somam a outros direitos individuais de garantia que a Outorgada possua e, em hipótese alguma, prejudicarão ou condicionarão o

União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)

exercício de tais direitos. **CLÁUSULA SEGUNDA - DO REGISTRO - 2.1.** O Outorgante deverá: a) no prazo de 10 (dez) dias corridos contados desta data, proceder à prenotação desta Escritura perante o Cartório de Registro de Imóveis; e b) no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da presente data, registrar a Hipoteca na matrícula do Imóvel, perante o Cartório de Registro de Imóveis, ressalvada a hipótese de exigências por parte dos Oficiais Registradores, que deverão ser tempestivamente atendidas pelo Outorgante. **2.1.1.** O Outorgante deverá cumprir prontamente quaisquer exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis no curso do processo de registro, observado o prazo máximo constante em cada nota de exigências, contados da data em que a nota de exigências for disponibilizada fisicamente ou eletronicamente pelos Cartórios de Registro de Imóveis Para os fins desta Escritura, será considerado com um "Dia Útil" Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional na República Federativa do Brasil. **2.1.2.** O prazo previsto no item 2.1. acima será prorrogado por iguais períodos, caso o Cartório de Registro de Imóveis formule exigências para realização do registro, ressalvado que o prazo total do registro, em caso de exigências do Cartório de Registro de Imóveis, não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias contados da presente data. **2.1.3.** No prazo de até 10 (dez) dias contados da presente data, o Outorgante deverá enviar à Outorgada o comprovante da prenotação da Hipoteca perante o Cartório de Registro de Imóveis. **2.1.4.** No prazo e 5 (cinco) Dias Úteis contados da conclusão do processo de registro, o Outorgante deverá enviar à Outorgada a certidão de matrícula do Imóvel demonstrando o registro da Hipoteca. **2.1.5.** O Outorgante deverá obter e apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis todas as certidões e documentos exigidos para fins do registro referido nesta cláusula segunda, bem como deverá efetuar o pagamento de todos os custos e emolumentos cobrados pelo Cartório de Registro de Imóveis para essa finalidade.**2.1.6** Qualquer aditamento da presente Hipoteca deverá respeitar os mesmos prazos e procedimentos descritos nessa cláusula segunda. **2.2.** Será responsabilidade do Outorgante o pagamento de todos os tributos, despesas, custos e emolumentos decorrentes desta Hipoteca, especialmente aqueles relacionados ao registro referido nesta cláusula segunda, tais como, mas sem se limitar, honorários de despachantes, paralegais, emolumentos e custos de serviços de notas e de serviços do Cartório de Registro de Imóveis. **2.3.** Caso se verifique a impossibilidade de registro da Hipoteca, caberá ao Outorgante, no prazo de 5 (cinco) dias, corrigir a razão do impedimento ao registro, sendo certo que o Outorgante não poderá permitir o cancelamento da prenotação, isto é, deverá atender às notas de devolução exaradas pelo Cartório de Registro de Imóveis tempestivamente. **CLÁUSULA TERCEIRA - DOS TRIBUTOS E OUTROS ENCARGOS -3.1.** O Outorgante obriga-se a pagar pontualmente todos os tributos, despesas, custos e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre a posse ou sobre a propriedade do Imóvel, tais como, mas sem se limitar ao Imposto Territorial Rural, exibindo os respectivos comprovantes à Outorgada sempre que solicitado. **3.2.** Caso o Outorgante não pague em dia todos os tributos, despesas, custos e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, a Outorgada poderá fazê-lo, ficando o Outorgante

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

obrigado a reembolsar as quantias despendidas, no prazo de 2 (dois) dias, após recebimento de simples notificação encaminhada pela Outorgada, sob pena de (i) sobre tais quantias, desde o inadimplemento até o efetivo pagamento, incidirem juros de mora de 1% ao mês, correção monetária com base na variação positiva do IGP-M, na menor periodicidade admitida em lei; (ii) incorrer em multa não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) estar obrigado a indenizar a Outorgada por perdas e danos, inclusive danos morais e indiretos. **3.2.1.** O reembolso mencionado no item acima, bem como de quaisquer outras despesas ou custos de responsabilidade do Outorgante previstos nesta Escritura, integram a definição de "Obrigações Garantidas" e também serão garantidos pela Hipoteca. **CLÁUSULA QUARTA - DA CONSERVAÇÃO - 4.1.** Enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo devidamente cumpridas, o Outorgante terá direito à livre utilização do Imóvel, assumindo toda a responsabilidade pela guarda e conservação do Imóvel. **4.2.** O Outorgante compromete-se a realizar, às suas custas, dentro do prazo que lhe for assinalado para tanto, as obras e os reparos julgados necessários pela Outorgada ou por determinação do Poder Público para fins de conservação do Imóvel. **4.3.** O Outorgante se compromete a manter o Imóvel em perfeito estado de segurança e utilização, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, pendências, passivos e/ou apontamentos que possam, ainda que indiretamente, comprometer sua livre disposição pela Outorgada, em caso de excussão da Hipoteca, além de realizar todas as obras, reparos e benfeitorias necessárias. **4.4.** O cumprimento desta cláusula poderá ser fiscalizado pela Outorgada ou pelo órgão competente do Poder Público, obrigando-se o Outorgante a permitir o ingresso de pessoa credenciada para tal pela Outorgada ou pelo Poder Público para executar vistorias periódicas, em horário comercial de dias úteis, desde que a Outorgante seja notificado com, pelo menos, 3 (três) dias de antecedência. **CLÁUSULA QUINTA - DA DESAPROPRIAÇÃO - 5.1.** O Outorgante autoriza a Outorgada a receber diretamente todas as quantias referentes a indenizações pagas pelo Poder Público, por força de desapropriação, integral ou parcial, por qualquer forma ou motivo, do Imóvel, aplicando os valores recebidos na liquidação das Obrigações Garantidas. **5.2.** Se, no dia de seu recebimento pela Outorgada, o valor da indenização conforme item 5.1, acima, for: **a)** superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar após a liquidação das Obrigações Garantidas restará ao Outorgante; ou **b)** inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, a Outorgada ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor do Outorgante, subsistindo a responsabilidade da Outorgante pela integral liquidação das Obrigações Garantidas. **CLÁUSULA SEXTA - DAS BENFEITORIAS - 6.1.** Neste ato, o Outorgante renuncia expressamente a todo e qualquer direito de retenção por benfeitorias realizadas pelo Outorgante no Imóvel, mesmo que tenham caráter de necessárias ou úteis, em caso de excussão da Hipoteca. **6.2.** Na hipótese de excussão da Hipoteca, a indenização por benfeitorias estará compreendida no valor que eventualmente sobejar do preço pago pelo Imóvel, depois de integralmente quitadas as Obrigações Garantidas e as demais despesas e

União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)

acréscimos legais, não sendo devida ao Outorgante qualquer indenização além da devolução desse valor. Não havendo excedente do preço pago pelo Imóvel em relação ao valor integral das Obrigações Garantidas, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias. **6.3.** Qualquer acessão ou benfeitoria, não importa de que espécie ou natureza, somente poderá ser realizada no Imóvel se obtidas as licenças administrativas necessárias e desde que seja feita a devida averbação do aumento ou da diminuição da área construída na matrícula do Imóvel, se for o caso. **CLÁUSULA SÉTIMA - DO VALOR DO IMÓVEL - 7.1.** Fica consignado entre as Partes, para os fins desta Hipoteca e do disposto no artigo 1.484 do Código Civil e artigos 879, inciso I, e 880, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), que o valor do Imóvel, na data base de 22 de março de 2019, é equivalente a R$ 2.863.870,68 (dois milhões, oitocentos e sessenta e três mil, oitocentos e setenta reais e sessenta e oito centavos), conforme valor de liquidação forçada nos termos do laudo de avaliação ("Valor do Imóvel"). **7.1.1.** O Valor do Imóvel será atualizado sempre que a Outorgada julgar necessário, de forma fundamentada, mediante a celebração de termo aditivo a esta Escritura. **7.1.2.** O Outorgante deverá, a partir desta data, providenciar a cada 02 (dois) anos, e a Outorgada poderá realizar, no caso de desvalorização ou para a atualização quando houver possibilidade de excussão, a elaboração de novos laudos de avaliação do Imóvel, com o objetivo de atualizar o Valor do Imóvel, a serem preparados por alguma das empresas especializadas em avaliação imobiliária, (i) CB Richard Ellis - CBRE Serviços do Brasil Ltda., (ii) Jones Lang Lasalle - JLL Corretagem e Transações Imobiliárias Ltda., (iii) Cushman and Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., (iv) Nbrz Real Estate Consultoria Imobiliária Ltda., (v) Binswanger Brasil Ltda., (vi) Consult Engenharia Avaliações (vii) FNP Informa Economics, (viii) Apsis Consultoria Empresarial Ltda., e (ix) NAI Dworking Consultoria Imobiliária, para a elaboração de um laudo de avaliação para determinação do Valor do Imóvel, ou por outra empresa previamente aprovada pela Outorgada, após deliberação em assembleia geral dos titulares dos CRA. Caso haja qualquer variação no Valor do Imóvel em razão do novo laudo de avaliação do Imóvel, elaborado nos termos desta cláusula, as Partes deverão, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da emissão do referido laudo, celebrar um aditamento a esta Escritura, a fim de refletir a atualização do Valor do Imóvel, em termos satisfatórios à Outorgada. No caso de celebração do referido aditamento para os fins desta cláusula, o mesmo deverá ser levado a registro o Cartório de Registro de Imóveis, nos prazos conforme disposto na cláusula 2.1. **7.1.3.** O Outorgante deverá assegurar a manutenção da Hipoteca, de forma que o valor mínimo de venda forçada dos Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão), a ser verificado pela Securitizadora, com base nas informações a serem fornecidas pela Devedora e informado à Securitizadora, calculado conforme os Contratos de Garantia (não abrangidos os Contratos de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações), conforme definição na Escritura de Emissão, o qual deverá ser equivalente a no mínimo R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão e até o vencimento dos CRA ("Razão da Garantia"), de acordo com o laudo de avaliação

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO
União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)

emitido nos termos da Cláusula 7.1.2 acima e nos termos dos Contratos Alienação Fiduciária Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão), das Escrituras de Hipoteca (conforme definido na Escritura de Emissão) e, quando aplicável, dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis Hipotecados (conforme definido na Escritura de Emissão), até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas. **7.1.4.** A manutenção da Razão da Garantia será apurada pela Securitizadora conforme prazo e eventos extraordinários definidos nas cláusulas 7.1.1 e seguintes acima, em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Securitizadora, dos laudos de avaliação mencionado nas cláusulas 7.1.1 e seguintes acima, conforme aplicável nos termos da presente Escritura. **7.1.5.** O Outorgante obriga-se a manter íntegra a Hipoteca ora pactuada e a reforçá-la ou substituí-la: (i) caso ocorra a desvalorização do Imóvel, constatada por meio dos laudos de avaliação emitidos nos termos das cláusulas 7.1.1 e seguintes acima que resulte em descumprimento da Razão da Garantia; e/ou (ii) na ocorrência de sinistro, desapropriação, deterioração, oneração ou qualquer hipótese de perda, parcial ou total, do Imóvel que resulte no descumprimento da Razão da Garantia ("Evento de Reforço e Substituição"). **7.1.6.** A Razão da Garantia poderá ser recomposta por (i) alienação fiduciária em garantia de outros imóveis rurais de titularidade da Devedora, a Elah Agrobusiness ou do Outorgante, conforme mecanismo de Evento de Reforço e Substituição; (ii) cessão fiduciária de: (a) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; e (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco mínima de AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou mínima de Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; ou (iii) fiança bancária, sem qualquer benefício de ordem ou ressalva para a sua execução, válida por todo o prazo de vigência dos CRA, no valor igual ou superior ao valor devido dos CRA, emitida por banco de 1ª (primeira) linha, assim consideradas as 5 (cinco) maiores instituições financeiras brasileiras (considerado o ranking das maiores instituições financeiras por ativo), segundo o ranking mais recente divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA e desde que mantenham classificação de risco mínima de A- de longo prazo em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou mínima de Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País. **7.1.7** Para fins do disposto, caso seja verificado qualquer Evento de Reforço e Substituição, o Outorgante e a Devedora, em conjunto e de forma solidaria, se comprometem a, independentemente de notificação prévia da Securitizadora: (i) enviar à Outorgada comunicação de reforço, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do conhecimento da ocorrência de referido Evento de Reforço e Substituição ("Comunicação de Reforço"), (ii) cumprir o disposto na cláusula 7.1.7 acima, para fins de reforço das Garantias, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do aviso de recebimento da Comunicação de Reforço pela Securitizadora, cujo valor seja, no mínimo, suficiente para o restabelecimento da Razão da Garantia; e, em conjunto, (ii) caso aplicável, com os seguintes

documentos para fins de aprovação dos novos bens imóveis, a serem alienados fiduciariamente em favor da Securitizadora: (a) documentação necessária, incluindo, mas não se limitando à apresentação de certidões e declarações, atestando que os novos bens imóveis, conforme o caso, a serem dados em garantia não possuem quaisquer Ônus, débitos fiscais, pendências de natureza ambiental e que não há dúvida acerca das suas respectivas posses e propriedades; e (b) laudo de avaliação atualizado dos bens imóveis oferecidos em garantia, emitido por uma das empresas descritas na cláusula 7.1.2 acima, com até 2 (dois) meses de antecedência da apresentação dos documentos indicados nos itens (a) e (b) desta cláusula, com a respectiva indicação do valor de mercado dos novos bens imóveis oferecidos em garantia, que deverá ser considerando para fins de apuração do cumprimento da Razão da Garantia ("Apresentação de Reforço"). **7.1.8.** Caso o Outorgante não apresente, justificadamente, por meio da Comunicação de Reforço, a totalidade das informações e/ou documentos que sejam solicitados acima, a Outorgada enviará, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Comunicação de Reforço, uma notificação indicando as informações e/ou documentação pendentes. O Outorgante deverá apresentar as informações e/ou documentação faltante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação pela Outorgada, exceto pelo laudo de avaliação, que contará com o tempo estimado pela empresa avaliadora para ser entregue, não podendo exceder 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da Comunicação de Reforço. **7.1.9.** Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Outorgada, dos documentos elencados nas Cláusulas acima, esta convocará assembleia geral de titulares de CRA para fins de deliberação do reforço da garantia ou substituição da garantia com base nos documentos acima, que deverá ser realizada nos prazos previstos no Termo de Securitização. Observada a realização de assembleia geral dos titulares dos CRA, quando aplicável, após a aprovação quanto aos novos bens imóveis a serem alienados fiduciariamente, a título de Reforço da Garantia, as Partes se comprometem a celebrar um aditamento à presente Escritura, de modo a formalizar a hipoteca dos novos bens imóveis, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da aceitação dos referidos bens imóveis e do envio ao Outorgante da minuta de aditamento pela Outorgada, sendo certo que o Outorgante obriga-se a averbar tal aditamento perante o Cartório de Registro de Imóveis. Caso os titulares de CRA não aprovem o imóvel sugerido para reforçar/substituir o Imóvel e a Devedora não tenha reestabelecido a Razão da Garantia por meio de Oferta de Resgate Antecipado, conforme previsto na Escritura de Emissão, as Debêntures vencerão antecipadamente. **CLÁUSULA OITAVA - DA LIBERAÇÃO DA HIPOTECA - 8.1.** Após o efetivo pagamento final e total das Obrigações Garantidas, a Outorgada assinará e entregará termo de liberação ao Outorgante, correspondente às obrigações por ela assumidas nesta Escritura, para fins do requerimento de baixa da Hipoteca a ser apresentado ao Cartório do Registro de Imóveis. **8.1.1.** O termo de liberação será entregue ao Outorgante mediante notificação escrita a ser enviada pelo Outorgante à Outorgada, a qual deverá estar acompanhada de documentação comprobatória do pagamento integral do saldo devedor das Obrigações Garantidas. A Outorgada entregará o

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO
União Internacional do Notariado Latino

termo de liberação no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da notificação encaminhando todos os comprovantes de pagamento integral do saldo devedor das Obrigações Garantidas. **8.2.** Após o recebimento do termo de liberação, o Outorgante poderá requerer ao Cartório do Registro de Imóveis o cancelamento da Hipoteca. **8.3.** A presente garantia vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia decorrente deste instrumento ou das demais Garantias. **CLÁUSULA NONA - DA EXCUSSÃO DA HIPOTECA - 9.1.** Sem prejuízo das hipóteses previstas em lei, a Outorgada poderá excutir a Hipoteca caso (i) ocorra o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido satisfeitas; (ii) ocorra o vencimento antecipado, nos termos previstos Escritura de Emissão, desde que, intimada para purgar a mora, a Devedora não providencie, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da intimação, o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que vencerem até a data do efetivo pagamento, o que inclui o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, as penalidades, os demais encargos e as despesas de intimação, inclusive tributos. **9.2.** Caso o produto da excussão da Hipoteca não seja suficiente para o pagamento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora continuará responsável pelo pagamento do saldo remanescente das Obrigações Garantidas, sem prejuízo, ainda, da execução de outras garantias que tenham sido constituídas como forma de assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. **9.3.** Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da presente Hipoteca com quaisquer outras eventuais garantias oferecidas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo a Outorgada executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, com vistas ao pagamento das Obrigações Garantidas, ao seu exclusivo critério. **CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS - 10.1.** Neste ato, o Outorgante declara e garante que: i) esta Escritura e as disposições nele previstas constituem obrigações lícitas, válidas e eficazes, exequíveis de acordo com seus termos e condições; ii) notificará imediatamente a Outorgada caso quaisquer das declarações prestadas nesta Escritura tornem-se inverídicas, incompletas ou incorretas; iii) recebeu previamente a minuta desta Escritura para seu prévio exame; iv) os termos desta Escritura são de sua inteira compreensão e alcance; v) as discussões sobre o objeto desta Escritura foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; vi) foi informado e avisado de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto da presente Escritura e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como foi assistido por advogados durante toda a referida negociação; vii) está apto a observar as disposições previstas nesta Escritura e agirá com boa-fé, probidade e lealdade durante a sua execução; viii) as obrigações ora assumidas estão de acordo com sua capacidade econômico-financeira, estando em plenas condições de honrá-las; ix) não praticará qualquer ato que implique ou possa implicar na constituição de gravame ou ônus de qualquer natureza sobre o Imóvel ou prejudicar o exercício dos direitos da Outorgada

decorrentes desta Escritura; x) o Imóvel está devidamente inscrito perante as autoridades públicas competentes, nos termos da legislação aplicável, estando todos os seus cadastros e inscrições devidamente atualizados; xix) não existem sobre o Imóvel ônus, gravame, dívida, dúvida, penhora, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, débitos condominiais ou hipotecas, ações reipersecutórias, exceção feita, somente, à alienação fiduciária registrada em favor da Planner Trustee DTVM Ltda. inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, para garantia do pagamento integral dos valores devidos no Instrumento Particular de Escritura de 1ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória e Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Cinel Alimentos Comércio, Importação e Exportação S.A., conforme R.52 da matrícula n. 1618 (Imóvel Alegrete), cujo termo de cancelamento já foi outorgado pela Fiduciária e será levado a registro juntamente com esta escritura; xx) o Imóvel está livre de posseiros, arrendatários e intrusos, seja a que título for, e não está sujeito a qualquer embargo ou restrição, inclusive por conta de infração criminal ou administrativa praticada pelo Outorgante; xxi) não há procedimentos administrativos, arbitragens ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Outorgante e/ou pertinentes ao Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar direta ou indiretamente o Imóvel ou, ainda que indiretamente, a presente Escritura; xxii) não existem contratos firmados com terceiros tendo por objeto a transmissão da posse ou a transferência ou promessa de transferência de quaisquer direitos sobre o Imóvel na data da assinatura desta Escritura, exceção feita ao Contrato de Parceria Agrícola e Pecuária celebrado em 15 de janeiro de 2008, entre Washington Umberto Cinel e a Fiduciante, conforme aditado ("Contrato de Parceria"); xxiv) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária relativamente ao Imóvel, incluindo o pagamento do ITR; xxv) está em dia no cumprimento de quaisquer obrigações impostas pela legislação, relativamente ao Imóvel, inclusive todas e quaisquer obrigações previstas na legislação urbanística, ambiental, agrária, minerária, fundiária, referente ao uso e parcelamento do solo, aos direitos de vizinhança, aos direitos de minorias, à segurança e à função social da propriedade; xxvi) desconhece pesar sobre o Imóvel quaisquer pendências perante autoridade pública, relacionadas à legislação de uso e ocupação do solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, nascente de água, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública; xxvii) desconhece existir sobre o Imóvel quaisquer restrições de caráter urbanístico, ambiental, sanitário, agrário, minerário, viário, de acesso ou segurança; xxviii) desconhece existir questões socioambientais relativas ao Imóvel incluindo, mas não se limitando a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água; depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afete a saúde humana; conservação, preservação ou proteção do meio-ambiente ou dos organismos vivos; ou quaisquer outras questões de

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO
União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)

qualquer natureza relacionadas às questões de saúde, ambientais, ou de saúde e segurança do trabalho, sendo certo que qualquer das questões mencionadas nesta alínea que venha a surgir será prontamente sanada pela Outorgante; xxix) na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao Imóvel, o Outorgante responsabilizar-se-á integralmente pelo pagamento de indenizações, custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação *etc*), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer questão ambiental; xxx) desconhece existir ações, procedimentos ou investigações em curso relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa ao meio ambiente ou a terceiros que seja do seu conhecimento, tampouco referentes a qualquer violação da parte da Outorgante ou dos proprietários anteriores quanto a regulamentos, alvarás, ordens, atos normativos, leis ou legislação ou mesmo quanto à atividade desenvolvida nas áreas do Imóvel até a presente data e que possam afetar o presente negócio ou o Imóvel; xxxi) não há armazenagem de materiais perigosos no Imóvel, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras; xxxii) não há qualquer vício, irregularidade, nulidade e/ou anulabilidade específica na cadeia dominial do Imóvel e não tem conhecimento de qualquer processo ou discussão relacionado à cadeia dominial do Imóvel; xxxiii) o Imóvel não abriga nem abrigou, a qualquer tempo, atividades que pudessem ensejar sua potencial contaminação, ou que possa gerar riscos ao meio ambiente ou à saúde pública, tais como, de forma meramente exemplificativa, aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de materiais provenientes de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis *etc*; xxxiv) inexiste, no melhor de seu conhecimento, qualquer processo ou projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, nem tampouco área *non aedificandi*, objetivando total ou parcialmente o Imóvel; xxxv) no melhor de seu conhecimento, inexistem processos de tombamento iniciados, provisórios ou definitivos, tendo por objeto, total ou parcialmente, o Imóvel, e tampouco os mesmos se localizam em área que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado ou de preservação ambiental; xxxvi) desconhece existir quaisquer notificações, autos de infração, dívidas inscritas, intimações ou penalidades impostas pelas autoridades públicas municipais, estaduais ou federais que possam afetar o Imóvel; xxxvii) o Outorgante é a único e legítima beneficiário, titular e possuidor do Imóvel; xxxviii) além do registro desta Escritura no Cartório do Registro de Imóveis, nenhuma outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro é necessária para a celebração e cumprimento desta Escritura; xxxix) as descrições contidas nesta Escritura refletem corretamente a situação do

Imóvel. **10.2.** Tendo em vista que as declarações e garantidas prestadas acima são necessárias e essenciais para a aceitação, pela Outorgada, da garantia objeto desta Escritura, caso seja constatada a imprecisão, incompletude ou falsidade de uma ou mais declarações e garantias feitas nesta Escritura; i) o Outorgante ficará obrigado a indenizar todos os prejuízos comprovadamente incorridos pela Outorgada, direta ou indiretamente decorrentes de tal imprecisão ou falsidade; e ii) a Outorgada poderá decretar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas. **CLAÚSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS - 11.1.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação aplicável ou nesta Escritura, o Outorgante obriga-se a: i) manter sempre em dia o pagamento de quaisquer tributos que recaiam ou possam recair sobre o Imóvel, conforme aplicável e como já disposto, realizando esses pagamentos diretamente nas repartições arrecadadoras e nas épocas em que são cobrados, sem multas; ii) manter a presente garantia sempre existente, válida, eficaz, suficiente, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e o Imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou encargos; iii) manter atualizados os cadastros do Imóvel junto às autoridades públicas competentes; iv) manter o Imóvel livre de esbulhos e turbação, conservando-o e empregando toda a diligência necessária no uso, operação e sua manutenção; v) manter verdadeiras todas as declarações prestadas nesta Escritura, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas; vi) manter sempre válidas, em vigor e em perfeita ordem todas as autorizações necessárias à execução desta Escritura; vii) permanecer na posse e guarda das matrículas, títulos aquisitivos e quaisquer outros documentos relativos ao Imóvel, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, e sem direito a qualquer remuneração, o encargo de fiel depositário desses documentos, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los, conservá-los, a exibi-los ou entregá-los, conforme o caso, à Outorgada ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo de 2 (dois) dias contados do recebimento da solicitação nesse sentido ou no prazo que for determinado pelo juízo competente; viii) a seu exclusivo custos e despesas, assinar, anotar e entregar no prazo de 2 (dois) dias, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Outorgada, no mesmo prazo, todos os contratos, compromissos, escrituras, instrumentos públicos, registros, comprovantes de pagamento de contribuições, encargos fiscais e/ou tributários relativos ao Imóvel, e/ou quaisquer outros documentos relacionados ao Imóvel ou à excussão da Hipoteca, sempre que solicitado pela Outorgada; ix) adotar todas as medidas e providências necessárias no sentido de assegurar que a Outorgada mantenha preferência absoluta com relação ao Imóvel; x) tomar todas as demais medidas que a Outorgada possa de forma razoável e de boa-fé solicitar, por escrito, para (a) proteger o Imóvel ou os direitos da Outorgada sobre o Imóvel; (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura; e (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade desta Escritura; xi) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o Imóvel e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo sempre a Outorgada informada por meio de relatórios semanais descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO
União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)

as medidas tomadas; xii) encaminhar à Outorgada, na data da respectiva deliberação ou da sua convocação, o que ocorrer primeiro, cópia da convocação e respectiva deliberação, conforme o caso, pelos seus órgãos de administração, informações sobre qualquer negócio jurídico ou medida que possa afetar o cumprimento de qualquer de suas obrigações assumidas neste instrumento; xiii) informar à Outorgada, no prazo de 2 (dois) dias contados da ciência do evento: a) sobre eventual descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos desta Escritura; b) sobre a ocorrência de quaisquer danos físicos materiais relevantes ao Imóvel; c) sobre a ocorrência de qualquer evento que diminua ou tenha potencial para diminuir o Valor do Imóvel; d) se o Imóvel for objeto ou ameaçado de penhora, desapropriação, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa; e) se o Imóvel sofrer depreciação, deterioração, desvalorização, turbação, esbulho ou se tornar inábil, impróprio, imprestável ou insuficiente para assegurar o cumprimento e liquidação das Obrigações Garantidas; f) sobre a existência de qualquer ação, demanda judicial e autuações, dentre outros, que digam respeito ao Imóvel; g) não ceder o uso, transferir, sub-hipotecar, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar, utilizar como moeda de pagamento de integralização de capital a ser subscrito em sociedade ou de qualquer outra forma alienar o Imóvel, em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente; h) não praticar ou permitir que se pratique qualquer ato que implique na constituição de gravame ou ônus, de qualquer natureza, sobre o Imóvel; e, i) se necessário, assinar com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data do vencimento das Obrigações Garantidas requerimento dirigido ao Cartório do Registro de Imóveis, requerendo a prorrogação da presente Hipoteca e a consequente averbação para que se produzam os efeitos de direito, pactuando as partes desde já que a presente Hipoteca poderá ser prorrogada nos termos do artigo 1.485 do Código Civil. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS - 12.1.** A Outorgada poderá negociar livremente os seus créditos relacionados às Obrigações Garantidas, total ou parcialmente, sem necessidade de prévia anuência do Outorgante, cabendo à Outorgada tão somente notificar a Outorgante sobre a cessão. Nesse caso, o Outorgante ficará obrigado a assinar termo aditivo a esta Escritura e qualquer outro instrumento que seja apresentado pela Outorgada considerado necessário para que o(s) cessionário(s) se sub-rogue(m) nos mesmos direitos, obrigações, privilégios, faculdades e garantias que cabiam originalmente à Outorgada. **12.1.1.** É expressamente vedado ao Outorgante a transferência a quaisquer terceiros dos direitos e obrigações aqui previstos, inclusive direitos relacionados ao Imóvel, salvo mediante prévia e expressa anuência da Outorgada, sob pena de vencimento antecipado automático das Debêntures. **12.2.** A presente Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes, bem como seus herdeiros e sucessores a qualquer título. **12.3.** Não se presume renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Escritura, sendo certo que qualquer atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou prerrogativa que caiba à Outorgada, em razão de qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, não prejudicará tais direitos, faculdades ou

prerrogativas ou será interpretado como renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, tampouco constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Outorgante. **12.4.** Se qualquer item ou cláusula desta Escritura vier a ser considerado ilegal, inexequível ou, por qualquer motivo, ineficaz, no todo ou em parte, todos os demais itens e cláusulas permanecerão plenamente válidos e eficazes, devendo as Partes envidar melhores esforços para buscar ajustes que produzam efeitos idênticos ou similares aos itens e/ou cláusulas invalidadas. **12.5.** Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das Partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhados para os seguintes endereços: **WASHINGTON UMBERTO CINEL**: At.: Angela Miyamura; Endereço: Rua Quintana, nº 877, conjuntos 52 e 53, 5º andar, e-mail: angela.miyamura@wrealty.com.br, tel.: (11) 3900-1600; **ISEC SECURITIZADORA S.A.**: At.: Juliane Effting e Fernando Cruz, Endereço: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, bairro Itaim Bibi, São Paulo/SP, Brasil, CEP 04.533-004, e-mail: gestao@isecbrasil.com.br, tel.: (11) 3320-7474. **12.5.1.** As comunicações referentes a esta Escritura serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. **12.5.2.** A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 2 (dois) dias contados da sua ocorrência. **12.5.3.** Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto acima serão arcados pela Parte inadimplente. **12.5.4.** As Partes reconhecem que cada um dos Documentos da Operação constitui um título executivo extrajudicial, e as obrigações nele inscritas podem ser objeto de execução por quantia certa ou de execução específica de obrigação de fazer, independentemente de análise ou execução dos demais Documentos da Operação, mas, em eventual discussão judicial sobre conteúdo dos Documentos da Operação, nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado isoladamente dos demais. **12.6.** As Partes desde já reconhecem que, independente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo às disposições dos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil. **12.7.** Esta Escritura será regida e interpretada pelas leis brasileiras, comportando execução específica das obrigações de fazer e não fazer aqui previstas. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO - 13.1.** Para dirimir quaisquer conflitos oriundos da interpretação ou execução desta Escritura, as Partes elegem o foro da Comarca de Alegrete, Estado do Rio Grande do Sul. **13.2.** Por fim, pelo Outorgante, me foi dito que declara, sob pena de responsabilidade civil e penal, que: (a) inexiste contra si quaisquer ações reais e pessoais reipersecutórias e de outros

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

ônus reais que obstaculizem a transferência do Imóvel objeto desta Hipoteca, declaração essa que faz em cumprimento ao disposto no artigo 1º, § 3º, do Decreto nº 93.240 de 9 de setembro de 1986. Pela Outorgada, me foi dito que: (a) aceita a presente Escritura como nela se contém, em todos os seus termos; (b) tem pleno conhecimento do teor das certidões de feitos cíveis ajuizados apresentadas concordando com a elaboração da presente Escritura, dispensando expressamente o arquivamento em cartório de todas as certidões previstas na Lei nº 7.433/85 e Decreto nº 93.240/86. Pelas Partes contratantes me foi dito que: (a) aceitam a presente Escritura, como nela se contém, por estarem de inteiro acordo com os seus expressos termos; (b) que dispensam a apresentação das Certidões de que trata o artigo 1º, inciso III, letra "a", do Decreto nº 93.240, de 9 de setembro de 1986, assumindo as responsabilidades decorrentes, conforme dispõe o artigo 1º, § 2º, do mesmo Decreto; (c) autorizam todos os atos, registros, averbações e cancelamentos que se fizerem necessários no Cartório do Registro de Imóveis. Por fim, foram apresentados os seguintes documentos: (**a**) certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos Federais e à dívida ativa da União, emitida pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal, sob código nº F6BC.1E86.8246.88FC, em nome do Outorgante, a qual refere-se exclusivamente a situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, expedida pela internet em 17 de setembro de 2019, arquivada neste Cartório sob nº ***625/2019***; (**b**) a certidão negativa de débitos trabalhistas nº 185811509, em nome do Outorgante, expedida pela internet em 09 de outubro de 2019, arquivada neste Cartório sob nº ***1938/2019***; (**c**) a certidão de propriedade da matrícula 1618, certificando a existência da alienação fiduciária noticiada nesta escritura, e a inexistência de qualquer ação real ou pessoal reipersecutória que trata do inciso I.V, art. 1º do Decreto Lei nº 93.240, de 18 de dezembro de 1985, expedida em 22 de outubro de 2019, pelo Oficial de Registro de Imóveis de Uruguaiana-RS, arquivada neste Cartório sob nº ***3413/2019***; e (**d**) As partes, conjuntamente, declaram: a) o referido é expressão da verdade e da sua vontade, tendo pleno conhecimento do disposto na Lei Federal 7.433/1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/1986, que versam sobre os requisitos para a lavratura de escritura pública; b) aceitam esta Escritura em todos os seus expressos termos, relações e dizeres por estar em tudo de acordo com o convencionado; e, c) requerem e autorizam o Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder a todos e quaisquer registros, averbações e/ou cancelamentos que se fizerem necessários para a regularização da presente Escritura. **13.3.** Em cumprimento à determinação do **Provimento da CGJSP nº 13/2012 de 14/05/2012,** foi extraído o relatório de consulta de indisponibilidade, de conformidade com a pesquisa efetuada nesta data da **OUTORGANTE HIPOTECANTE,** sob o código **HASH:** 3d0c.b939.70e7.4e1e.1d7b.ebd6.ec2a.f149.c092.e353, de **resultado negativo. EMITIDA A DOI** - Declaração sobre Operações Imobiliárias, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal. E, de como assim o disseram e pediram, eu lhes lavrei a presente Escritura, a qual feita lhes li e dei-lhes a ler, e por achá-la em tudo

União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)

CÓPIA CÓPIA CÓPIA CÓPIA CÓPIA CÓPIA

18

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

conforme, aceitaram como está redigida, outorgam e assinam, de tudo dou fé. Eu, **(a) JOSÉ SOLON NETO, Tabelião Substituto,** a digitei e subscrevi. **(a.a.)** //// **JOSÉ SOLON NETO** //// **ANGELA MIYAKO MIYAMURA** //// **ANGELA MIYAKO MIYAMURA** //// **JULIANE EFFTING MATIAS** //// **ILA ALVES SYM** //// Nada mais: Trasladada na mesma data, dou fé. Eu, (**Homero Caires Frias**), Tabelião Substituto, a conferi, subscrevo e assino em público e raso.

EM TEST.º DA VERDADE

9º TABELIÃO DE NOTAS
Bel. PAULO ROBERTO FERNANDES
TABELIÃO
Bel. JOSÉ SOLON NETO
TABELIÃO SUBSTITUTO
Bel. AIRTON FERNANDO POLETTO
TABELIÃO SUBSTITUTO
HOMERO CAIRES FRIAS
TABELIÃO SUBSTITUTO
Rua Marconi, 124 - S. Paulo

Emolumentos: Ao Tabelião R$5.482,10. Ao Estado R$1.558,07. À Secretaria da Fazenda R$1.066,41. Registro Civil R$288,53. Ao Tribunal de Justiça R$376,25. Lei 11.021(Santa Casa) R$54,82. Imposto ao município R$117,24. MP R$263,14. Total R$9.206,56.

CONFERIDO
JUREMA

1137871TR0000000038813197
Total 0,00
ISS 0,00
Consulte o selo no site
https://selodigital.tjsp.jus.br

CÓPIA CÓPIA CÓPIA CÓPIA CÓPIA CÓPIA

ANEXO XXI

ESCRITURA DE HIPOTECA 1º GRAU WASHINGTON - URUGUAIANA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o L° 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE URUGUAIANA
LIVRO N.° 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
1	16.196

URUGUAIANA, 22 de julho de 1.986.

Imóvel: Uma fração de campo com a área de 13.611.762,00m2 (treze milhões, seiscentos e onze mil, setecentos e sessenta e dois metros-quadrados) e benfeitorias, situa neste Município, no lugar denominado Ipanê, quarto subdistrito, dividida em duas partes por uma estrada municipal, sendo que a primeira limita ao Norte, com a Estrada - Municipal que vai de João Arregui ao Plano Alto; ao Sul e Leste, com campos da sucessão Olinto Ribeiro; e ao Oeste, com o Arroio Lageado E a Segunda limita ao Sul, com a estrada Municipal de João Arregui-ao Plano Alto e campos que são ou foram de Afra Primo da Costa e Silva; ao Leste, com campos de Omar dos Santos; ao Oeste, com o Arroio Lageado; e ao Norte, com campos de Afra Primo da Costa e Silva INCRA: 864.129.007.064; Módulo: 46,70; Fração Mínima de Parcelamento: 13,0.-

Proprietário: ANTONIO CELESTINO ALVES, pecuarista, e sua esposa Alda Rossi Alves, do lar, brasileiros, CIC nº 048.204.280/04, domiciliados e residentes nesta cidade.-
Regtºs. Anters.: 7.958, liv. 3-J; 13.825, liv. 3-P; 9.694, liv. 3-L R-3-3352, liv. 2; e R-1560, liv. 2 (esta ultima originou-se dos registros 7.287, liv. 3-I; 5.568, liv. 3-H e 8.550, liv. 3-J).-
Custas: Cz$ 21,00.- O Escrevente Aut.:
O Oficial:

16.196

Av-1-16.196 - 22 de julho de 1.986 - Conforme R-8-1560, R-9-1560, do liv. 2; e R-8440 e R-8672, liv. 3, a fração de campo com 11.778.434,00m2, foi dada em Hipoteca Cedular de 1º e 2º Grau, em favor do Banco do Brasil S/A., para a garantia das dívidas de Cz$ 45.390,00 e Cz$ 92.000,00.-
O Escrevente Aut.:
O Oficial:

R-2-16.196 - 22 de julho de 1.986.-

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior ->>>>

Continuação da página anterior ----------

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE URUGUAIANA
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

URUGUAIANA, 22 de julho de 1.986.	FLS. 2	MATRÍCULA 16.196/2

(Continuação da Matrícula nº 16.196).-
ALVES, pecuarista e sua esposa ALDA ROSSI ALVES, do lar, brasileiros CIC nº 048.204.280/04, domiciliados e residentes nesta cidade.-
Forma do Título: Escritura Pública nº 16.217, de 18 de julho de 1986 lavrada pelo 1º Tabelionato desta cidade.-
Imóvel: O USUFRUTO VITALÍCIO do imóvel objeto desta matrícula.-
Valor: Cz$ 136.000,00 (cento e trinta e seis mil cruzados) e para - fins fiscais Cz$ 6.805.850,00 (seis milhões, oitocentos e cinco mil, oitocentos e cinquenta cruzados).-
Condições: O Usufruto Vitalício ora registrado é para ambos os Usufrutuários e para um na falta do outro.-
Protocolo: Título apontado sob nº 50.168, ~~pag. 077 do liv. 1-F~~.-
Custas: Cz$ 5.250,00.- O Escrevente Aut.:
O Oficial:

R-4-16.196 - 14 de Agosto de 1.995.-
Título: Doação.-
Doadores: LUIZ CARLOS ALVES, agropecuarista, e sua esposa MARIA HELENA MOTTA ALVES, do lar, brasileiros, CIC nº 117.128.720/87, domiciliados e residentes nesta cidade.-
Donatários: **GUILHERME MOTTA ALVES**, solteiro, maior, estudante; e, **PAULO MOTTA ALVES**, estudante, solteiro, menor púbere, nascido em 10 de fevereiro de 1.977, ambos brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade.-
Forma do Título: Escritura Pública nº 22.598, de 11 de Agosto de 1.995, lavrada pelo 1º Tabelionato desta comarca.-
Imóvel: **A NUA-PROPRIEDADE** de parte ideal correspondente a **226,86 ha** dentro da área maior objeto desta Matrícula (R-2-16.196).-
Valor: R$ 226.860,00 conforme GUIA Informativa nº=,de 14/07/95.-
Condições: Os DONATARIOS ficam dispensados de trazer o imóvel ora adquirido, em seu valor à COLAÇÃO futura.-
Protocolo: Apontado sob nº 89.667, pag. 016 do liv. 1-K,em 14/08/95
Custas: R$ 709,93.- O Ofic.Substituto:
O Oficial:

R-5-16.196 - 14 de Agosto de 1.995.-
Título: USUFRUTO VITALICIO.-
Nu-Proprietários: GUILHERME MOTTA ALVES e PAULO MOTTA ALVES, ambos acima qualificados.-
Usufrutuários: **ANTONIO CELESTINO ALVES** e sua esposa **ALDA** ROSSI AL-
(Continua no Verso).----------

16.196/2

Continua na próxima página ----------

Continuação da página anterior -----------

VES, ambos qualificados no R-3-16.196, retro.-
Forma do Título: Escritura Pública mencionada no R-4-16.196,retro.-
Imóvel: **O USUFRUTO VITALÍCIO** de parte ideal correspondente a **226,86 hectares** dentro da área maior objeto desta Matrícula (R-4-16.196).-
Valor: R$ 226.860,00.-
Condições: O Usufruto Vitalício ora registrado é para ambos os USUFRUTUÁRIOS e, para um na falta do outro.-
Protocolo: Apontado sob nº 89.667, pag. 016 do liv. 1-K,em 14/08/95
Custas: R$ 709,93.- O Ofic.Substituto:
O Oficial:

R-6-16.196 - 14 de Agosto de 1.995.-
Título: Doação.-
Doadores: JOÃO SOTHER CELESTINO ALVES, agropecuarista, e sua esposa ELEONORA DE FARIA CORREA ALVES, do lar, brasileiros, CIC nº 009.261.080/34, domiciliados e residentes nesta cidade.-
Donatária: **MARILIA DE FARIA CORREA CELESTINO ALVES,** brasileira, estudante, solteira, maior,domiciliada e residente nesta cidade.-
Forma do Título: Escritura Pública nº 22.599, de 11 de Agosto de 1.995, lavrada pelo 1º Tabelionato desta comarca.-
Imóvel: **A NUA-PROPRIEDADE** de parte ideal correspondente a 226,86 ha- dentro da área maior objeto desta Matrícula (R-2-16.196).-
Valor: R$ 226.860,00 -Conforme GUIA Informativa nº 950141 de 11/8/95
Condições: Fica o DONATÁRIA dispensado de trazer o imóvel ora adquirido, em seu valor a COLAÇÃO futura.-
Protocolo: Apontado sob nº 89.668, pag. 016 do liv. 1-K,em 14/08/95.
Custas: R$ 709,93.- O Ofic.Substituto:
O Oficial:

R-7-16.196 - 14 de Agosto de 1.995.-
Título: USUFRUTO VITALÍCIO.-
Nu-Proprietário: MARILIA DE FARIA CORREA CELESTINO ALVES.-
Usufrutuários: **ANTONIO CELESTINO ALVES** e sua esposa **ALDA ROSSI ALVES** ambos qualificados no R-3-16.196, retro.-
Forma do Título: Escritura Pública mencionada no R-6-16.196, acima.-
Imóvel: **O USUFRUTO VITALICIO** de parte ideal correspondente a **226,86- hectares** dentro da área maior objeto desta Matrícula (R-6-16.196).-
Valor: R$ 226.860,00.-
Condições: O Usufruto Vitalício ora registrado é para ambos os USUFRUTUÁRIOS e, para um na falta do outro.-
Protocolo: Apontado sob nº 89.668, pag. 016 do liv. 1-K,em 14/08/95.
Custas: R$ 709,93.- O Ofic.Substituto:
O Oficial:

R-8-16.196 - 14 de Agosto de 1.995.-
Título: Doação.-
Doadores: MARCO AURELIO ROSSI ALVES, agropecuarista, e sua esposa DENISE GONÇALVES ALVES, do lar, brasileiros, CIC nº 167.970.350/15, domiciliados e residentes nesta cidade.-
Donatário: **PEDRO AUGUSTO GONÇALVES ALVES,** brasileiro, solteiro, estudante, domiciliado e residente nesta cidade.-
Forma do Título: Escritura Pública nº 22.600, de 11 de Agosto de 1995

(Continua na Ficha nº 16.196/31).----------
Continua na próxima página ----------

Continuação da página anterior ----------

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE URUGUAIANA

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL | FLS. 3 | MATRICULA 16.196/3

URUGUAIANA, 14 de Agosto de 1.995.

(Continuação da Matrícula nº 16.196).-

pelo 1º Tabelionato desta comarca.-
Imóvel: **A NUA-PROPRIEDADE** de parte ideal correspondente a **226,86 ha** - dentro da área maior objeto desta Matrícula (R-2-16.196).-
Valor: R$ 226.860,00 -Conforme GUIA Informativa 950146, de 14/07/95.-
Condições: Fica o DONATÁRIO dispensado de trazer o imóvel ora adquirido, em seu valor a COLAÇÃO futura.-
Protocolo: Apontado sob nº 89.669, pag. 016 do liv. 1-K, em 14/08/95.-
Custas: R$ 709,93.- O Ofic.Substituto:
O Oficial:

R-9-16.196 - 14 de Agosto de 1.995.-
Título: USUFRUTO VITALÍCIO.-
Nu-Proprietário: PEDRO AUGUSTO GONÇALVES ALVES, antes qualificado.-
Usufrutuários: **ANTONIO CELESTINO ALVES** e sua esposa **ALDA ROSSI ALVES**, ambos qualificados no R-3-16.196, retro.-
Forma do Título: Escritura Pública mencionada no R-8-16.196, acima.-
Imóvel: **O USUFRUTO VITALICIO** de parte ideal correspondente a **226,86ha** dentro da área maior objeto desta Matrícula (R-8-16.196).-
Valor: R$ 226.860,00.-
Condições: O Usufruto Vitalício ora registrado é para ambos os USUFRUTUÁRIOS e, para um na falta do outro.-
Protocolo: Apontado sob nº 89.669, pag. 016 do liv. 1-K, em 14/08/95.-
Custas: R$ 709,93.- O Ofic.Substituto:
O Oficial:

R-10-16.196 - 14 de Agosto de 1.995.-
Título: Doação.-
Doador: MAURO ROSSI ALVES, brasileiro, viúvo, arquiteto, CIC nº 250.629.560/72, domiciliado e residente nesta cidade.-
Donatário: **RODRIGO DE CASTILHOS ALVES**, brasileiro, estudante, solteiro menor púbere, nascido em 24 de junho de 1.978, domiciliado e residente nesta cidade.-
Forma do Título: Escritura Pública nº 22.601, de 11 de Agosto de 1.995 lavrada pelo 1º Tabelionato desta comarca.-
Imóvel: **A NUA-PROPRIEDADE** de parte ideal correspondente a **226,86 ha** -- dentro da área maior objeto desta Matrícula (R-2-16.196).-
Valor: R$ 226.860,00 -Conforme GUIA Informativa 950142, de 14/07/95.-
Condições: Fica o DONATÁRIO dispensado de trazer o imóvel ora adquirido, em seu valor a COLAÇÃO futura.-
Protocolo: Apontado sob nº 89.670, pag. 016 do liv. 1-K, em 14/08/95.-
Custas: R$ 709,93.- O Ofic.Substituto:
O Oficial:

R-11-16.196 - 14 de Agosto de 1.995.-
Título: USUFRUTO VITALÍCIO.-
Nu-Proprietário: RODRIGO DE CASTILHOS ALVES, acima qualificado.-

(Continua no verso)

Continua na próxima página ----------

Continuação da página anterior

Usufrutuários: **ANTONIO CELESTINO ALVES** e sua esposa **ALDA ROSSI ALVES**-, ambos qualificados no R-3-16.196, retro.-
Forma do Título: Escritura Pública mencionada no R-10-16.196, retro.-
Imóvel: **O USUFRUTO VITALÍCIO** de parte ideal correspondente a **226,86 ha** dentro da área maior objeto desta Matrícula (R-10-16.196).-
Valor: R$ 226.860,00.-
Condições: O Usufruto Vitalício ora registrado é para ambos os USUFRUTUÁRIOS e, para um na falta do outro.-
Protocolo: Apontado sob nº 89.670, pag. 016 do liv. 1-K,em 14/08/95.-
Custas: R$ 709,93.- O Ofic.Substituto:
O Oficial:

AV-12-16.196 - 04 de Dezembro de 1.998.-
RESTRIÇÃO judicial - Nos termos do Mandado de Averbação de Protesto-, devidamente assinado pelo Dr. Mario Roberto Fernandes Correa, MM.Juíz de Direito da 3ª Vara Cível desta comarca-Substituto, extraído em 30 de Novembro de 1.998 pelo Escrivão da mencionada Vara Rogério Pinto - Muller, dos Autos do Processo Cautelar nº **34.306**, requerida por CEREA LISTA PIRAHY LTDA., contra JOÃO SOTHER CELESTINO ALVES, ELEONORA DE FARIA CORREIA ALVES; e, MARILIA DE FARIA CORREA CELESTINO ALVES, fica constando o seguinte: Se eventualmente for procedida transcrição, venda, transferência ou ainda constituição de ônus sobre parte do imóvel objeto desta Matrícula, deverá ser comunicado imediatamente ao interessado.-
Protocolo: Apontado sob nº 101.016, pag. 109 do liv.1-L,em 04.12.98.
Custas: R$ 9,40.- O Ofic. Substituto:
O Oficial:

AV-13-16.196 - 29 de Janeiro de 2.003.-
CANCELAMENTO da Restrição Judicial - Nos termos do Mandado de Cancelamento de Averbações de 12 de Setembro de 2.002, extraído dos Autos do Processo nº **34.306** - Ação Cautelar, pelo Escrivão da 3ª Vara Cível desta comarca, Rogério Pinto Muller, devidamente assinado pela Drª. Caren Letícia Castro Pereira, arquivado neste Ofício, fica CANCELADA a Restrição Judicial averbada no AV-**12**-16.196, acima, que gravava parte do imóvel objeto desta Matrícula.-
Protocolo: Apontado sob nº 115.548,pag.087 do liv. 1-N,em 29/01/03.-
Custas: R$ 14,00.- O Ofic.Substituto:
O Oficial:

AV-14-16.196 - 31 de Agosto de 2.004.-
CANCELAMENTO do USUFRUTO VITALÍCIO (parcial) - Certifico, de acordo - com Requerimento, CERTIDÕES DE ÓBITO DE Nºs: 8.395, fls. 064 do Liv. C/12 e, 17.192, fls. 078 do Liv. C/27, ambas do Cartório do Registro-Civil das Pessoas Naturais desta cidade, arquivados neste Ofício, que fica CANCELADO o Usufruto Vitalício registrado no R-3, R-5, R-7, R-9' e R-11-16.196, retro, que gravava a área de 11.343.135,00m2, tendo em vista o falecimento dos Usufrutuários - ANTONIO CELESTINO ALVES, ocorrido no dia 06 de Setembro de 1.987 e, de ALDA ROSSI ALVES, ocorrido no dia 05 de Setembro de 1.997, ficando consolidada a propriedade em nome dos Nu-Proprietários: PEDRO AUGUSTO GONÇALVES ALVES, RODRIGO DE CASTILHOS ALVES, MARIA TEREZINHA ALVES BARBOSA, GUILHERME MOTTA ALVES

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | FLS | MATRÍCULA
Uruguaiana-RS, 31 de Agosto de 2.004. | 4 | 16.196/4

(Continuação da Matrícula nº 16.196).-

PAULO MOTTA ALVES e MARILIA DE FARIA CORREA ~~CELESTINO~~ ALVES.- Valor: R$ 1.000.000,00 e para fins fiscais R$ 1.524.000,00 - Conforme GUIA Informativa nº 040091, de 06 de Julho de 2.004.-
Protocolo: Apontado sob nº 121.290,pg.040 do liv. 1-O,em 31/08/04.-
Custas: R$ 1.568,00.- O Ofic.Substituto:
O Oficial:

R-15-16.196 - 31 de Agosto de 2.004.-
Título: Compra e Venda.-
Transmitentes: **PEDRO AUGUSTO GONÇALVES ALVES**, solteiro, maior, estudante, CI. nº 5048999329-SSP/RS, CPF nº 804.992.900/87; **RODRIGO DE CASTILHOS ALVES**, solteiro, maior, estudante, CI. nº 3047182765-SSPRS CPF nº 945.361.470/04; **MARIA TEREZINHA ALVES BARBOSA**, do lar, CI. nº 90240339159-SSP/RS, CPF nº 017.911.680/00, e seu marido HERMETO JOSE FABRICIO BARBOSA, engenheiro civil, CI. nº 1024181644-SSP/RS, domiciliados e residentes na cidade de Porto Alegre-RS., todos neste ato são representados por MIGUEL SILVA NETO, casado, advogado, domiciliado e residente nesta cidade; **GUILHERME MOTTA ALVES**, solteiro, maior comerciante, CI. nº 9058946329-SSP/RS, CPF nº 745.895.390/04; **PAULO MOTTA ALVES**, solteiro, maior, estudante universitário, CI. nº 705695 3701-SSP/RS, CPF nº 002.718.010/77; e, **MARILIA DE FARIA CORRÊA CELESTINO ALVES**, solteira, médica veterinária, CI. nº 1023157777-SSP/RS,- CPF nº 730.612.550/87, todos são brasileiros, domiciliados e residentes, os demais, nesta cidade de Uruguaiana.-
Adquirente: **CRISTIANE MIGOTTO SEGABINAZZI**, brasileira, solteira, produtora rural, CI. nº 4011963312-SSP/RS, CPF nº 893.445.020/72, maior domiciliada e residente nesta cidade.-
Forma do Título: Escritura Pública nº 20.148/11.348, de 07 de Julho de 2.004, lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas desta cidade.-
Imóvel: **PARTE IDEAL** correspondente a **10.161.300,00m2** ou seja **1.016ha** e 13a dentro da área maior objeto desta Matrícula (R-2,4,6, 8 e 10).-
Valor: R$ 1.000.000,00 e para fins fiscais R$ 1.778.227,50 - Conforme a GUIA Informativa nº 01057, de 08 de Junho de 2.004.-
Forma do Pagamento: Quatro (4) parcelas iguais no Valor de R$ 250.000,00 CADA UMA, vencendo-se a primeira no dia 10/08/2.004; e as demais com vencimentos para: 10/08/2.005, 10/08/2.006 e 10/08/2.007,representada todas parcelas por Notas Promissórias.-
Condições: Não constam.-
Protocolo: Apontado sob nº 121.291,pag.040 do liv. 1-O,em 31/08/04.-
Custas: R$ 1.568,00.- O Ofic.Substituto:
O Oficial:

R-16-16.196 - 19 de Maio de 2.005.-
Título: SOBRE-PARTILHA.-
Transmitente: O Espólio de JOSÉ ANTONIO CELESTINO ALVES.-

Matrícula Nº 16.196/4

(Continua no Verso)

Continua na próxima página

Continuação da página anterior ->>>>

Continuação da página anterior ->>>>

Continuação da página anterior ----------

R-22-16.196- 11 de Março de 2011.-.-
HIPOTECA- Por Cédula de Crédito Bancário nº B11130505-3,emitida em 10 de março de 2011 ,por Cristiane Migotto Segabinazzi ,pelo valor de R$ 147.361,66,aos juros de 125,000015% ao ano,com vencimento para 30 de Abril de 2011.O proprietário Cristiane M.Segabinazzi dá em Hipoteca Cedular de **TERCEIRO GRAU** sem concorrência de terceiros ao Banco SICREDI S/A, o imóvel (Parte ideal correspondente a **226,79ha** dentro de área maior) objeto do R-15- desta matrícula,conforme registro nº **37.260** ,**livro 03**-Registro Auxiliar.-
Protocolo: Apontado sob nº 154.784 ,pág.103 do liv.1-S em 11.03.11.-
Selo Digital: 0714.08.0700008.00665.-
Custas: R$ 646,40.-
O Oficial:

0714.07.1400011.00863

R-23-16.196- 11 de Março de 2011.-.-
HIPOTECA- Por Cédula de Crédito Bancário nº B11130506-1,emitida em 10 de março de 2011 ,por Luciano Antonio Maldonado Segabinazzi ,pelo valor de R$ 147.361,66,aos juros de 125,000015% ao ano,com vencimento para 30 de Abril de 2011.O proprietário Cristiane M.Segabinazzi dá em Hipoteca Cedular de **QUARTO GRAU** sem concorrência de terceiros ao Banco SICREDI S/A, o imóvel (Parte ideal correspondente a **226,79ha** dentro de área maior) objeto do **R-15**- desta matrícula,conforme registro nº **37.261** ,**livro 03**-Registro Auxiliar.-
Protocolo: Apontado sob nº 154.785 ,pág.103 do liv.1-S em 11.03.11.-
Selo Digital: 0714.08.0700008.00667.-
Custas: R$ 646,40.-
O Oficial:

0714.07.1400011.00864

Av-24-16.196- 27 de Abril de 2011
ADITIVO –Nos Termos do Aditivo de re-raficação à Cédula de Crédito Bancário nº B11130505-3,registrada no **R-21-16.196** liv.2 e **37.260** ,livro 03,emitido em 12 de abril de 2011 ,fica prorrogado o prazo de vencimento,passando portando a vencer-se em 15.07.2011.-Ficam ratificados os demais itens.-
Protocolo: Apontado sob nº 155.410 ,pag´.122 do liv.1-S em 27.04.11.-
Custas: R$ 23,00.-
O Oficial:

0714.03.1400012.00853

Av-25-16.196- 27 de Abril de 2011
ADITIVO –Nos Termos do Aditivo de re-raficação à Cédula de Crédito Bancário nº B11130606-1,registrada no **R-21-16.196** liv.2 e **37.261** ,**livro** 03,emitido em 12 de abril de 2011 ,fica prorrogado o prazo de vencimento,passando portando a vencer-se em 15.07.2011.-Ficam ratificados os demais itens.-
Protocolo: Apontado sob nº 155.411 ,pag´.122 do liv.1-S em 27.04.11.- 0714.03.1400012.00854
Custas: R$ 23,00.-

Continua na próxima página ----------

Continuação da página anterior ->>>>

Continuação da página anterior ->>>>

Continuação da página anterior -----------

REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Uruguaiana-RS, 27 de Abril 2012	FLS	MATRÍCULA
	07	16.196/7

(Continuação da matrícula nº 16.196).

Av-34-16.196- 27 de Abril de 2012.-
CANCELAMENTO de Hipoteca Cedular- Nos Termos de Quitação do Banco Sicredi S/A,emitido em 27 de Abril de 2012,arquivado neste Ofício fica cancelada a Hipoteca cedular de Segundo grau descrita no R-30-16.196,liv.2,retro,bem como a cédula registrada no R-38.362,livro 03,por ter o emitente pago a dívida.-
Protocolo: Apontado sob nº 163.289,pág.121 do liv.1-T em 27.04.12.-
Custas: R$ 24,60.--
O Oficial.:

R-35-16.196- 27 de Abril de 2012.-
HIPOTECA – Por Cédula de Crédito Rural Pignoraticia e Hipotecária nº B21130913-1,emitido em 26 de Abril de 2012 ,por Cristiane Migotto Segabinazzi ,pelo valor de R$ 600.000,00 ,aos juros de 6,167% ao ano,com vencimento para 31 de Julho 2012. O proprietário Cristiane Migotto Segabinazzi dá em Hipoteca Cedular de SEGUNDO GRAU Sem concorrência de terceiros à Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados Itaquiense-Sicredi Itaqui-RS, O imóvel(parte ideal correspondente a 226,86ha dentro de área maior) objeto do R-16- desta matricula,conforme registro nº 39.126,livro 03-Registro Auxiliar.-
Protocolo: Apontado sob nº 163.290 ,pág.121 do liv.1-T em 27.04.12.-
Selo Digital: 0714.04.1100011.00537.-
Custas: R$ 48,90.-
O Oficial:

Matrícula Nº

0714.04.1400009.00902

Av-36-16.196- 30 de Abril de 2012.-
CANCELAMENTO de Hipoteca Cedular- Nos Termos de Quitação do Banco Sicredi S/A,emitido em 27 de Abril de 2012,arquivado neste Ofício fica cancelada a Hipoteca cedular de Primeiro grau descrita no R-32-16.196,liv.2,retro,bem como a cédula registrada no R-38.805,livro 03,por ter o emitente pago a dívida.-
Protocolo: Apontado sob nº 163.297,pág.121 do liv.1-T em 30.04.12.-
Selo Digital: 0714.04.1100011.00544.-
Custas: R$ 24,60.-
O Oficial:

Av-37-16.196 -26 de Julho de 2012.-
ADITIVO – Nos Termos do Aditivo de re-ratificação à Cédula Rural Pignoraticia nº B21130913-1,registrada no **16.196,liv.2 e no R-39.126,livro 03** Registro Auxiliar,emitido em 25 de Julho de 2012,arquivado neste Ofício,**fica alterado o vencimento para 30 de agosto de 2012.-Ficam ratificados os demais itens.-**
Protocolo: Apontado sob nº 164.419,pág.161 do liv.1-T em 2/07/2012.-

(Continua no Verso)....

Continua na próxima página -----------

Continuação da página anterior ->>>>

Continuação da página anterior ->>>>

Continuação da página anterior

R-46-16.196- 22 de novembro de 2012.-
HIPOTECA- Por Cédula de Crédito Bancário nº **B21132870-5**,emitida em 21de novembro de 2012,por Luciano M.Segabinazzi,pelo valor de **R$47.120,00**, aos juros de 10,033869% ao ano,com vencimento para 30 de abril de 2013. O proprietário Cristiane M.Segabinazzi,dá em Hipoteca Cedular de **QUARTO GRAU** Sem concorrência de terceiros ao Banco **Sicredi S/A**,O Imóvel (Parte ideal de **226,86ha** dentro de área maior)objeto do **R-16**- desta matrícula,conforme registro nº **R-40.258 livro 03**-Registro Auxiliar.-
Protocolo: Apontado sob nº 166.148 pág.027 do liv.1- U em 22.11.12.-
Selo Digital: 0714.06.1200014.00001.-.-
Custas: R$ 267,90.-
O Oficial.: 0714.06.1400016.00157

R-47-16.196- 22 de novembro de 2012.-
HIPOTECA- Por Cédula de Crédito Bancário nº **B21132858-6**,emitida em 20 de novembro de 2012,por Cristiane M.Segabinazzi,pelo valor de **R$ 180.235,00**, aos juros de 6,167781% ao ano,com vencimento para 30 de abril de 2013. O proprietário Cristiane M.Segabinazzi,dá em Hipoteca Cedular de **QUINTO GRAU** Sem concorrência de terceiros ao Banco **Sicredi S/A**,O Imóvel (Parte ideal de **226,86ha** dentro de área maior)objeto do **R-16**- desta matrícula,conforme registro nº **R-40.259 livro 03**-Registro Auxiliar.-
Protocolo: Apontado sob nº 166.149 pág.027 do liv.1- U em 22.11.12.-
Selo Digital: 0714.06.1200014.00001.-.-
Custas: R$ 850,80.-
O Oficial.: 0714.06.1400015.00060

R-48-16.196- 22 de novembro de 2012.-
HIPOTECA- Por Cédula de Crédito Bancário nº **B21132859-4**,emitida em 20 de novembro de 2012,por Luciano M.Segabinazzi,pelo valor de **R$ 89.010,00** aos juros de 6,167% ao ano,com vencimento para 30 de abril de 2013. O proprietário Cristiane M.Segabinazzi,dá em Hipoteca Cedular de **SEXTO GRAU** Sem concorrência de terceiros ao Banco **Sicredi S/A**,O Imóvel (Parte ideal de **226,86ha** dentro de área maior)objeto do **R-16**- desta matrícula,conforme registro nº **R-40.260 livro 03**-Registro Auxiliar.-
Protocolo: Apontado sob nº 166.150 pág.027 do liv.1- U em 22.11.12.-
Selo Digital: 0714.07.1100022.00403.-.-
Custas: R$ 428,80.-
O Oficial.: 0714.07.1400011.00866

R-49-16.196- 23 de novembro de 2012.-
HIPOTECA- Por Cédula de Crédito Bancário nº **B21132871-3**,emitida em 21 de novembro de 2012,por Luciano M.Segabinazzi,pelo valor de **R$ 63.870,00**, aos juros de 10,03% ao ano,com vencimento para 30 de abril de 2013. O proprietário Cristiane M.Segabinazzi,dá em Hipoteca Cedular de **SÉTIMO GRAU** Sem concorrência de terceiros ao Banco **Sicredi S/A**,O Imóvel (Parte ideal de **226,86ha** dentro de área maior)objeto do **R-16**- desta matrícula,conforme registro nº **R-40.268 livro 03**-Registro Auxiliar.-
Protocolo: Apontado sob nº 166.174 pág.029 do liv.1- U em 23.11.12.-
Selo Digital: 0714.07.1100022.00373.-.-
Custas: R$ 348,40-
O Oficial.: 0714.07.1400011.00867

Continua na ficha nº 16.196/9.-

Gráfica Universitária - Fone: (55) 3412-3364

(Continua na Ficha nº)

Continua na próxima página

Continuação da página anterior ->>>>

Continuação da página anterior ----------

226,86ha dentro de área maior) objeto do R-16- desta matrícula,conforme registro nº 40.957 livro 03-Registro Auxiliar.-
Protocolo: Apontado sob nº 168.368 ,pág.101 do liv.I-U em 02.05.13.-
Selo Digital: 0714.04.1200015.00850.-
Custas: R$ 52,20.-
O Oficial: 1

0714.04.1400009.00905

R-54-16.196- 02 de Maio de 2013.-
HIPOTECA – Por Cédula de Crédito Rural Pignoraticia e Hipotecária nº B31131177-4,emitido em 29 de Abril de 2013 ,por Cristiane Migotto Segabinazzi ,pelo valor de R$ 270.000,00 ,aos juros de 6,167% ao ano,com vencimento para 26 de Outubro de 2013. O proprietário Cristiane Migotto Segabinazzi dá em Hipoteca Cedular de QUARTO GRAU Sem concorrência de terceiros à Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados Itaquiense-Sicredi Itaqui-RS. O imóvel(parte ideal correspondente a 226,86ha dentro de área maior) objeto do R-16- desta matrícula,conforme registro nº 40.958,livro 03-Registro Auxiliar.-
Protocolo: Apontado sob nº 168.369 ,pág.101 do liv.I-u em 02.05.13.-
Selo Digital: 0714.04.1200013.00852.-
Custas: R$ 52,20.-
O Oficial: 1

0714.04.1400009.00906

R-55-16.196 – 24 de Setembro de 2.013. -
Título: Compra e Venda. -
Transmitente: CRISTIANE MIGOTTO SEGABINAZZI, brasileira, produtora rural, solteira, maior, CI nº 7024434602-SSP/RS, CPF nº 893.445.020-72, residente nesta cidade. -
Adquirente: ***WASHINGTON UMBERTO CINEL***, brasileiro, empresário, CI nº 7.77.410-3-SSP/SP, CPF nº 710.159.308-91, casado pelo regime da Separação Total de Bens, na vigência da Lei 6.515/77 com **CLÁUDIA ISABEL LUCIANO CINEL**, residente e domiciliado na cidade de São Paulo/SP, neste ato representado por JOSÉ IVELTO CASTAGNA, brasileiro, separado judicialmente, médico veterinário, CI nº 1031599002-SSP/RS, CPF nº 271.019.080-04, residente e domiciliado nesta cidade. –
Forma do Título: Escritura Pública nº 23.717/14.917, de 15 de Julho de 2.013, lavrada pelo Segundo Tabelionato de Notas desta cidade. -
Imóvel: PARTE IDEAL, correspondente a **1.491.800,00m²** dentro de área maior objeto desta matrícula (R-15). -
Valor: R$ 1.491.800,00 e para fins fiscais R$ 1.491.800,00 - Conforme a GUIA nº 3227 de 10 de Julho de 2.013. -
Condições: O adquirente está ciente que: PARTE IDEAL com **226,86ha** do imóvel ora adquirido está gravado com Hipoteca Cedular de 1º e 2º Grau em favor do Banco Sicredi S/A (R-42 e R-44); e em 3º e 4º Grau em favor da Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados Itaquiense – Sicredi Itaqui/RS (R-53 e R-54); e, PARTE IDEAL com **788,00ha** está gravada com Alienação Fiduciária em favor do Banco Bradesco S/A (R-51). -
SELO DIGITAL: 0714.09.1100013.00417. –
Protocolo: Apontado sob nº 172.104, pág. 191 do Liv. 1-U, de 11/09/2.013. -
Emolumentos: R$ 2.358,00. -
O Oficial: 1

0714.09.1400014.00028

(Continua na Ficha nº 16.196/10)

Gráfica Universitária - Fone: (55) 3412-3364

Continua na próxima página ----------

Continuação da página anterior ->>>>

Continuação da página anterior

Valor: R$ 1.856.000,00. e para fins fiscais R$ 1.856.000,00 – Conforme GUIA nº 3324 de 30 de Outubro de 2.013. -
Condições: O adquirente está ciente de que o imóvel ora adquirido está gravado com Hipoteca Cedular de 1º grau em favor do Banco Sicredi S/A, conforme R-42-16.196, retro). -
SELO DIGITAL: 0714.09.1300022.00011. -
Protocolo: Apontado sob nº 173.145, pág. 020 do Liv. 1-Y, em 05/11/2.013. -
Emolumentos: R$ 2.358,00. -
0714.09.1400014.00029
O Oficial:

Av-60-16.196 - Em 30 de outubro de 2014.-
CANCELAMENTO PARCIAL - Certifico, de acordo com requerimento e Autorização do Banco Bradesco S/A, de 22 de Outubro de 2014, arquivado neste Ofício, que fica **PARCIALMENTE CANCELADA** a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA descrita no **R-51-16.196,ficando LIBERADA A ÁREA DE 190HA**,Permanecento alienado 598,00ha retro, que gravava o imóvel objeto desta matrícula.-
Protocolo: Apontado sob nº 178682, do Livro 1-Y, em 22/10/2014.-
Emol.: R$28,50. Selo: 0714.00.1400005.26919 - R$0,55.-
O Oficial.:

R-61-16.196 - Em 21 de novembro de 2014.
Título: Compra e Venda.
TRANSMITENTE: CRISTIANE MIGOTTO SEGABINAZZI, brasileira, solteira, maior, produtora rural, CI nº 7024434602-SSP/RS, inscrita no CPF nº 893.445.020-72, residente e domiciliada nesta cidade de Uruguaiana-RS, neste ato representada por CARLOS ALBERTO CADORE, brasileiro, casado, agricultor, CI nº 3009490388-SSP/RS, CPF nº 283.162.900-49, conforme procuração lavrada no 2º Tabelionato de Uruguaiana-RS, no Livro 035, folha 013, em 14/07/2004.
ADQUIRENTE: ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 09.271.066/0001-90, com sede na Rua Tiradentes, nº 2847, nesta cidade de Uruguaiana-RS, neste ato representado por seu procurador JOSÉ IVELTO CASTAGNA, brasileiro, separado judicialmente, médico veterinário, CI nº 1031599002-SSP/RS, CPF nº 271.019.080-04, conforme procuração lavrada no 11º Tabelionato de São Paulo-SP, no Livro 5.131, folha 087.
Forma do Título: Escritura Pública de Compra e Venda nº 24.267/15.466, lavrada no Livro 147 de Transmissões, folha 137v à 138v, de 03/11/2014, pelo Segundo Tabelionato de Notas desta cidade de Uruguaiana-RS.
Imóvel: PARTE IDEAL correspondente a 190ha, dentro do imóvel objeto desta matrícula.
Valor: R$1.699.650,00 e para fins fiscais R$1.699.650,00 – Conforme a GUIA Informativa nº 3540 de 30/10/2014.
Incra:864.129.007.064-8 e 864.013.054.321-7.
Condições: Às da escritura. A adquirente está ciente de que o imóvel ora adquirido está gravado com Hipoteca Cedular de 1º Grau, em favor do Banco Sicredi, constante no R-42.
Protocolo: Apontado sob nº 178955, do Livro 1-Y, em 04/11/2014.
Emol.: R$2.555,40.,Selo: 0714.00.1400005.29652 - R$13,55.
O Oficial.:

(Continua na Ficha nº 16.196/11)

Gráfica Universitária - Fone: (55) 3412-3364

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS
URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | FLS | MATRÍCULA
Uruguaiana-RS, **21 de novembro de 2014** | **011** | **16.196**

Av-62-16.196 - Em 21 de novembro de 2014.-
CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Certifico, de acordo com requerimento e Autorização do Banco SICREDI URUGUAIANA, de 11 de novembro de 2013, arquivado neste Ofício, fica **CANCELADA** a Hipoteca cedular de **PRIMEIRO GRAU** descrita no **R-42-16.196**, retro, bem como a cédula registrada no **R-40.202,liv.3** e que gravava o imóvel objeto desta matricula, tendo em vista a liquidação da dívida.-
Protocolo: Apontado sob nº 178956, do Livro 1-Y, em 04/11/2014.-
Emol.: R$ 28,50. Selo: 0714.00.1400005.29687 - R$ 0,55.-
O Oficial.:

Av-63-16.196 - Em 09 de novembro de 2015.-
CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Certifico, de acordo com requerimento e Autorização do Banco BRADESCO S/A,CNPJ 60.746.948/0001-12, de 23 de novembro de 2015, arquivado neste Ofício, fica **CANCELADA** a Alienação Fiduciária descrita no **R-51-16.196**, retro, e que gravava o imóvel objeto desta matricula, tendo em vista a liquidação da dívida.-
Protocolo: Apontado sob nº 184496, do Livro 1-AA, em 26/10/2015.-
Emol.: R$30,40. Selo: 0714.00.1400005.63786 - R$0,70.-
O Oficial.:

Matrícula Nº 16.196

R-64-16.196 - Em 26 de novembro de 2015.
Título: Compra e Venda.
TRANSMITENTE: CRISTIANE MIGOTTO SEGABINAZZI, brasileira, solteira, maior, produtora rural, CI nº 7024434602-SSP/RS, inscrita no CPF nº 893.445.020-72, residente e domiciliada na Rua Rheingantz Comend, nº 729, apto 201, Bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre-RS.
ADQUIRENTE: ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº 09.271.066/0001-90, com sede na Rua Tiradentes, nº 2847, nesta cidade de Uruguaiana-RS, neste ato representada por seu procurador JOSÉ IVELTO CASTAGNA, brasileiro, médico veterinário, separado judicialmente, CI nº 1031599002-SSP/RS, CPF nº 271.019.080-04, conforme procuração lavrada no 11º Tabelionato de São Paulo, no Livro 5.246, folha 137.
Forma do Título: Escritura Pública de Compra e Venda nº 24.641/15.841, lavrada no Livro 150 de Transmissões, folha 111, de 05/11/2015, pelo Segundo Tabelionato de Notas desta cidade de Uruguaiana-RS.
Imóvel: PARTE IDEAL correspondente a 160ha do imóvel objeto desta matricula.
Valor: R$1.890.908,70 e para fins fiscais R$1.890.908,70 - Conforme a GUIA de ITBI nº 3712 de 30/10/2015.
Condições: Às da escritura. Consta na escritura que foram apresentadas as Certidões de ônus

Continua na próxima página

Continuação da página anterior -----------

REGISTRO DE IMÓVEIS
URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

FLS	MATRÍCULA
011v	16.196

reais e ações reais e pessoais reipersecutórias e de outros ônus e gravames, e dispensadas a apresentação das Negativas Federais, Estaduais e Municipais, bem como a apresentação das certidões negativas de feitos ajuizados na justiça estadual, federal e trabalhista. Foram apresentadas neste Serviço: Certidão Negativa de Situação Fiscal, na esfera Estadual, nº 0008901661, emitida em 04/11/2015; Certidão Negativa do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, na esfera Federal nº 5443626, emitida em 04/11/2015; Certidão Negativa de ITR - NIRF 4.165.626-1, emitida em 04/11/2015; e CCIR exercícios 2014/2013/2012/2011/2010, nº 864.129.007.064-8.
Protocolo: Apontado sob nº 184915, do Livro 1-AA, em 25/11/2015.
Emol.: R$2.723,00. Selo: 0714.00.1400005.65528 - R$16,80.
O Oficial.:

Av-65-16.196 - Em 14 de fevereiro de 2017.-
CANCELAMENTO DE UNIÃO ESTÁVEL - Nos Termos do Ofício nº 46/2017, datado de 13 de janeiro de 2017, extraído dos **Autos do Processo nº 001/1.16.0011930-2 (CNJ:.0019041-32.2016.8.21.0001) - Ação Fase de Cumprimento de Sentença**, movida por Celso Alcaraz Gomez Junior contra Cristiane Migotto Segabinazzi, digitalmene assinado pelo Dr Daniel Englert Barbosa, MM. Juiz de Direito da 8ª Vara de Familia de Comarca de Porto Alegre, fica **CANCELADA** a união estável constante do **AV-21/16.196.-**
Protocolo: Apontado sob nº 191163, do Livro 1-AC, em 09/02/2017.-
Emol.: R$33,70. Selo: 0714.00.1600001.05292 - R$2,70.-
O Oficial.:

R-66-16.196 - Em 19 de fevereiro de 2018.-
Título: HIPOTECA. -
OUTORGANTE HIPOTECANTE: ELAH AGROBUSINES AGROPECUARIA LTDA, com sede na Rua Tiradentes, nº 2847, nesta cidade de Uruguaiana-RS, inscrita no CNPJ sob nº 09.271.066/0001-90.
OUTORGADA HIPOTECÁRIA: PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA, com sede na AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, nº 3900, 10º ANDAR ITAIM BIBI, Bairro CENTRO, na cidade de SÃO PAULO-SP, inscrita no CNPJ sob nº 67.030.395/0001-46.
GARANTIDORES: WASHINGTON UMBERTO CINEL, empresario, CI nº 7774103-SSP, inscrito no CPF nº 710.159.308-91 e sua esposa **CLÁUDIA ISABEL LUCIANO CINEL**, ambos brasileiros, casados pelo regime da separação total de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Costa Rica, nº 173, Bairro Jardim América, na cidade de São Paulo-SP; **CINEL ALIMENTOS COÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO**, com sede nesta cidade de Uruguaiana-RS, inscrito no CNPJ sob nº 12.105.844/0001-86; **GOCIL SERVICOS DE VIGILANCIA E SEGURANCA LTDA**, com sede na rua Doutor Geraldo Campos Moreira, nº 109, na cidade de São Paulo-SP, inscrito no CNPJ sob nº

Gráfica Universitária - Fone: (55) 3412-3384

(Continua na Ficha nº 12)

Continua na próxima página ----------

Continuação da página anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS
URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Uruguaiana-RS, 19 de fevereiro de 2018	FLS 012	MATRÍCULA 16.196

Matrícula Nº 16.196

50.844.182/0001-55; e **GOCIL SERVICOS GERAIS LTDA (GRUPOGOCIL)**, com sede na Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, nº 352, Vila Mariana, na cidade de São Paulo-SP, inscrito no CNPJ sob nº 00.146.889/0001-10.-
Forma do Título: Escritura Pública de Hipoteca, nº livro nº 10.871,pág281-CL-primeiro translado, de 07 de fevereiro de 2018, lavrada pelo 9º Tabelião de Notas de São Paulo-SP,Comarca de São Paulo-Estado de São Paulo,com endereço na rua Marconi,124 do 1º ao 6º andar,Centro.-
Valor da Dívida: R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de Reais).-
Garantia: Em garantia do principal da divida e das demais obrigações decorrentes deste instrumento, o Financiado da, em **PRIMEIRO grau** e especial hipoteca, neste ato constituída, sem concorrência de terceiros, o imóvel **(PARTE IDEAL DE 600 ha dentro de área maior) objeto do R-59,R-61 e R-64** - desta matricula.-
Condições: Não constam.-
Protocolo: Apontado sob nº 195605, do Livro 1-AD, em 09/02/2018.-
Emol.: R$ 3.404,00. Selo: 0714.00.1600001.37128 - R$ 61,40.-
O Oficial.:

Av-67-16.196 - Em 23 de março de 2018.-
CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Certifico, de acordo com requerimento e Autorização do Banco do Brasil S/A,CNPJ 00.000.000/0045-02, de 28 de fevereiro de 2018, arquivado neste Ofício, fica **CANCELADA** a Hipoteca cedular de descrita no **Av-1-16.196**, retro, bem como a cédula registrada no **R-8672,liv.3** e que gravava o imóvel objeto desta matricula, tendo em vista a liquidação da dívida.-
Protocolo: Apontado sob nº 195913, do Livro 1-AE, em 09/03/2018.-
Emol.: Nihil. Selo: 0714.00.1600001.40515 - R$ 3,30.-
O Oficial.:

Av-68-16.196 - Em 23 de março de 2018.-
CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Certifico, de acordo com requerimento e Autorização do Banco do Brasil S/A,CNPJ 00.000.000/0045-02, de 28 de fevereiro de 2018, arquivado neste Ofício, fica **CANCELADA** a Hipoteca cedular descrita no **AV-1--16.196**, retro,bem como a cédula registrada no **R- 8440,liv.3** e que gravava o imóvel objeto desta matricula, tendo em vista a liquidação da dívida.-
Protocolo: Apontado sob nº 195913, do Livro 1-AE, em 09/03/2018.-
Emol.: R$ 38,00. Selo: 0714.00.1600001.40542 - R$ 3,30.-
O Oficial.:

Av-69-16.196 - Em 19 de outubro de 2018.-
AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA - Nos termos da Certidão para fins de Averbação no

Continua na próxima página

Continuação da página anterior ->>>>

Continuação da página anterior ->>>>

Continuação da página anterior ->>>>

Continuação da página anterior ->>>>

Continuação da página anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS
URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
014v	16.196

pago ("Encargos Moratorios").

Valor do Imóvel: Na data base de 22/03/2019, equivalente ao valor de R$ 2.325.565,53, conforme arbitrado nos termos do laudo de avaliação.

Condições: Consta na escritura: Em 07/10/2019, a BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A, sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no Bairro Chácaras Campos dos Amarais, na cidade de Campinas-SP, CNPJ nº 62.901.210/0001-08, tratou da emissão de 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da sua 2ª (segunda) emissão ("Debêntures"), por meio da celebração do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.", entre a Devedora, na qualidade de emissora, e a Securitizadora, na qualidade de debenturista inicial ("Escritura de Emissão"): Os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados recebiveis do agronegócio 1ª Série da 6ª Emissão da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC SECURITIZADORA S.A", celebrada entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente). As demais constante na Escritura. Foram apresentados e ficam arquivados nesta Serventia: Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural - ITR - NIRF 3.113.680-0, emitida em 21/10/2019, CCIR exercícios 2019, cadastrado no INCRA sob o Código de Imóvel nº 864.129.007.064-8, e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 17/09/2019..

Protocolo: Apontado sob nº 204507, do Livro 1-AG, em 29/10/2019.

Emol.: R$ 3.663,00- Registro com valor declarado: R$ 3.595,30 (0714.00.1600001.97098 = R$ 61,40). Processamento eletrônico de dados: R$ 4,90 (0714.00.1600001.97098 = R$ 1,40).

O Oficial.:)

R-73-16.196 - Em 29 de outubro de 2019

Título: HIPOTECA.

HIPOTECANTE: **ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Uruguaiana-RS, na Rua Tiradentes, nº 2.846, inscrita no CNPJ sob nº 09.271.066/0001-90, neste ato representada por seu administrador **WASHINGTON UMBERTO CINEL**, brasileiro, casado, empresário, CI nº 7.777.410-3-SSP/SP, inscrito no CPF nº 710.159.308-91, residente e domiciliado na cidade de São Paulo-SP, na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, conforme cláusula nona da alteração registrada sob nº 4249838 de 21/03/2016, na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul.

CREDORA: **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ sob nº 08.769.451/0001-08.

15

(Continua na Ficha nº ____)

Continua na próxima página

Continuação da página anterior ----------

REGISTRO DE IMÓVEIS
URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | FLS 015 | MATRÍCULA 16.196
Uruguaiana-RS, 29 de outubro de 2019

Matrícula Nº 16.196

sediada na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, bairro Itaim Bibi, na cidade de São Paulo-SP, neste ato representada por sua diretora JULIANE EFFTING MATIAS, brasileira, casada, administradora de empresas, CI nº 34.309.220-7-SSP/SP, CPF nº 311.818.988-62, e por sua procuradora ILA ALVES SYM, brasileira, casada, advogada, CI nº 3.757.380-1-SSP/SP, CPF nº 041.045.637-30, conforme procuração lavrada no 13º Cartório de São Paulo-SP, no Livro 5127, folha 395, em 17/06/2019.

Forma do Título: Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária de Segundo Grau, lavrada no Livro 11.082, pág. 065, pelo 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP.

Garantia: Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela devedora em razão das debêntures, no âmbito da Escritura de Emissão, incluindo, mas sem limitar, o valor nominal unitário das Debêntures, à Remuneração das Debêntures, bem como todos e quaisquer valores devidos em decorrência dos Documentos da Operação, incluindo valores devidos à Securitizadora e consequentemente aos titulares dos CRA, a qualquer título, e todas as despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos das Debêntures e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA ("Obrigações Contratuais"), o hipotecante **dá em HIPOTECA DE SEGUNDO GRAU, sem concorrência de terceiros à PARTE IDEAL correspondente a 600ha (250ha, 190ha e 160ha), objeto do R-59, R-61 e R-64, desta matrícula.**

Obrigações Garantidas: Número da Emissão: 2ª Emissão. **Quantidade de Debêntures e Número de Séries**: Serão Emitidas 180.000.000 (cento e oitenta mil) Debêntures em série única. **Conversibilidade**: As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da devedora. **Data de emissão**: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 28/11/2019. **Prazo e Data de Vencimento**: As Debêntures terão prazo de vigência de 1.845 dias contados da data de sua emissão, vencendo-se, portanto, em 16/12/2024. **Valor Nominal Unitário**: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00, na Data de Emissão. **Atualização monetária**: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente ou corrigido por qualquer índice. **Amortização**: A amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário conforme o caso, será pago mensalmente, conforme no cronograma de pagamentos. **Oferta de Resgate Antecipado**: A devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, oferta de resgate antecipado de parte ou da totalidade das Debêntures. **Amortização Extraordinária**: Não será permitida a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures. **Aquisição Facultativa**: A devedora renuncia expressamente ao direito de adquirir as Debêntures, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, de forma que as Debêntures não poderão ser objeto de aquisição facultativa pela devedora. **Vencimento Antecipado**: Serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigível o imediato pagamento pela

Continua na próxima página ----------

Continuação da página anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS
URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

FLS | MATRÍCULA
015v | 16.196

Devedora do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a Data da Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, e dos Encargos Moratórios e multas, se houver, incidentes até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo da busca de indenização por perdas e danos que compense integralmente o eventual dano causado pelo inadimplemento da Devedora, na ocorrência de quaisquer das situações previstas na Cláusula VI da Escritura de Emissão.

Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na data de Emissão.

Forma de Pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Devedora mediante depósito na conta do patrimônio separado da Securitizadora vinculada aos CRA ("Patrimônio Separado"), conforme definida na Cláusula 4.15 da Escritura de Emissão de titularidade da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado").

Local de Pagamento: os pagamento relativos às Debêntures a serem feitos pela Devedora deverão ser realizados na Conta do Patrimônio Separado até às 16h da data em que forem devidos, sob pena de incidência de Encargos Moratórios.

Remuneração das Debêntures: sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a, no máximo, 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do Di - Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*" expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta,e dois) Dias Uteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Srasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores, conforme vier a ser apurada no procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Termo de Securitização) ("Remuneração"). Nesse sentido, a taxa da remuneração dos CRA apurada no Procedimento de *Bookbuilding* será a mesma taxa de Remuneração das Debêntures.

Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia devida pela Devedora à Securitizadora, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2%; e juros moratórios à razão de 1% ao mês, deste a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculado sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").

Valor do Imóvel: Na data base de 22/03/2019, equivalente ao valor de R$ 9.363.398,00, conforme arbitrado nos termos do laudo de avaliação.

Condições: Consta na escritura: Em 07/10/2019, a BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A, sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no Bairro Chácaras Campos dos Amarais, na cidade de Campinas-SP, CNPJ nº 62.901.210/0001-08, tratou da emissão de 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da sua 2ª (segunda) emissão ("Debêntures"), por meio da celebração do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal

16

Gráfica Universitária - Fone: (55) 3412-3364

(Continua na Ficha nº _____)

Continua na próxima página

Continuação da página anterior -

REGISTRO DE IMÓVEIS
URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | FLS 016 | MATRÍCULA 16.196

Uruguaiana-RS,

Alimentos S.A.", entre a Devedora, na qualidade de emissora, e a Securitizadora, na qualidade de debenturista inicial ("Escritura de Emissão"); Os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados recebíveis do agronegócio 1ª Série da 6ª Emissão da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC SECURITIZADORA S.A". celebradO entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente). Às demais constante na Escritura. Foram apresentados e ficam arquivados nesta Serventia: Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural - ITR - NIRF 3.113.680-0, emitida em 21/10/2019, CCIR exercícios 2019, cadastrado no INCRA sob o Código de Imóvel nº 864 129.007.064-8, e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 17/09/2019.
Protocolo: Apontado sob nº 204469, do Livro 1-AG, em 25/10/2019.
Emol.: R$ 3.663,00- Registro com valor declarado: R$ 3.595,30 (0714.00.1600001.97106 = R$ 61,40). Processamento eletrônico de dados: R$ 4,90 (0714.00.1600001.97106 = R$ 1,40).
O Oficial.:

Matrícula Nº 16.196

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
José Carlos O. Medeiros - Registrador
Rua Bento Martins, nº 2497 4º Andar, Sala 402
Telefone:(55) 3412-6050
E-mail: atendimento@crimoveisuruguaiana.com.br
Uruguaiana-RS - CEP: 97.501-546
CPF: 031.276.080-34

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.
Uruguaiana-RS, 30 de outubro de 2019.
Total: R$ 164,60
Certidão Matrícula 16.196 - 31 páginas: R$ 143,00 (0714.00.1600001.97282 = R$ 3,30)
Busca em livros e arquivos: R$ 9,20 (0714.00.1600001.97282 = R$ 1,00)
Processamento eletrônico de dados: R$ 4,90 (0714.00.1600001.97282 = R$ 1,10)

Maria Izabel Gomes Herrera - Oficial Substituta

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta
Chave de autenticidade para consulta
097709 53 2019 00028039 77

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XXII

ESCRITURA DE HIPOTECA 2º GRAU ELAH AGROBUSINESS - URUGUAIANA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o L° 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE URUGUAIANA
LIVRO N.° 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
1	16.196

URUGUAIANA, 22 de julho de 1.986.

Imóvel: Uma fração de campo com a área de 13.611.762,00m2 (treze milhões, seiscentos e onze mil, setecentos e sessenta e dois metros-quadrados) e benfeitorias, situa neste Município, no lugar denominado Ipanê, quarto subdistrito, dividida em duas partes por uma estrada municipal, sendo que a primeira limita ao Norte, com a Estrada - Municipal que vai de João Arregui ao Plano Alto; ao Sul e Leste, com campos da sucessão Olinto Ribeiro; e ao Oeste, com o Arroio Lageado E a Segunda limita ao Sul, com a estrada Municipal de João Arregui-ao Plano Alto e campos que são ou foram de Afra Primo da Costa e Silva; ao Leste, com campos de Omar dos Santos; ao Oeste, com o Arroio Lageado; e ao Norte, com campos de Afra Primo da Costa e Silva INCRA: 864.129.007.064; Módulo: 46,70; Fração Mínima de Parcelamento: 13,0.-

Proprietário: ANTONIO CELESTINO ALVES, pecuarista, e sua esposa Alda Rossi Alves, do lar, brasileiros, CIC nº 048.204.280/04, domiciliados e residentes nesta cidade.-
Regtºs. Anters.: 7.958, liv. 3-J; 13.825, liv. 3-P; 9.694, liv. 3-L R-3-3352, liv. 2; e R-1560, liv. 2 (esta ultima originou-se dos registros 7.287, liv. 3-I; 5.568, liv. 3-H e 8.550, liv. 3-J).-
Custas: Cz$ 21,00.- O Escrevente Aut.:
O Oficial:

16.196

Av-1-16.196 - 22 de julho de 1.986 - Conforme R-8-1560, R-9-1560, do liv. 2; e R-8440 e R-8672, liv. 3, a fração de campo com 11.778.434,00m2, foi dada em Hipoteca Cedular de 1º e 2º Grau, em favor do Banco do Brasil S/A., para a garantia das dívidas de Cz$ 45.390,00 e Cz$ 92.000,00.-
O Escrevente Aut.:
O Oficial:

R-2-16.196 - 22 de julho de 1.986.-

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior ->>>>

Continuação da página anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE URUGUAIANA
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

URUGUAIANA, 22 de julho de 1.986.	FLS. 2	MATRÍCULA 16.196/2

(Continuação da Matrícula nº 16.196).-
ALVES, pecuarista e sua esposa ALDA ROSSI ALVES, do lar, brasileiros CIC nº 048.204.280/04, domiciliados e residentes nesta cidade.-
Forma do Título: Escritura Pública nº 16.217, de 18 de julho de 1986 lavrada pelo 1º Tabelionato desta cidade.-
Imóvel: O USUFRUTO VITALÍCIO do imóvel objeto desta matrícula.-
Valor: Cz$ 136.000,00 (cento e trinta e seis mil cruzados) e para - fins fiscais Cz$ 6.805.850,00 (seis milhões, oitocentos e cinco mil, oitocentos e cinquenta cruzados).-
Condições: O Usufruto Vitalício ora registrado é para ambos os Usufrutuários e para um na falta do outro.-
Protocolo: Título apontado sob nº 50.168, ~~pag. 077 do liv. 1-F~~.-
Custas: Cz$ 5.250,00.- O Escrevente Aut.:
O Oficial:

R-4-16.196 - 14 de Agosto de 1.995.-
Título: Doação.-
Doadores: LUIZ CARLOS ALVES, agropecuarista, e sua esposa MARIA HELENA MOTTA ALVES, do lar, brasileiros, CIC nº 117.128.720/87, domiciliados e residentes nesta cidade.-
Donatários: **GUILHERME MOTTA ALVES**, solteiro, maior, estudante; e, **PAULO MOTTA ALVES**, estudante, solteiro, menor púbere, nascido em 10 de fevereiro de 1.977, ambos brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade.-
Forma do Título: Escritura Pública nº 22.598, de 11 de Agosto de 1.995, lavrada pelo 1º Tabelionato desta comarca.-
Imóvel: **A NUA-PROPRIEDADE** de parte ideal correspondente a **226,86 ha** dentro da área maior objeto desta Matrícula (R-2-16.196).-
Valor: R$ 226.860,00 conforme GUIA Informativa nº=,de 14/07/95.-
Condições: Os DONATARIOS ficam dispensados de trazer o imóvel ora adquirido, em seu valor à COLAÇÃO futura.-
Protocolo: Apontado sob nº 89.667, pag. 016 do liv. 1-K,em 14/08/95
Custas: R$ 709,93.- O Ofic.Substituto:
O Oficial:

R-5-16.196 - 14 de Agosto de 1.995.-
Título: USUFRUTO VITALICIO.-
Nu-Proprietários: GUILHERME MOTTA ALVES e PAULO MOTTA ALVES, ambos acima qualificados.-
Usufrutuários: **ANTONIO CELESTINO ALVES** e sua esposa **ALDA** ROSSI AL-
(Continua no Verso).----------

16.196/2

Continua na próxima página

Continuação da página anterior ----------

VES, ambos qualificados no R-3-16.196, retro.-
Forma do Título: Escritura Pública mencionada no R-4-16.196,retro.-
Imóvel: **O USUFRUTO VITALÍCIO** de parte ideal correspondente a **226,86 hectares** dentro da área maior objeto desta Matrícula (R-4-16.196).-
Valor: R$ 226.860,00.-
Condições: O Usufruto Vitalício ora registrado é para ambos os USUFRUTUÁRIOS e, para um na falta do outro.-
Protocolo: Apontado sob nº 89.667, pag. 016 do liv. 1-K,em 14/08/95
Custas: R$ 709,93.- O Ofic.Substituto:
O Oficial:

R-6-16.196 - 14 de Agosto de 1.995.-
Título: Doação.-
Doadores: JOÃO SOTHER CELESTINO ALVES, agropecuarista, e sua esposa ELEONORA DE FARIA CORREA ALVES, do lar, brasileiros, CIC nº 009.261.080/34, domiciliados e residentes nesta cidade.-
Donatária: **MARILIA DE FARIA CORREA CELESTINO ALVES,** brasileira, estudante, solteira, maior,domiciliada e residente nesta cidade.-
Forma do Título: Escritura Pública nº 22.599, de 11 de Agosto de 1.995, lavrada pelo 1º Tabelionato desta comarca.-
Imóvel: **A NUA-PROPRIEDADE** de parte ideal correspondente a 226,86 ha- dentro da área maior objeto desta Matrícula (R-2-16.196).-
Valor: R$ 226.860,00 -Conforme GUIA Informativa nº 950141 de 11/8/95
Condições: Fica o DONATÁRIA dispensado de trazer o imóvel ora adquirido, em seu valor a COLAÇÃO futura.-
Protocolo: Apontado sob nº 89.668, pag. 016 do liv. 1-K,em 14/08/95.
Custas: R$ 709,93.- O Ofic.Substituto:
O Oficial:

R-7-16.196 - 14 de Agosto de 1.995.-
Título: USUFRUTO VITALÍCIO.-
Nu-Proprietário: MARILIA DE FARIA CORREA CELESTINO ALVES.-
Usufrutuários: **ANTONIO CELESTINO ALVES** e sua esposa **ALDA ROSSI ALVES** ambos qualificados no R-3-16.196, retro.-
Forma do Título: Escritura Pública mencionada no R-6-16.196, acima.-
Imóvel: **O USUFRUTO VITALICIO** de parte ideal correspondente a **226,86- hectares** dentro da área maior objeto desta Matrícula (R-6-16.196).-
Valor: R$ 226.860,00.-
Condições: O Usufruto Vitalício ora registrado é para ambos os USUFRUTUÁRIOS e, para um na falta do outro.-
Protocolo: Apontado sob nº 89.668, pag. 016 do liv. 1-K,em 14/08/95.
Custas: R$ 709,93.- O Ofic.Substituto:
O Oficial:

R-8-16.196 - 14 de Agosto de 1.995.-
Título: Doação.-
Doadores: MARCO AURELIO ROSSI ALVES, agropecuarista, e sua esposa DENISE GONÇALVES ALVES, do lar, brasileiros, CIC nº 167.970.350/15, domiciliados e residentes nesta cidade.-
Donatário: **PEDRO AUGUSTO GONÇALVES ALVES,** brasileiro, solteiro, estudante, domiciliado e residente nesta cidade.-
Forma do Título: Escritura Pública nº 22.600, de 11 de Agosto de 1995

(Continua na Ficha nº 16.196/31).----------
Continua na próxima página ----------

Continuação da página anterior ----------

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE URUGUAIANA

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL | FLS. 3 | MATRICULA 16.196/3

URUGUAIANA, 14 de Agosto de 1.995.

(Continuação da Matrícula nº 16.196).-

pelo 1º Tabelionato desta comarca.-
Imóvel: **A NUA-PROPRIEDADE** de parte ideal correspondente a **226,86 ha** - dentro da área maior objeto desta Matrícula (R-2-16.196).-
Valor: R$ 226.860,00 -Conforme GUIA Informativa 950146,de 14/07/95.-
Condições: Fica o DONATÁRIO dispensado de trazer o imóvel ora adquirido, em seu valor a COLAÇÃO futura.-
Protocolo: Apontado sob nº 89.669, pag. 016 do liv. 1-K,em 14/08/95.-
Custas: R$ 709,93.- O Ofic.Substituto:
O Oficial:

R-9-16.196 - 14 de Agosto de 1.995.-
Título: USUFRUTO VITALÍCIO.-
Nu-Proprietário: PEDRO AUGUSTO GONÇALVES ALVES, antes qualificado.-
Usufrutuários: **ANTONIO CELESTINO ALVES** e sua esposa **ALDA ROSSI ALVES**, ambos qualificados no R-3-16.196, retro.-
Forma do Título: Escritura Pública mencionada no R-8-16.196, acima.-
Imóvel: **O USUFRUTO VITALICIO** de parte ideal correspondente a **226,86ha** dentro da área maior objeto desta Matrícula (R-8-16.196).-
Valor: R$ 226.860,00.-
Condições: O Usufruto Vitalício ora registrado é para ambos os USUFRUTUÁRIOS e, para um na falta do outro.-
Protocolo: Apontado sob nº 89.669, pag. 016 do liv. 1-K,em 14/08/95.-
Custas: R$ 709,93.- O Ofic.Substituto:
O Oficial:

R-10-16.196 - 14 de Agosto de 1.995.-
Título: Doação.-
Doador: MAURO ROSSI ALVES, brasileiro, viúvo, arquiteto, CIC nº 250.629.560/72, domiciliado e residente nesta cidade.-
Donatário: **RODRIGO DE CASTILHOS ALVES**, brasileiro, estudante, solteiro menor púbere, nascido em 24 de junho de 1.978, domiciliado e residente nesta cidade.-
Forma do Título: Escritura Pública nº 22.601, de 11 de Agosto de 1.995 lavrada pelo 1º Tabelionato desta comarca.-
Imóvel: **A NUA-PROPRIEDADE** de parte ideal correspondente a **226,86 ha** -- dentro da área maior objeto desta Matrícula (R-2-16.196).-
Valor: R$ 226.860,00 -Conforme GUIA Informativa 950142, de 14/07/95.-
Condições: Fica o DONATÁRIO dispensado de trazer o imóvel ora adquirido, em seu valor a COLAÇÃO futura.-
Protocolo: Apontado sob nº 89.670, pag. 016 do liv. 1-K,em 14/08/95.-
Custas: R$ 709,93.- O Ofic.Substituto:
O Oficial:

R-11-16.196 - 14 de Agosto de 1.995.-
Título: USUFRUTO VITALÍCIO.-
Nu-Proprietário: RODRIGO DE CASTILHOS ALVES, acima qualificado.-

(Continua no verso)

Continua na próxima página ----------

Continuação da página anterior ----------

Usufrutuários: **ANTONIO CELESTINO ALVES** e sua esposa **ALDA ROSSI ALVES**-, ambos qualificados no R-3-16.196, retro.-
Forma do Título: Escritura Pública mencionada no R-10-16.196, retro.-
Imóvel: **O USUFRUTO VITALÍCIO** de parte ideal correspondente a **226,86 ha** dentro da área maior objeto desta Matrícula (R-10-16.196).-
Valor: R$ 226.860,00.-
Condições: O Usufruto Vitalício ora registrado é para ambos os USUFRUTUÁRIOS e, para um na falta do outro.-
Protocolo: Apontado sob nº 89.670, pag. 016 do liv. 1-K,em 14/08/95.-
Custas: R$ 709,93.- O Ofic.Substituto:
O Oficial:

AV-12-16.196 - 04 de Dezembro de 1.998.-
RESTRIÇÃO judicial - Nos termos do Mandado de Averbação de Protesto-, devidamente assinado pelo Dr. Mario Roberto Fernandes Correa, MM.Juíz de Direito da 3ª Vara Cível desta comarca-Substituto, extraído em 30 de Novembro de 1.998 pelo Escrivão da mencionada Vara Rogério Pinto - Muller, dos Autos do Processo Cautelar nº **34.306**, requerida por CEREA LISTA PIRAHY LTDA., contra JOÃO SOTHER CELESTINO ALVES, ELEONORA DE FARIA CORREIA ALVES; e, MARILIA DE FARIA CORREA CELESTINO ALVES, fica constando o seguinte: Se eventualmente for procedida transcrição, venda, transferência ou ainda constituição de ônus sobre parte do imóvel objeto desta Matrícula, deverá ser comunicado imediatamente ao interessado.-
Protocolo: Apontado sob nº 101.016, pag. 109 do liv.1-L,em 04.12.98.
Custas: R$ 9,40.- O Ofic. Substituto:
O Oficial:

AV-13-16.196 - 29 de Janeiro de 2.003.-
CANCELAMENTO da Restrição Judicial - Nos termos do Mandado de Cancelamento de Averbações de 12 de Setembro de 2.002, extraído dos Autos do Processo nº **34.306** - Ação Cautelar, pelo Escrivão da 3ª Vara Cível desta comarca, Rogério Pinto Muller, devidamente assinado pela Drª. Caren Letícia Castro Pereira, arquivado neste Ofício, fica CANCELADA a Restrição Judicial averbada no AV-**12**-16.196, acima, que gravava parte do imóvel objeto desta Matrícula.-
Protocolo: Apontado sob nº 115.548,pag.087 do liv. 1-N,em 29/01/03.-
Custas: R$ 14,00.- O Ofic.Substituto:
O Oficial:

AV-14-16.196 - 31 de Agosto de 2.004.-
CANCELAMENTO do USUFRUTO VITALÍCIO (parcial) - Certifico, de acordo - com Requerimento, CERTIDÕES DE ÓBITO DE Nºs: 8.395, fls. 064 do Liv. C/12 e, 17.192, fls. 078 do Liv. C/27, ambas do Cartório do Registro-Civil das Pessoas Naturais desta cidade, arquivados neste Ofício, que fica CANCELADO o Usufruto Vitalício registrado no R-3, R-5, R-7, R-9' e R-11-16.196, retro, que gravava a área de 11.343.135,00m2, tendo em vista o falecimento dos Usufrutuários - ANTONIO CELESTINO ALVES, ocorrido no dia 06 de Setembro de 1.987 e, de ALDA ROSSI ALVES, ocorrido no dia 05 de Setembro de 1.997, ficando consolidada a propriedade em nome dos Nu-Proprietários: PEDRO AUGUSTO GONÇALVES ALVES, RODRIGO DE CASTILHOS ALVES, MARIA TEREZINHA ALVES BARBOSA, GUILHERME MOTTA ALVES

Continua na próxima página ----------

Continuação da página anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | FLS | MATRÍCULA
Uruguaiana-RS, 31 de Agosto de 2.004. | 4 | 16.196/4

(Continuação da Matrícula nº 16.196).-

PAULO MOTTA ALVES e MARILIA DE FARIA CORREA ~~CELESTINO~~ ALVES.- Valor: R$ 1.000.000,00 e para fins fiscais R$ 1.524.000,00 - Conforme GUIA Informativa nº 040091, de 06 de Julho de 2.004.-
Protocolo: Apontado sob nº 121.290,pg.040 do liv. 1-O,em 31/08/04.-
Custas: R$ 1.568,00.- O Ofic.Substituto:
O Oficial:

R-15-16.196 - 31 de Agosto de 2.004.-
Título: Compra e Venda.-
Transmitentes: **PEDRO AUGUSTO GONÇALVES ALVES**, solteiro, maior, estudante, CI. nº 5048999329-SSP/RS, CPF nº 804.992.900/87; **RODRIGO DE CASTILHOS ALVES**, solteiro, maior, estudante, CI. nº 3047182765-SSPRS CPF nº 945.361.470/04; **MARIA TEREZINHA ALVES BARBOSA**, do lar, CI. nº 90240339159-SSP/RS, CPF nº 017.911.680/00, e seu marido HERMETO JOSE FABRICIO BARBOSA, engenheiro civil, CI. nº 1024181644-SSP/RS, domiciliados e residentes na cidade de Porto Alegre-RS., todos neste ato são representados por MIGUEL SILVA NETO, casado, advogado, domiciliado e residente nesta cidade; **GUILHERME MOTTA ALVES**, solteiro, maior comerciante, CI. nº 9058946329-SSP/RS, CPF nº 745.895.390/04; **PAULO MOTTA ALVES**, solteiro, maior, estudante universitário, CI. nº 705695 3701-SSP/RS, CPF nº 002.718.010/77; e, **MARILIA DE FARIA CORRÊA CELESTINO ALVES**, solteira, médica veterinária, CI. nº 1023157777-SSP/RS,- CPF nº 730.612.550/87, todos são brasileiros, domiciliados e residentes, os demais, nesta cidade de Uruguaiana.-
Adquirente: **CRISTIANE MIGOTTO SEGABINAZZI**, brasileira, solteira, produtora rural, CI. nº 4011963312-SSP/RS, CPF nº 893.445.020/72, maior domiciliada e residente nesta cidade.-
Forma do Título: Escritura Pública nº 20.148/11.348, de 07 de Julho de 2.004, lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas desta cidade.-
Imóvel: **PARTE IDEAL** correspondente a **10.161.300,00m2** ou seja **1.016ha** e 13a dentro da área maior objeto desta Matrícula (R-2,4,6, 8 e 10).-
Valor: R$ 1.000.000,00 e para fins fiscais R$ 1.778.227,50 - Conforme a GUIA Informativa nº 01057, de 08 de Junho de 2.004.-
Forma do Pagamento: Quatro (4) parcelas iguais no Valor de R$ 250.000,00 CADA UMA, vencendo-se a primeira no dia 10/08/2.004; e as demais com vencimentos para: 10/08/2.005, 10/08/2.006 e 10/08/2.007,representada todas parcelas por Notas Promissórias.-
Condições: Não constam.-
Protocolo: Apontado sob nº 121.291,pag.040 do liv. 1-O,em 31/08/04.-
Custas: R$ 1.568,00.- O Ofic.Substituto:
O Oficial:

R-16-16.196 - 19 de Maio de 2.005.-
Título: SOBRE-PARTILHA.-
Transmitente: O Espólio de JOSÉ ANTONIO CELESTINO ALVES.-

Matrícula Nº 16.196/4

(Continua no Verso)

Continua na próxima página

Continuação da página anterior ->>>>

Continuação da página anterior ->>>>

Continuação da página anterior ----------

R-22-16.196- 11 de Março de 2011.-.-
HIPOTECA- Por Cédula de Crédito Bancário nº B11130505-3,emitida em 10 de março de 2011 ,por Cristiane Migotto Segabinazzi ,pelo valor de R$ 147.361,66,aos juros de 125,000015% ao ano,com vencimento para 30 de Abril de 2011.O proprietário Cristiane M.Segabinazzi dá em Hipoteca Cedular de **TERCEIRO GRAU** sem concorrência de terceiros ao Banco SICREDI S/A, o imóvel (Parte ideal correspondente a **226,79ha** dentro de área maior) objeto do R-15- desta matrícula,conforme registro nº **37.260** ,**livro 03**-Registro Auxiliar.-
Protocolo: Apontado sob nº 154.784 ,pág.103 do liv.1-S em 11.03.11.-
Selo Digital: 0714.08.0700008.00665.-
Custas: R$ 646,40.-
O Oficial:

0714.07.1400011.00863

R-23-16.196- 11 de Março de 2011.-.-
HIPOTECA- Por Cédula de Crédito Bancário nº B11130506-1,emitida em 10 de março de 2011 ,por Luciano Antonio Maldonado Segabinazzi ,pelo valor de R$ 147.361,66,aos juros de 125,000015% ao ano,com vencimento para 30 de Abril de 2011.O proprietário Cristiane M.Segabinazzi dá em Hipoteca Cedular de **QUARTO GRAU** sem concorrência de terceiros ao Banco SICREDI S/A, o imóvel (Parte ideal correspondente a **226,79ha** dentro de área maior) objeto do **R-15**- desta matrícula,conforme registro nº **37.261** ,**livro 03**-Registro Auxiliar.-
Protocolo: Apontado sob nº 154.785 ,pág.103 do liv.1-S em 11.03.11.-
Selo Digital: 0714.08.0700008.00667.-
Custas: R$ 646,40.-
O Oficial:

0714.07.1400011.00864

Av-24-16.196- 27 de Abril de 2011
ADITIVO –Nos Termos do Aditivo de re-raficação à Cédula de Crédito Bancário nº B11130505-3,registrada no **R-21-16.196** liv.2 e **37.260** ,livro 03,emitido em 12 de abril de 2011 ,fica prorrogado o prazo de vencimento,passando portando a vencer-se em 15.07.2011.-Ficam ratificados os demais itens.-
Protocolo: Apontado sob nº 155.410 ,pag´.122 do liv.1-S em 27.04.11.-
Custas: R$ 23,00.-
O Oficial:

0714.03.1400012.00853

Av-25-16.196- 27 de Abril de 2011
ADITIVO –Nos Termos do Aditivo de re-raficação à Cédula de Crédito Bancário nº B11130606-1,registrada no **R-21-16.196** liv.2 e **37.261** ,**livro** 03,emitido em 12 de abril de 2011 ,fica prorrogado o prazo de vencimento,passando portando a vencer-se em 15.07.2011.-Ficam ratificados os demais itens.-
Protocolo: Apontado sob nº 155.411 ,pag´.122 do liv.1-S em 27.04.11.- 0714.03.1400012.00854
Custas: R$ 23,00.-

Continua na próxima página ----------

Continuação da página anterior ->>>>

Continuação da página anterior ->>>>

Continuação da página anterior -----------

REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Uruguaiana-RS, 27 de Abril 2012	FLS	MATRÍCULA
	07	16.196/7

(Continuação da matrícula nº 16.196).

Av-34-16.196- 27 de Abril de 2012.-
CANCELAMENTO de Hipoteca Cedular- Nos Termos de Quitação do Banco Sicredi S/A,emitido em 27 de Abril de 2012,arquivado neste Ofício fica cancelada a Hipoteca cedular de Segundo grau descrita no R-30-16.196,liv.2,retro,bem como a cédula registrada no R-38.362,livro 03,por ter o emitente pago a dívida.-
Protocolo: Apontado sob nº 163.289,pág.121 do liv.1-T em 27.04.12.-
Custas: R$ 24,60.--
O Oficial.:

R-35-16.196- 27 de Abril de 2012.-
HIPOTECA – Por Cédula de Crédito Rural Pignoraticia e Hipotecária nº B21130913-1,emitido em 26 de Abril de 2012 ,por Cristiane Migotto Segabinazzi ,pelo valor de R$ 600.000,00 ,aos juros de 6,167% ao ano,com vencimento para 31 de Julho 2012. O proprietário Cristiane Migotto Segabinazzi dá em Hipoteca Cedular de SEGUNDO GRAU Sem concorrência de terceiros à Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados Itaquiense-Sicredi Itaqui-RS, O imóvel(parte ideal correspondente a 226,86ha dentro de área maior) objeto do R-16- desta matricula,conforme registro nº 39.126,livro 03-Registro Auxiliar.-
Protocolo: Apontado sob nº 163.290 ,pág.121 do liv.1-T em 27.04.12.-
Selo Digital: 0714.04.1100011.00537.-
Custas: R$ 48,90.-
O Oficial:

Matrícula Nº

0714.04.1400009.00902

Av-36-16.196- 30 de Abril de 2012.-
CANCELAMENTO de Hipoteca Cedular- Nos Termos de Quitação do Banco Sicredi S/A,emitido em 27 de Abril de 2012,arquivado neste Ofício fica cancelada a Hipoteca cedular de Primeiro grau descrita no R-32-16.196,liv.2,retro,bem como a cédula registrada no R-38.805,livro 03,por ter o emitente pago a dívida.-
Protocolo: Apontado sob nº 163.297,pág.121 do liv.1-T em 30.04.12.-
Selo Digital: 0714.04.1100011.00544.-
Custas: R$ 24,60.-
O Oficial:

Av-37-16.196 -26 de Julho de 2012.-
ADITIVO – Nos Termos do Aditivo de re-ratificação à Cédula Rural Pignoraticia nº B21130913-1,registrada no **16.196,liv.2 e no R-39.126,livro 03** Registro Auxiliar,emitido em 25 de Julho de 2012,arquivado neste Ofício,**fica alterado o vencimento para 30 de agosto de 2012.-Ficam ratificados os demais itens.-**
Protocolo: Apontado sob nº 164.419,pág.161 do liv.1-T em 2/07/2012.-

(Continua no Verso)....

Continua na próxima página -----------

Continuação da página anterior ->>>>

Continuação da página anterior ->>>>

Continuação da página anterior

R-46-16.196- 22 de novembro de 2012.-
HIPOTECA- Por Cédula de Crédito Bancário nº **B21132870-5**,emitida em 21de novembro de 2012,por Luciano M.Segabinazzi,pelo valor de **R$47.120,00**, aos juros de 10,033869% ao ano,com vencimento para 30 de abril de 2013. O proprietário Cristiane M.Segabinazzi,dá em Hipoteca Cedular de **QUARTO GRAU** Sem concorrência de terceiros ao Banco **Sicredi S/A**,O Imóvel (Parte ideal de **226,86ha** dentro de área maior)objeto do **R-16**- desta matrícula,conforme registro nº **R-40.258 livro 03**-Registro Auxiliar.-
Protocolo: Apontado sob nº 166.148 pág.027 do liv.1- U em 22.11.12.-
Selo Digital: 0714.06.1200014.00001.-.-
Custas: R$ 267,90.-
O Oficial.: 0714.06.1400016.00157

R-47-16.196- 22 de novembro de 2012.-
HIPOTECA- Por Cédula de Crédito Bancário nº **B21132858-6**,emitida em 20 de novembro de 2012,por Cristiane M.Segabinazzi,pelo valor de **R$ 180.235,00**, aos juros de 6,167781% ao ano,com vencimento para 30 de abril de 2013. O proprietário Cristiane M.Segabinazzi,dá em Hipoteca Cedular de **QUINTO GRAU** Sem concorrência de terceiros ao Banco **Sicredi S/A**,O Imóvel (Parte ideal de **226,86ha** dentro de área maior)objeto do **R-16**- desta matrícula,conforme registro nº **R-40.259 livro 03**-Registro Auxiliar.-
Protocolo: Apontado sob nº 166.149 pág.027 do liv.1- U em 22.11.12.-
Selo Digital: 0714.06.1200014.00001.-.-
Custas: R$ 850,80.-
O Oficial.: 0714.06.1400015.00060

R-48-16.196- 22 de novembro de 2012.-
HIPOTECA- Por Cédula de Crédito Bancário nº **B21132859-4**,emitida em 20 de novembro de 2012,por Luciano M.Segabinazzi,pelo valor de **R$ 89.010,00** aos juros de 6,167% ao ano,com vencimento para 30 de abril de 2013. O proprietário Cristiane M.Segabinazzi,dá em Hipoteca Cedular de **SEXTO GRAU** Sem concorrência de terceiros ao Banco **Sicredi S/A**,O Imóvel (Parte ideal de **226,86ha** dentro de área maior)objeto do **R-16**- desta matrícula,conforme registro nº **R-40.260 livro 03**-Registro Auxiliar.-
Protocolo: Apontado sob nº 166.150 pág.027 do liv.1- U em 22.11.12.-
Selo Digital: 0714.07.1100022.00403.-.-
Custas: R$ 428,80.-
O Oficial.: 0714.07.1400011.00866

R-49-16.196- 23 de novembro de 2012.-
HIPOTECA- Por Cédula de Crédito Bancário nº **B21132871-3**,emitida em 21 de novembro de 2012,por Luciano M.Segabinazzi,pelo valor de **R$ 63.870,00**, aos juros de 10,03% ao ano,com vencimento para 30 de abril de 2013. O proprietário Cristiane M.Segabinazzi,dá em Hipoteca Cedular de **SÉTIMO GRAU** Sem concorrência de terceiros ao Banco **Sicredi S/A**,O Imóvel (Parte ideal de **226,86ha** dentro de área maior)objeto do **R-16**- desta matrícula,conforme registro nº **R-40.268 livro 03**-Registro Auxiliar.-
Protocolo: Apontado sob nº 166.174 pág.029 do liv.1- U em 23.11.12.-
Selo Digital: 0714.07.1100022.00373.-.-
Custas: R$ 348,40-
O Oficial.: 0714.07.1400011.00867

Continua na ficha nº 16.196/9.-

Gráfica Universitária - Fone: (55) 3412-3364

(Continua na Ficha nº)

Continua na próxima página

Continuação da página anterior ->>>>

Continuação da página anterior ----------

226,86ha dentro de área maior) objeto do R-16- desta matrícula,conforme registro nº 40.957 livro 03-Registro Auxiliar.-
Protocolo: Apontado sob nº 168.368 ,pág.101 do liv.I-U em 02.05.13.-
Selo Digital: 0714.04.1200015.00850.-
Custas: R$ 52,20.-
O Oficial: 1

0714.04.1400009.00905

R-54-16.196- 02 de Maio de 2013.-
HIPOTECA – Por Cédula de Crédito Rural Pignoraticia e Hipotecária nº B31131177-4,emitido em 29 de Abril de 2013 ,por Cristiane Migotto Segabinazzi ,pelo valor de R$ 270.000,00 ,aos juros de 6,167% ao ano,com vencimento para 26 de Outubro de 2013. O proprietário Cristiane Migotto Segabinazzi dá em Hipoteca Cedular de QUARTO GRAU Sem concorrência de terceiros à Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados Itaquiense-Sicredi Itaqui-RS. O imóvel(parte ideal correspondente a 226,86ha dentro de área maior) objeto do R-16- desta matrícula,conforme registro nº 40.958,livro 03-Registro Auxiliar.-
Protocolo: Apontado sob nº 168.369 ,pág.101 do liv.I-u em 02.05.13.-
Selo Digital: 0714.04.1200013.00852.-
Custas: R$ 52,20.-
O Oficial: 1

0714.04.1400009.00906

R-55-16.196 – 24 de Setembro de 2.013. -
Título: Compra e Venda. -
Transmitente: CRISTIANE MIGOTTO SEGABINAZZI, brasileira, produtora rural, solteira, maior, CI nº 7024434602-SSP/RS, CPF nº 893.445.020-72, residente nesta cidade. -
Adquirente: ***WASHINGTON UMBERTO CINEL***, brasileiro, empresário, CI nº 7.77.410-3-SSP/SP, CPF nº 710.159.308-91, casado pelo regime da Separação Total de Bens, na vigência da Lei 6.515/77 com **CLÁUDIA ISABEL LUCIANO CINEL**, residente e domiciliado na cidade de São Paulo/SP, neste ato representado por JOSÉ IVELTO CASTAGNA, brasileiro, separado judicialmente, médico veterinário, CI nº 1031599002-SSP/RS, CPF nº 271.019.080-04, residente e domiciliado nesta cidade. –
Forma do Título: Escritura Pública nº 23.717/14.917, de 15 de Julho de 2.013, lavrada pelo Segundo Tabelionato de Notas desta cidade. -
Imóvel: PARTE IDEAL, correspondente a **1.491.800,00m²** dentro de área maior objeto desta matrícula (R-15). -
Valor: R$ 1.491.800,00 e para fins fiscais R$ 1.491.800,00 - Conforme a GUIA nº 3227 de 10 de Julho de 2.013. -
Condições: O adquirente está ciente que: PARTE IDEAL com **226,86ha** do imóvel ora adquirido está gravado com Hipoteca Cedular de 1º e 2º Grau em favor do Banco Sicredi S/A (R-42 e R-44); e em 3º e 4º Grau em favor da Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados Itaquiense – Sicredi Itaqui/RS (R-53 e R-54); e, PARTE IDEAL com **788,00ha** está gravada com Alienação Fiduciária em favor do Banco Bradesco S/A (R-51). -
SELO DIGITAL: 0714.09.1100013.00417. –
Protocolo: Apontado sob nº 172.104, pág. 191 do Liv. 1-U, de 11/09/2.013. -
Emolumentos: R$ 2.358,00. -
O Oficial: 1

0714.09.1400014.00028

(Continua na Ficha nº 16.196/10)

Gráfica Universitária - Fone: (55) 3412-3364

Continua na próxima página ----------

Continuação da página anterior ->>>>

Continuação da página anterior

Valor: R$ 1.856.000,00. e para fins fiscais R$ 1.856.000,00 – Conforme GUIA nº 3324 de 30 de Outubro de 2.013. -
Condições: O adquirente está ciente de que o imóvel ora adquirido está gravado com Hipoteca Cedular de 1º grau em favor do Banco Sicredi S/A, conforme R-42-16.196, retro). -
SELO DIGITAL: 0714.09.1300022.00011. -
Protocolo: Apontado sob nº 173.145, pág. 020 do Liv. 1-Y, em 05/11/2.013. -
Emolumentos: R$ 2.358,00. -
0714.09.1400014.00029
O Oficial:

Av-60-16.196 - Em 30 de outubro de 2014.-
CANCELAMENTO PARCIAL - Certifico, de acordo com requerimento e Autorização do Banco Bradesco S/A, de 22 de Outubro de 2014, arquivado neste Ofício, que fica **PARCIALMENTE CANCELADA a** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA descrita no **R-51-16.196,ficando LIBERADA A ÁREA DE 190HA**,Permanecento alienado 598,00ha retro, que gravava o imóvel objeto desta matrícula.-
Protocolo: Apontado sob nº 178682, do Livro 1-Y, em 22/10/2014.-
Emol.: R$28,50. Selo: 0714.00.1400005.26919 - R$0,55.-
O Oficial.:

R-61-16.196 - Em 21 de novembro de 2014.
Título: Compra e Venda.
TRANSMITENTE: CRISTIANE MIGOTTO SEGABINAZZI, brasileira, solteira, maior, produtora rural, CI nº 7024434602-SSP/RS, inscrita no CPF nº 893.445.020-72, residente e domiciliada nesta cidade de Uruguaiana-RS, neste ato representada por CARLOS ALBERTO CADORE, brasileiro, casado, agricultor, CI nº 3009490388-SSP/RS, CPF nº 283.162.900-49, conforme procuração lavrada no 2º Tabelionato de Uruguaiana-RS, no Livro 035, folha 013, em 14/07/2004.
ADQUIRENTE: ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 09.271.066/0001-90, com sede na Rua Tiradentes, nº 2847, nesta cidade de Uruguaiana-RS, neste ato representado por seu procurador JOSÉ IVELTO CASTAGNA, brasileiro, separado judicialmente, médico veterinário, CI nº 1031599002-SSP/RS, CPF nº 271.019.080-04, conforme procuração lavrada no 11º Tabelionato de São Paulo-SP, no Livro 5.131, folha 087.
Forma do Título: Escritura Pública de Compra e Venda nº 24.267/15.466, lavrada no Livro 147 de Transmissões, folha 137v à 138v, de 03/11/2014, pelo Segundo Tabelionato de Notas desta cidade de Uruguaiana-RS.
Imóvel: PARTE IDEAL correspondente a 190ha, dentro do imóvel objeto desta matrícula.
Valor: R$1.699.650,00 e para fins fiscais R$1.699.650,00 – Conforme a GUIA Informativa nº 3540 de 30/10/2014.
Incra:864.129.007.064-8 e 864.013.054.321-7.
Condições: Às da escritura. A adquirente está ciente de que o imóvel ora adquirido está gravado com Hipoteca Cedular de 1º Grau, em favor do Banco Sicredi, constante no R-42.
Protocolo: Apontado sob nº 178955, do Livro 1-Y, em 04/11/2014.
Emol.: R$2.555,40.,Selo: 0714.00.1400005.29652 - R$13,55.
O Oficial.:

(Continua na Ficha nº 16.196/11)

Gráfica Universitária - Fone: (55) 3412-3364

Continua na próxima página

Continuação da página anterior ->>>>

Continuação da página anterior -----------

REGISTRO DE IMÓVEIS
URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

FLS	MATRÍCULA
011v	16.196

reais e ações reais e pessoais reipersecutórias e de outros ônus e gravames, e dispensadas a apresentação das Negativas Federais, Estaduais e Municipais, bem como a apresentação das certidões negativas de feitos ajuizados na justiça estadual, federal e trabalhista. Foram apresentadas neste Serviço: Certidão Negativa de Situação Fiscal, na esfera Estadual, nº 0008901661, emitida em 04/11/2015; Certidão Negativa do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, na esfera Federal nº 5443626, emitida em 04/11/2015; Certidão Negativa de ITR - NIRF 4.165.626-1, emitida em 04/11/2015; e CCIR exercícios 2014/2013/2012/2011/2010, nº 864.129.007.064-8.
Protocolo: Apontado sob nº 184915, do Livro 1-AA, em 25/11/2015.
Emol.: R$2.723,00. Selo: 0714.00.1400005.65528 - R$16,80.
O Oficial.:

Av-65-16.196 - Em 14 de fevereiro de 2017.-
CANCELAMENTO DE UNIÃO ESTÁVEL - Nos Termos do Ofício nº 46/2017, datado de 13 de janeiro de 2017, extraído dos **Autos do Processo nº 001/1.16.0011930-2 (CNJ:.0019041-32.2016.8.21.0001) - Ação Fase de Cumprimento de Sentença**, movida por Celso Alcaraz Gomez Junior contra Cristiane Migotto Segabinazzi, digitalmene assinado pelo Dr Daniel Englert Barbosa, MM. Juiz de Direito da 8ª Vara de Familia de Comarca de Porto Alegre, fica **CANCELADA** a união estável constante do **AV-21/16.196.-**
Protocolo: Apontado sob nº 191163, do Livro 1-AC, em 09/02/2017.-
Emol.: R$33,70. Selo: 0714.00.1600001.05292 - R$2,70.-
O Oficial.:

R-66-16.196 - Em 19 de fevereiro de 2018.-
Título: HIPOTECA. -
OUTORGANTE HIPOTECANTE: ELAH AGROBUSINES AGROPECUARIA LTDA, com sede na Rua Tiradentes, nº 2847, nesta cidade de Uruguaiana-RS, inscrita no CNPJ sob nº 09.271.066/0001-90.
OUTORGADA HIPOTECÁRIA: PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA, com sede na AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, nº 3900, 10º ANDAR ITAIM BIBI, Bairro CENTRO, na cidade de SÃO PAULO-SP, inscrita no CNPJ sob nº 67.030.395/0001-46.
GARANTIDORES: WASHINGTON UMBERTO CINEL, empresario, CI nº 7774103-SSP, inscrito no CPF nº 710.159.308-91 e sua esposa **CLÁUDIA ISABEL LUCIANO CINEL**, ambos brasileiros, casados pelo regime da separação total de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Costa Rica, nº 173, Bairro Jardim América, na cidade de São Paulo-SP; **CINEL ALIMENTOS COÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO**, com sede nesta cidade de Uruguaiana-RS, inscrito no CNPJ sob nº 12.105.844/0001-86; **GOCIL SERVICOS DE VIGILANCIA E SEGURANCA LTDA**, com sede na rua Doutor Geraldo Campos Moreira, nº 109, na cidade de São Paulo-SP, inscrito no CNPJ sob nº

Gráfica Universitária - Fone: (55) 3412-3384

(Continua na Ficha nº 12)

Continua na próxima página ----------

Continuação da página anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS
URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Uruguaiana-RS, 19 de fevereiro de 2018	FLS 012	MATRÍCULA 16.196

Matrícula Nº 16.196

50.844.182/0001-55; e **GOCIL SERVICOS GERAIS LTDA (GRUPOGOCIL)**, com sede na Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, nº 352, Vila Mariana, na cidade de São Paulo-SP, inscrito no CNPJ sob nº 00.146.889/0001-10.-
Forma do Título: Escritura Pública de Hipoteca, nº livro nº 10.871,pág281-CL-primeiro translado, de 07 de fevereiro de 2018, lavrada pelo 9º Tabelião de Notas de São Paulo-SP,Comarca de São Paulo-Estado de São Paulo,com endereço na rua Marconi,124 do 1º ao 6º andar,Centro.-
Valor da Dívida: R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de Reais).-
Garantia: Em garantia do principal da divida e das demais obrigações decorrentes deste instrumento, o Financiado da, em **PRIMEIRO grau** e especial hipoteca, neste ato constituída, sem concorrência de terceiros, o imóvel **(PARTE IDEAL DE 600 ha dentro de área maior) objeto do R-59,R-61 e R-64** - desta matricula.-
Condições: Não constam.-
Protocolo: Apontado sob nº 195605, do Livro 1-AD, em 09/02/2018.-
Emol.: R$ 3.404,00. Selo: 0714.00.1600001.37128 - R$ 61,40.-
O Oficial.:

Av-67-16.196 - Em 23 de março de 2018.-
CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Certifico, de acordo com requerimento e Autorização do Banco do Brasil S/A,CNPJ 00.000.000/0045-02, de 28 de fevereiro de 2018, arquivado neste Ofício, fica **CANCELADA** a Hipoteca cedular de descrita no **Av-1-16.196**, retro, bem como a cédula registrada no **R-8672,liv.3** e que gravava o imóvel objeto desta matricula, tendo em vista a liquidação da dívida.-
Protocolo: Apontado sob nº 195913, do Livro 1-AE, em 09/03/2018.-
Emol.: Nihil. Selo: 0714.00.1600001.40515 - R$ 3,30.-
O Oficial.:

Av-68-16.196 - Em 23 de março de 2018.-
CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Certifico, de acordo com requerimento e Autorização do Banco do Brasil S/A,CNPJ 00.000.000/0045-02, de 28 de fevereiro de 2018, arquivado neste Ofício, fica **CANCELADA** a Hipoteca cedular descrita no **AV-1--16.196**, retro,bem como a cédula registrada no **R- 8440,liv.3** e que gravava o imóvel objeto desta matricula, tendo em vista a liquidação da dívida.-
Protocolo: Apontado sob nº 195913, do Livro 1-AE, em 09/03/2018.-
Emol.: R$ 38,00. Selo: 0714.00.1600001.40542 - R$ 3,30.-
O Oficial.:

Av-69-16.196 - Em 19 de outubro de 2018.-
AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA - Nos termos da Certidão para fins de Averbação no

Continua na próxima página

Continuação da página anterior ->>>>

Continuação da página anterior ->>>>

Continuação da página anterior ->>>>

Continuação da página anterior ->>>>

Continuação da página anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS
URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
014v	16.196

pago ("Encargos Moratorios").

Valor do Imóvel: Na data base de 22/03/2019, equivalente ao valor de R$ 2.325.565,53, conforme arbitrado nos termos do laudo de avaliação.

Condições: Consta na escritura: Em 07/10/2019, a BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A, sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no Bairro Chácaras Campos dos Amarais, na cidade de Campinas-SP, CNPJ nº 62.901.210/0001-08, tratou da emissão de 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da sua 2ª (segunda) emissão ("Debêntures"), por meio da celebração do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Broto Legal Alimentos S.A.", entre a Devedora, na qualidade de emissora, e a Securitizadora, na qualidade de debenturista inicial ("Escritura de Emissão"): Os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados recebiveis do agronegócio 1ª Série da 6ª Emissão da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC SECURITIZADORA S.A", celebrada entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente). As demais constante na Escritura. Foram apresentados e ficam arquivados nesta Serventia: Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural - ITR - NIRF 3.113.680-0, emitida em 21/10/2019, CCIR exercícios 2019, cadastrado no INCRA sob o Código de Imóvel nº 864.129.007.064-8, e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 17/09/2019..

Protocolo: Apontado sob nº 204507, do Livro 1-AG, em 29/10/2019.

Emol.: R$ 3.663,00- Registro com valor declarado: R$ 3.595,30 (0714.00.1600001.97098 = R$ 61,40). Processamento eletrônico de dados: R$ 4,90 (0714.00.1600001.97098 = R$ 1,40).

O Oficial.:)

R-73-16.196 - Em 29 de outubro de 2019

Título: HIPOTECA.

HIPOTECANTE: **ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Uruguaiana-RS, na Rua Tiradentes, nº 2.846, inscrita no CNPJ sob nº 09.271.066/0001-90, neste ato representada por seu administrador **WASHINGTON UMBERTO CINEL**, brasileiro, casado, empresário, CI nº 7.777.410-3-SSP/SP, inscrito no CPF nº 710.159.308-91, residente e domiciliado na cidade de São Paulo-SP, na Rua Costa Rica, nº 173, Jardim América, conforme cláusula nona da alteração registrada sob nº 4249838 de 21/03/2016, na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul.

CREDORA: **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ sob nº 08.769.451/0001-08.

15

Gráfica Universitária - Fone: (55) 3412-3364

(Continua na Ficha nº ____)

Continua na próxima página

Continuação da página anterior ----------

REGISTRO DE IMÓVEIS
URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | FLS 015 | MATRÍCULA 16.196
Uruguaiana-RS, 29 de outubro de 2019

Matrícula Nº 16.196

sediada na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, bairro Itaim Bibi, na cidade de São Paulo-SP, neste ato representada por sua diretora JULIANE EFFTING MATIAS, brasileira, casada, administradora de empresas, CI nº 34.309.220-7-SSP/SP, CPF nº 311.818.988-62, e por sua procuradora ILA ALVES SYM, brasileira, casada, advogada, CI nº 3.757.380-1-SSP/SP, CPF nº 041.045.637-30, conforme procuração lavrada no 13º Cartório de São Paulo-SP, no Livro 5127, folha 395, em 17/06/2019.

Forma do Título: Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária de Segundo Grau, lavrada no Livro 11.082, pág. 065, pelo 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP.

Garantia: Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela devedora em razão das debêntures, no âmbito da Escritura de Emissão, incluindo, mas sem limitar, o valor nominal unitário das Debêntures, à Remuneração das Debêntures, bem como todos e quaisquer valores devidos em decorrência dos Documentos da Operação, incluindo valores devidos à Securitizadora e consequentemente aos titulares dos CRA, a qualquer título, e todas as despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos das Debêntures e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelos titulares dos CRA ("Obrigações Contratuais"), o hipotecante **dá em HIPOTECA DE SEGUNDO GRAU, sem concorrência de terceiros à PARTE IDEAL correspondente a 600ha (250ha, 190ha e 160ha), objeto do R-59, R-61 e R-64, desta matrícula.**

Obrigações Garantidas: Número da Emissão: 2ª Emissão. **Quantidade de Debêntures e Número de Séries**: Serão Emitidas 180.000.000 (cento e oitenta mil) Debêntures em série única. **Conversibilidade**: As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da devedora. **Data de emissão**: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 28/11/2019. **Prazo e Data de Vencimento**: As Debêntures terão prazo de vigência de 1.845 dias contados da data de sua emissão, vencendo-se, portanto, em 16/12/2024. **Valor Nominal Unitário**: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00, na Data de Emissão. **Atualização monetária**: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente ou corrigido por qualquer índice. **Amortização**: A amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário conforme o caso, será pago mensalmente, conforme no cronograma de pagamentos. **Oferta de Resgate Antecipado**: A devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, oferta de resgate antecipado de parte ou da totalidade das Debêntures. **Amortização Extraordinária**: Não será permitida a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures. **Aquisição Facultativa**: A devedora renuncia expressamente ao direito de adquirir as Debêntures, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, de forma que as Debêntures não poderão ser objeto de aquisição facultativa pela devedora. **Vencimento Antecipado**: Serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigível o imediato pagamento pela

Continua na próxima página ----------

Continuação da página anterior ----------

REGISTRO DE IMÓVEIS
URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

FLS | MATRÍCULA
015v | 16.196

Devedora do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a Data da Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, e dos Encargos Moratórios e multas, se houver, incidentes até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo da busca de indenização por perdas e danos que compense integralmente o eventual dano causado pelo inadimplemento da Devedora, na ocorrência de quaisquer das situações previstas na Cláusula VI da Escritura de Emissão.

Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na data de Emissão.

Forma de Pagamento: os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Devedora mediante depósito na conta do patrimônio separado da Securitizadora vinculada aos CRA ("Patrimônio Separado"), conforme definida na Cláusula 4.15 da Escritura de Emissão de titularidade da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado").

Local de Pagamento: os pagamento relativos às Debêntures a serem feitos pela Devedora deverão ser realizados na Conta do Patrimônio Separado até às 16h da data em que forem devidos, sob pena de incidência de Encargos Moratórios.

Remuneração das Debêntures: sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a, no máximo, 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do Di - Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*" expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta,e dois) Dias Uteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Srasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores, conforme vier a ser apurada no procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Termo de Securitização) ("Remuneração"). Nesse sentido, a taxa da remuneração dos CRA apurada no Procedimento de *Bookbuilding* será a mesma taxa de Remuneração das Debêntures.

Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia devida pela Devedora à Securitizadora, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2%; e juros moratórios à razão de 1% ao mês, deste a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculado sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").

Valor do Imóvel: Na data base de 22/03/2019, equivalente ao valor de R$ 9.363.398,00, conforme arbitrado nos termos do laudo de avaliação.

Condições: Consta na escritura: Em 07/10/2019, a BROTO LEGAL ALIMENTOS S.A, sociedade por ações, com sede na Rua Pedro Stancato, nº 488, no Bairro Chácaras Campos dos Amarais, na cidade de Campinas-SP, CNPJ nº 62.901.210/0001-08, tratou da emissão de 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série unica, da sua 2ª (segunda) emissão ("Debêntures"), por meio da celebração do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Unica, para Colocação Privada, da Broto Legal

16

(Continua na Ficha nº ____)

Continua na próxima página ----------

Continuação da página anterior -----------

REGISTRO DE IMÓVEIS
URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | FLS 016 | MATRÍCULA 16.196
Uruguaiana-RS, **29 de outubro de 2019**

Alimentos S.A.", entre a Devedora, na qualidade de emissora, e a Securitizadora, na qualidade de debenturista inicial ("Escritura de Emissão"); Os créditos do agronegócio oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados recebíveis do agronegócio 1ª Série da 6ª Emissão da Securitizadora ("CRA"), nos termos do "Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª Série da 6ª Emissão da ISEC SECURITIZADORA S.A". celebradO entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ nº 17.343.682/0003-08 ("Agente Fiduciário dos CRA" e "Termo de Securitização", respectivamente). Às demais constante na Escritura. Foram apresentados e ficam arquivados nesta Serventia: Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural - ITR - NIRF 3.113.680-0, emitida em 21/10/2019, CCIR exercícios 2019, cadastrado no INCRA sob o Código de Imóvel nº 864 129.007.064-8, e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 17/09/2019.
Protocolo: Apontado sob nº 204469, do Livro 1-AG, em 25/10/2019.
Emol.: R$ 3.663,00- Registro com valor declarado: R$ 3.595,30 (0714.00.1600001.97106 = R$ 61,40). Processamento eletrônico de dados: R$ 4,90 (0714.00.1600001.97106 = R$ 1,40).
O Oficial.:

Matrícula Nº 16.196

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
José Carlos O. Medeiros - Registrador
Rua Bento Martins, nº 2497 4º Andar, Sala 402
Telefone:(55) 3412-6050
E-mail: atendimento@crimoveisuruguaiana.com.br
Uruguaiana-RS - CEP: 97.501-546
CPF: 031.276.080-34

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.
Uruguaiana-RS, 30 de outubro de 2019.
Total: R$ 164,60
Certidão Matrícula 16.196 - 31 páginas: R$ 143,00 (0714.00.1600001.97282 = R$ 3,30)
Busca em livros e arquivos: R$ 9,20 (0714.00.1600001.97282 = R$ 1,00)
Processamento eletrônico de dados: R$ 4,90 (0714.00.1600001.97282 = R$ 1,40)

Maria Izabel Gomes Herrera - Oficial Substituta

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta
Chave de autenticidade para consulta
097709 53 2019 00028039 77

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XXIII

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS BROTO LEGAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras Intermediárias

Broto Legal Alimentos S.A.

30 de junho de 2019
com Relatorio do Auditor Independente

Broto Legal Alimentos S.A.

Demonstrações financeiras intermediárias

30 de junho de 2019

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras intermediárias.....1

Demonstrações financeiras intermediárias auditadas

Balanço patrimonial 2
Demonstração do resultado 4
Demonstração do resultado abrangente 5
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....6
Demonstração dos fluxos de caixa.....7
Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias 8

Edifício Trade Tower
Av. Jose de Souza Campos, 900
1° e 3° Andares – Nova Campinas
13092-123 - Campinas - SP - Brasil

Tel: +55 (19) 3322-0500
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras intermediárias

Aos
Acionistas e Administradores da
Broto Legal Alimentos S.A.

Revisamos o balanço patrimonial da Broto Legal Alimentos S.A. ("Companhia") em 30 de junho de 2019, e as respectivas demonstrações intermediárias do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três e seis meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras intermediárias de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - "Demonstração Intermediária". Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas demonstrações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

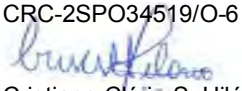
Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - "Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade"). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as demonstrações financeiras intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as demonstrações financeiras intermediárias acima referidas não apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 30 de junho de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - "Demonstração Intermediária".

Campinas, 16 de setembro de 2019.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S
CRC-2SPO34519/O-6



Cristiane Cléria S. Hilário
Contadora CRC-1SP243766/O-8

Broto Legal Alimentos S.A.

Balanço patrimonial
30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018
(Em milhares de reais)

	Nota	30/06/2019	31/12/2018
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	**8.463**	49.670
Contas a receber	4	**35.373**	3.043
Estoques	5	**46.305**	48.591
Impostos a recuperar	6	**32.981**	26.920
Outras créditos		**3.181**	2.938
		126.303	131.162
Não circulante			
Depósitos judiciais	13	**15.574**	14.594
Imobilizado	7	**90.670**	81.595
Intangível	8	**95.649**	101.366
		201.893	197.555
Total do ativo		**328.196**	**328.717**

	Nota	30/06/2019	31/12/2018
Passivo			
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	10	**51.258**	42.036
Debêntures a pagar	11	**13.812**	10.162
Fornecedores		**22.161**	15.106
Obrigações sociais e trabalhistas		**3.615**	2.177
Impostos a recolher		**3.174**	2.941
Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar		**-**	5.659
Outras obrigações		**1.398**	1.351
		95.418	79.432
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	10	**13.169**	-
Debêntures a pagar	11	**125.333**	133.667
Partes relacionadas	12	**10.043**	13.253
Provisão para contingências	13	**413**	408
Imposto de renda e contribuição social diferidos	15	**21.350**	24.625
		170.308	171.953
Patrimônio líquido	14		
Capital social		**77.818**	70.100
Reserva legal		**459**	459
Reserva de investimento		**6.773**	6.773
(-) Prejuízos acumulados		**(22.580)**	-
		62.470	77.332
Total do passivo e patrimônio líquido		**328.196**	328.717

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

Broto Legal Alimentos S.A.

Demonstração do resultado
Períodos findos em 30 de junho de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

		30/06/2019		30/06/2018	
	Notas	**3 meses**	**6 meses**	**3 meses**	**6 meses**
Receita líquida	16	**106.878**	**192.732**	88.830	146.766
Custo dos produtos vendidos	17	**(84.889)**	**(158.195)**	(65.757)	(107.625)
Lucro bruto		**21.989**	**34.537**	23.073	39.141
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas de vendas	17	**(16.238)**	**(28.874)**	(10.067)	(19.387)
Despesas administrativas e gerais	17	**(7.129)**	**(14.098)**	(2.786)	(6.258)
Outras despesas operacionais, líquidas		**401**	**822**	(397)	(1.455)
		(22.966)	**(42.150)**	(13.250)	(27.100)
Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro		**(977)**	**(7.613)**	9.823	12.041
Resultado financeiro	18				
Despesas financeiras		**(5.918)**	**(13.054)**	(1.259)	(1.756)
Receitas financeiras		**343**	**995**	752	1.154
		(5.575)	**(12.059)**	(507)	(602)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social		**(6.552)**	**(19.672)**	9.316	11.439
Corrente	15	**-**	**-**	(4.013)	(5.976)
Diferido	15	**1.203**	**3.275**	1.936	2.156
Lucro líquido (prejuízo) do período		**(5.349)**	**(16.397)**	7.239	7.619

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

Broto Legal Alimentos S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Períodos findos em 30 de junho de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	30/06/2019		30/06/2018	
	3 meses	**6 meses**	**3 meses**	**6 meses**
Lucro (Prejuízo) líquido do período	**(5.349)**	**(16.397)**	7.239	7.619
Resultado abrangente do período, líquido dos impostos	**(5.349)**	**(16.397)**	7.239	7.619

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

Broto Legal Alimentos S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Período findo em 30 de de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018
(Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de investimento	Reserva de lucros
Saldos em 31 de dezembro de 2017	50.000	5.000	-	39.025
Incorporação reversa da controladora	20.100	(5.000)	-	(40.972)
Lucro líquido do exercício	-	-		-
Destinações:				
Constituição de reserva legal	-	459	-	-
Constituição de reserva de lucro/investimento	-	-	6.773	1.947
Saldos em 31 de dezembro de 2018	70.100	459	6.773	-
Incorporação de controlada (nota 9)	**7.718**	**-**	**-**	**(6.183)**
Prejuízo do período	**-**	**-**	**-**	**-**
Saldos em 30 de junho de 2019	**77.818**	**459**	**6.773**	**(6.183)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

1034

Broto Legal Alimentos S.A.

Demonstração do fluxo de caixa
Períodos findos em 30 de junho de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	30/06/2019	30/06/2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do período	**(16.397)**	7.619
Ajustes:		
Depreciação e amortização	**9.293**	1.083
Provisões	**509**	1.840
Resultado na baixa de ativo imobilizado e intangível	**583**	115
Juros e variação cambial sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	**9.025**	762
	3.013	**11.419**
Variações nos ativos e passivos operacionais		
Contas a receber	**(31.696)**	(4.231)
Estoques	**3.332**	(10.572)
Impostos a recuperar	**(4.137)**	56
Depósito judicial	**(980)**	(947)
Fornecedores e outras obrigações	**6.549**	314
Obrigações sociais e trabalhistas	**897**	670
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	**235**	2.853
Variação nos outros ativos e passivos	**(9.607)**	(9.725)
Caixa e equivalentes de caixa aplicado nas atividades operacionais	**(32.394)**	(10.163)
Fluxo de caixa de atividades de investimentos		
Aquisição de imobilizado e intangível	**(6.624)**	(1.156)
Incorporacao de caixa e equivalente de caixa de controladora	**271**	-
Empréstimos concedido a parte relacionada	**(10.483)**	-
Empréstimos recebido da parte relacionada	**5.000**	-
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de investimentos	**(11.836)**	(1.156)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Pagamento de juros sobre capital próprio	**(5.659)**	-
Captação empréstimos e financiamentos	**63.638**	31.634
Pagamento de emprestimos e financiamentos	**(43.550)**	(14.705)
Pagamento de debêntures	**(11.406)**	-
Caixa e equivalentes de caixa gerados pelas atividades de financiamentos	**3.023**	16.929
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	**(41.207)**	5.610
Demonstração da variação do caixa e equivalentes de caixa		
Saldo inicial de caixa e equivalentes de caixa	**49.670**	25.673
Saldo final de caixa e equivalentes de caixa	**8.463**	31.283
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	**(41.207)**	5.610

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

1. Contexto operacional

A Broto Legal Alimentos S.A. ("Broto Legal" ou "Companhia"), sociedade anônima de capital fechado, tem sua sede localizada na Rua Pedro Stancato, 488 - Campo dos Amarais, Campinas, estado de São Paulo, Brasil.

A Companhia tem por objeto:

(i) Importação, exportação, industrialização e comércio de produtos alimentícios em geral;

(ii) Importação, exportação, e comércio de pescados e frutos do mar;

(iii) Importação, exportação e comércio de cereais e leguminosas beneficiadas;

(iv) Importação, exportação e comércio de óleos e gorduras;

(v) Importação, exportação e comércio de carnes bovinas e suínas e derivados;

(vi) Importação, exportação, indústria e comércio de produtos do arroz;

(vii) Beneficiamento de arroz; e

(viii) Participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

As demonstrações financeiras intermediárias foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em conformidade com os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, alterada pelas Leis 11.638/07 e 11.491/09.

As demonstrações financeiras intermediárias foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

As demonstrações financeiras intermediárias foram aprovadas pelos acionistas e administradores da Companhia em 16 de setembro de 2019.

As principais práticas contábeis adotadas pela Companhia na elaboração das demonstrações financeiras intermediárias são:

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras intermediárias são apresentadas em milhares de Reais, que é a moeda funcional da Companhia.

2.2. Conversão de saldos denominados em moeda estrangeira

As transações em moeda estrangeira são convertidas para a moeda funcional, utilizando as taxas de câmbio vigentes nas datas das transações. Os ganhos e as perdas de variação cambial resultantes da liquidação dessas transações e da conversão de ativos e passivos monetários em moeda estrangeira são reconhecidos no resultado do exercício.

2.3. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, quando houver efeito relevante, levando em consideração a taxa de juros explícita e, em certos casos, implícita dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes, para refletir as melhores estimativas do valor do dinheiro no tempo. Subsequentemente, estes juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa de juros efetiva em relação aos fluxos de caixa contratuais.

2.4. Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados como (i) ativos financeiros a valor justo por meio do resultado; e (ii) empréstimos e recebíveis. A mensuração dos ativos financeiros depende de sua classificação.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Estes ativos são contabilizados pelo valor justo e os custos da transação são debitados ao resultado.

Empréstimos e recebíveis

São incluídos nessa classificação caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, partes relacionadas e outros créditos. Os empréstimos e recebíveis são mensurados pelo valor de

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.4. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Empréstimos e recebíveis--Continuação

custo amortizado utilizando se o método de taxa de juros efetiva deduzidos de qualquer perda por redução do valor recuperável.

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia avalia no final de cada exercício se há alguma evidência objetiva de que o ativo financeiro não é recuperável, tendo como base um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e que tenha impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro que possa ser estimado de maneira confiável.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros da Companhia incluem empréstimos e financiamentos, contas a pagar a fornecedores, partes relacionadas e outras obrigações, que são classificados como Empréstimos e Financiamentos. Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos são mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem os valores de caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez com vencimentos originais de três meses ou menos, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

	30/06/2019	31/12/2018
Caixa	**80**	76
Aplicações	**8.383**	49.594
	8.463	49.670

3. Caixa e equivalentes de caixa--Continuação

As aplicações financeiras correspondem a investimentos temporários indexados à variação do CDI. As taxas pactuadas remuneram esses investimentos em aproximadamente 100% da variação do CDI, com possibilidade de resgate a qualquer momento sem qualquer ônus para a Companhia.

4. Contas a receber

As contas a receber são avaliadas pelo valor presente e deduzidas da provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando aplicável.

	30/06/2019	31/12/2018
Contas a receber	**43.257**	9.763
Descontos concedidos	**(6.147)**	(5.488)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	**(1.737)**	(1.232)
	35.373	3.043

A composição dos saldos de contas a receber de clientes por idade de vencimentos pode ser assim apresentada:

	30/06/2019	31/12/2018
A vencer	**33.606**	3.978
Vencidos:		
Entre 1 a 30 dias	**4.261**	3.463
Entre 31 a 90 dias	**1.630**	402
Entre 91 a 365 dias	**2.275**	849
Há mais de 365 dias	**1.485**	1.071
	43.257	9.763

A Administração constitui, quando necessário, provisão para créditos de liquidação duvidosa em montante considerado suficiente para fazer jus as prováveis perdas na realização do saldo de contas a receber.

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa está demonstrada a seguir:

Saldos em 31 de dezembro de 2016	(1.095)
Movimento da provisão, líquido	(76)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	(1.171)
Movimento da provisão, líquido	(61)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	(1.232)
Movimento da provisão, líquido	(505)
Saldos em 30 de junho de 2019	**(1.737)**

5. Estoques

Avaliados ao custo médio de aquisição, não excedendo o valor realizável líquido. As provisões para perdas nos estoques são constituídas quando consideradas necessárias pela Administração.

	30/06/2019	31/12/2018
Mercadoria para revenda	**4.393**	5.011
Matéria prima	**13.138**	9.045
Estoques em pode de terceiros	**-**	1.784
Produto acabado	**11.397**	17.163
Estoque embalagens	**2.132**	1.580
Estoque em trânsito	**2.422**	2.097
Adiantamentos a fornecedores	**12.080**	11.155
Outros	**743**	756
	46.305	48.591

6. Impostos a recuperar

A Companhia passou a fazer uso do benefício fiscal de subvenção para investimento, amparado pela edição da Lei Complementar 13.160/2017. Ao fazer uso deste benefício a Companhia registrou em seu ativo circulante os impostos já adiantados ao fisco para pagamento de IRPJ e CSLL, recolhidos por estimativa no período de 2017 e 2018, revertendo assim as provisões destes impostos de seu resultado. Com isso, houve impacto tambem no aumento de créditos de pis e cofins, antes na sua maioria utilizados para compensações de imposto de renda e contribuição social.

	30/06/2019	31/12/2018
Imposto de renda	**11.057**	10.732
Constrituição social sobre o lucro líquido	**4.108**	3.985
PIS e COFINS	**11.291**	7.451
INSS	**14**	-
Imposto de renda retido na fonte	**371**	307
ICMS	**6.097**	4.442
ICMS-ST	**43**	3
	32.981	26.920

7. Imobilizado

É apresentado ao custo, líquido de depreciação acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se for o caso. Quando partes significativas do imobilizado e intangível são substituídas, a Companhia reconhece essas partes como ativo individual com vida útil e

7. **Imobilizado**--Continuação

depreciação específica. Da mesma forma, quando uma reforma relevante for feita, o seu custo é reconhecido no valor contábil do imobilizado, se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos. Todos os demais custos de reparos e manutenção são reconhecidos na demonstração do resultado, quando incorridos.

O valor residual e a vida útil dos ativos e os métodos de depreciação são revistos no encerramento de cada exercício, e ajustados de forma prospectiva, quando for o caso. Depreciação é calculada de forma linear ao longo da vida útil do ativo, a taxas que levam em consideração a vida útil estimada dos bens.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) é incluído na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado.

	Terrenos	Edifícios e benfeitorias	Máquinas e equipamentos	Equipamento de informática	Móveis e utensílios	Veículos	Total
Em 31 de dezembro de 2016	406	2.152	12.113	421	174	462	15.728
Adições	-	386	1.788	44	45	21	2.284
Baixas, líquida	-	-	(253)	(6)	(3)	(295)	(557)
Depreciações	-	(115)	(1.775)	(156)	(31)	(170)	(2.247)
Em 31 de dezembro de 2017	406	2.423	11.873	303	185	18	15.208
Adições	-	3.611	10.141	92	376	255	14.475
Baixas, líquida	-	(104)	(165)	(41)	-	-	(310)
Incorporação de controladora	3.134	20.479	32.506	454	216	243	57.032
Depreciações	-	(591)	(3.626)	(193)	(338)	(62)	(4.810)
Em 31 de dezembro de 2018	3.540	25.818	50.729	615	439	454	81.595
Adições	-	5.320	2.408	67	52	-	7.847
Baixas, líquida	-	-	(1.838)	(9)	(3)	-	(1.850)
Incorporação de controladora	1.317	2.389	2.841	15	13	33	6.608
Depreciações	-	(524)	(2.812)	(105)	(33)	(56)	(3.530)
Em 30 de junho de 2019	**4.857**	**33.003**	**51.328**	**583**	**468**	**431**	**90.670**
Taxa média de depreciação anual %	**-**	4%	10%	20%	10%	20%	

8. Intangível

Os ativos intangíveis da Companhia são formados por ágio (goodwill), software e licenças, marcas, carteira de clientes, acordo de não competição.

O ágio (*goodwill*) é representado pela diferença positiva entre o valor pago e/ou a pagar pela aquisição de um negócio e o montante líquido do valor justo dos ativos e passivos da controlada adquirida. No caso de ganho por compra vantajosa, o montante é registrado como ganho no resultado do período, na data da aquisição. O ágio é testado anualmente para verificar perdas (*impairment*) e é contabilizado pelo seu valor de custo menos as perdas acumuladas por *impairment*. Perdas por impairment reconhecidas sobre ágio não são revertidas. Os ganhos e as perdas da alienação de uma entidade incluem o valor contábil do ágio relacionado com a entidade vendida. O ágio é alocado a Unidades Geradoras de Caixa (UGCs) para fins de teste de impairment. A alocação é feita para as Unidades Geradoras de Caixa que devem se beneficiar da combinação de negócios da qual o ágio se originou, e são identificadas de acordo com o segmento operacional.

Os softwares são capitalizados com base nos custos incorridos para adquirí-los e fazer com que eles estejam prontos para serem utilizados. Esses custos são amortizados durante a vida útil estimada dos softwares de três a cinco anos. Os custos associados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

As marcas registradas e as licenças adquiridas separadamente são demonstradas, inicialmente, pelo custo histórico. As marcas registradas adquiridas em uma combinação de negócios são reconhecidas pelo valor justo na data da aquisição. As marcas registradas pela Companhia tem uma vida útil definida de cinco anos e estão sendo amortizadas.

A carteira de clientes adquirida pela companhia em uma combinação de negócios é reconhecida pelo valor justo na data da aquisição e é contabilizada pelo seu valor justo menos a amortização acumulada. A amortização é calculada usando o método linear durante a vida esperada da relação com os clientes que é de três anos.

8. Intangível--Continuação

O acordo de não competição adquirido em uma combinação de negócios é reconhecido pelo valor justo na data da aquisição e é contabilizado pelo seu valor justo menos a amortização acumulada. O acordo de não competição registrado pela Companhia tem uma vida útil definida de cinco anos e está sendo amortizado.

	Softwares	Pesquisa e desenvolvimento	Marcas	Acordo de não competição	Carteira de clientes	*Goodwill*	Total
Em 31 de dezembro de 2016	89	-	-	-	-	-	89
Adições	3	-	-	-	-	-	3
Baixas, líquida	-	-	-	-	-	-	-
Amortizações	(40)	-	-	-	-	-	(40)
Em 31 de dezembro de 2017	52	-	-	-	-	-	52
Adições	232	6	-	-	-	-	238
Baixas, líquida	(16)	(6)	-	-	-	-	(22)
Incorporação de controladora	177	-	45.173	584	6.827	57.936	110.697
Amortizações	(77)	-	(7.529)	(97)	(1.896)	-	(9.599)
Em 31 de dezembro de 2018	368	-	37.644	487	4.931	57.936	101.366
Adições	43	-	-	-	-	-	43
Incorporação de controladora	-	-	-	-	-	3	3
Amortizações	(50)	-	(4.517)	(58)	(1.138)	-	(5.763)
Em 30 de junho de 2019	**361**	**-**	**33.127**	**429**	**3.793**	**57.939**	**95.649**

9. Combinação de negócio

Combinações de negócios são contabilizadas de acordo com o método de aquisição (CPC15(R1)/IFRS3(R)). O custo de uma aquisição é mensurado como a soma do valor transferido, com base no valor justo avaliado na data de aquisição, e o valor de qualquer participação minoritária na empresa adquirida. Para cada combinação de negócios, o comprador deve mensurar a participação minoritária na empresa adquirida ao valor justo ou com base na participação nos ativos identificáveis adquiridos líquidos. Os custos atribuíveis diretamente à aquisição devem ser contabilizados como despesas quando incorridos.

Quando adquire um negócio, a Empresa avalia os ativos e passivos financeiros assumidos a fim de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, condições econômicas e condições relevantes na data de aquisição.

Se a combinação dos negócios é realizada em estágios, o valor justo na data de aquisição da participação anterior no capital da investida é valorizado a valor justo na data de aquisição, e o impacto é reconhecido no resultado.

9. **Combinação de negócio**--Continuação

Qualquer valor contingente a ser transferido pelo adquirente deve ser reconhecido a valor justo na data de aquisição. Mudanças subsequentes no valor justo de um valor contingente, referido como um ativo ou passivo, é reconhecido na demonstração do resultado ou na demonstração dos resultados abrangentes. Se o valor contingente for classificado como patrimônio, o mesmo não deve ser revisado até que esteja finalmente liquidado no patrimônio. Não existe contraprestação contingente nas subsidiárias adquiridas.

Inicialmente, o ágio é mensurado como um excesso do valor transferido com relação a ativos líquidos adquiridos (ativos líquidos identificáveis adquiridos e passivos assumidos). Se o valor for inferior ao valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deve ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, o ágio é mensurado ao custo menos perdas cumulativas de valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, ágio adquirido na combinação de negócio, é, desde a data de aquisição, alocado em cada unidade geradora de caixa da Empresa, com expectativa de benefícios das sinergias da combinação, independentemente dos outros passivos serem alocados para aquelas unidades.

Quando o ágio faz parte de uma unidade geradora de caixa, e uma porção da unidade é alienada, o ágio associado com a porção alienada deve ser incluído no custo da operação para determinar o ganho ou perda na alienação. O ágio alienado em tais circunstâncias é determinado com base no valor proporcional vendido com relação à unidade geradora de caixa retida.

O valor justo estimado será realizado da seguinte forma: a) imobilizado – depreciado de acordo com a vida útil dos ativos; b) marcas – 5 anos; c) carteira de clientes – 3 anos e; d) acordo de não competição – 5 anos. Para o exercício findo em 30 junho de 2019 o montante remanescente é R$ 67.072.

Incorporação de controlada

Em 30 de janeiro de 2019, a Companhia incorporou ativos e passivos líquidos da controlada Itaobi Importação e Exportação de Cereais LTDA. de acordo com o laudo de avaliação preparado com base no valor contábil e emitido por um perito independente. A incorporação foi registrada na Junta Comercial Estadual em 27 de março de 2019 e destinava-se, principalmente, a melhorar a eficiência administrativa e utilização do benefício fiscal.

9. Combinação de negócio--Continuação

Consequentemente, a Companhia incorporou os seguintes ativos e passivos líquidos:

	30 de janeiro de 2019	Movimentações	31 de dezembro de 2018
Caixa e equivalnetes de caixas	**271**	**195**	**76**
Contas a receber	**1.138**	**(751)**	**1.889**
Estoques e outros créditos	**(530)**	**(2.770)**	**2.240**
Imobilizado	**6.608**	**(55)**	**6.663**
Intagível	**3**	**-**	**3**
Fornecedores e outras obrigações	**(548)**	**2562**	**(3.110)**
Obrigações trabalhistas	**(541)**	**(210)**	**(331)**
Empréstimos e Financiamentos	**(2.595)**	**(34)**	**(2.561)**
Partes relacionadas	**(2.273)**	**-**	**(2.273)**
Impostos a recolher	**2**	**3**	**(1)**
Acervo líquido	**1.535**	**(1.060)**	**2.595**

O Laudo de avaliação foi emitido com base nos ativos e passivos líquidos demonstrados em 31 de dezembro de 2018. Até a data do evento de incorporação, realizado em 30 de janeiro de 2019, houve uma movimentação líquida de (R$ 1.060) nos ativos e passivos, reduzindo assim o valor do acervo líquido incorporado pela Companhia.

10. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Instituição	Taxa de juros a.a.	Captação	Vencimentos	30/06/2019	31/12/2018
Crédito Rural	Brasil, Santander/ Itaú	8,5%	11/03/2019	15/05/2020	**17.258**	42.031
FINAME	Citbank, Brasil e Itau	3% a 8,43%	1502/2013	17/04/2023	**1.954**	-
Capital de Giro	Brasil	135% a 139% tx cdi	19/02/2019	18/02/2020	**30.754**	-
ACC	Brasil e Itau	4,21% a 7,70%	04/02/2019	31/01/2020	**7.794**	-
Leasing	Brasil	4,28%	13/06/2019	15/06/2024	**6.667**	-
Consórcio	Brasil	-	26/09/2018	15/10/2019	**-**	5
					64.427	42.036
			Circulante		**51.258**	42.036
			Não circulante		**13.169**	**-**

Cláusulas restritivas (Covenants)

Em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro 2018, a Companhia não possui contratos de empréstimos e financiamentos sujeitos a cláusulas restritivas (*covenants*).

10. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Garantias

Crédito Rural: Os empréstimos e financiamentos estão garantidos por estoque de produtos e fianças com aval pessoal dos sócios gestores, a qual foi exigida pelos Agentes Financeiros intermediadores da operação.

11. Debêntures a pagar

A empresa Cinel Alimentos Comércio Importação e Exportação S.A (antes controladora) incorporada pela Companhia (antes controlada) realizou a sua 1ª emissão de Debêntures demonstrada como segue:

Série	Quantidade	Data da Emissão	Valor unitário de Emissão em R$	Vencimento	30/06/2019 R$	31/12/2018 R$
Úni/001	150	02/02/2018	1.000.000	15/02/2024	**139.145**	143.829
				Circulante	**(13.812)**	(10.162)
				Não circulante	**125.333**	133.667

As debêntures da 1ª emissão tem um prazo de 72 meses a partir de 15 de fevereiro de 2018 e serão remuneradas na base de CDI + 3,5% a.a., incidentes sobre o valor nominal das debêntures. O valor da atualização monetária, das parcelas será por percentual variável sobre o valor nominal de emissão em períodos uniformes, vencendo a última em 15 de fevereiro de 2024.

Cláusulas restritivas (Covenants)

Essas debêntures possui cláusulas restritvas relacionadas a dívida líquida ajustada divida pelo EBITDA. Em 30 de junho de 2019 essas cláusulas foram atendidas pela Companhia.

Garantias

As debêntures estão garantidas por alienações fiduciárias de imóveis e das ações da Companhia.

12. Partes relacionadas

Os saldos com as partes relacionadas estão assim compostos:

	30/06/2019	31/12/2018
Passivo Não Circulante		
Empréstimos Washington Umberto Cinel (sócio)	**10.043**	**13.253**
	10.043	**13.253**

Do montante total, R$ 7.770 refere-se a contratos de mútuo sem incidência de juros e/ou atualização monetária e sem prazos de vencimento, valor este incorporado em 31 de agosto de 2018, demonstrado nas demonstrações financeiras da empresa Cinel Alimentos Comércio, Importação e Exportação S.A. E o restante de R$ 2.273 refere-se a contratos de mútuo sem incidência de juros e/ou atualização monetária e sem prazos de vencimento, valor este incorporado em 30 de janeiro de 2019, demonstrado nas demonstrações financeiras da empresa Itaobi Importação e Exportação de Cereais LTDA.

Remuneração dos administradores

As despesas com remuneração dos principais executivos e administradores da Companhia referem-se a benefícios de curto prazo, os quais incluem remuneração fixa (salários, férias, 13º salário), encargos sociais (contribuições para a seguridade social - INSS, FGTS e outros) e remunerações variáveis como participação nos resultados.

13. Provisão para contingências e depósitos judiciais

A Companhia é parte envolvida em processos judiciais e administrativos decorrentes do curso normal de sua atividade. As provisões para eventuais perdas decorrentes desses processos são estimadas e atualizadas pela Administração, amparada pela avaliação de seus consultores legais.

Em 30 de junho 2019, a Companhia registrou provisão para contigencias no montante de R$ 413 (R$ 408 em 2018).

Depósitos judiciais

	30/06/2019	31/12/2018
Cíveis	**130**	**127**
Funrural	**15.444**	**14.467**
	15.574	**14.594**

13. Provisão para contingências e depósitos judiciais--Continuação

O FUNRURAL é uma contribuição social que substitui a cota patronal do encargo previdenciário, acrescido do percentual dos Riscos Ambientais do Trabalho - RAT, sendo para o segurado especial o custeio de sua previdência para aposentadoria e outros benefícios junto a Previdência Social. A alíquota do FUNRURAL conforme nova redação dada pela Lei nº 13.606/2018, puclicada em 10/01/2018, é de 1,5%, sendo 1,2% para o INSS e 0,1% para o RAT, além da contribuição de 0,2% ao SENAR - Serviço Nacional de Aprendizagem Rural, criada pela Lei 8.315/91, que apesar de possuir natureza jurídica distinta do FUNRURAL, também é calculada sobre o valor da comercialização da produção e recolhida na mesma GPS – Guia da Previdência Social. A cobrança da contribuição ao FUNRURAL se dá pelo regime de substituição tributária, sendo retido o percentual a pagar ao produtor rural e repassada ao Fisco pelos adquirentes da produção.

Anteriormente à publicação da nova lei em 10/01/2018, a alíquota da contribuição era de 2,1%, sendo 2,0% para INSS e 0,1% para RAT, além da contribuição de 0,2% ao SENAR – Serviço Nacional de Aprendizagem Rural.

A exigibilidade da contribuição ao FUNRURAL foi questionada em juízo, dentre outros motivos, porque o produtor rural pessoa física com empregados era onerado desproporcionalmente com o referido regime de contribuição, diferentemente do produtor sem empregados que possui regime previsto no artigo 195, § 8º, da Constituição Federal, assim como os produtores pessoa jurídica com regime previdenciário distinto, em contrariedade aos princípios erigidos pela Constituição Federal de 1988, especialmente o da isonomia, que buscam preservar a identidade de benefícios, serviços prestados e unicidade de incidências, que somente podem ser excepcionadas pela própria Carta Maior.

Por meio do Recurso Extraordinário nº 363.852, o Supremo Tribunal Federal - STF julgou inconstitucional a exigência da contribuição ao FUNRURAL para pessoas físicas, determinada pelo artigo 1º, da Lei nº 8.540/92, que alterou a Lei nº 8.212/91, por entender que a contribuição previdenciária do FUNRURAL foi instituída por uma lei ordinária e não por uma lei complementar, como deveria ter ocorrido, e que o contribuinte estava compelido a recolher duas contribuições com a mesma destinação.

No entanto, em razão da edição da Emenda Constitucional 20/1998 – que deu nova redação ao art. 195, I, da CF -, a questão voltou ao STF e em março de 2017, a Corte decidiu pela constitucionalidade formal e material da contribuição social do empregador rural pessoa física, instituída pela lei 10.256/01, incidente sobre a receita bruta obtida com a comercialização de sua produção (RE 718.874).

13. Provisão para contingências e depósitos judiciais--Continuação

Contudo, apesar da decisão desfavorável proferida no RE 718.874, o processo da Companhia está supenso em razão da repercussão geral conhecida no RE 761.263, ainda pendente de julgamento, que trata do regime aplicável particularmente aos segurados especiais. O referido recurso irá analisar os efeitos a els aplicáveis do reconhecimento da inconstitucionalidade dos dispositivos da Lei 8.212/91, e eventuais efeitos repristinatórios;mse há, ou não, inconstitucionalidade integral da redação originária do art. 25 da Lei 8.212/91 (para segurados especiais e empregadores rurais), por desvirtuamento da base de cálculo fixada no art. 195, § 8º, da Constituição Federal; e caso se reconheça a ausência de identidade entre receita bruta proveniente da comercialização de sua produção e resultado da comercialização da produção, a verificação de constitucionalidade da criação de nova fonte de custeio da Previdência Social por meio de lei ordinária anterior à EC 20/98, cobrada dos segurados especiais, por violação aos artigos 154, I, e 195, I, § 4º da Constituição.

Sendo assim, a Companhia efetua os depósitos judiciais para os fornecedores que não possuem liminar, para os que possuem liminar a companhia não efetua os depósitos respaldada pela explicação supracitada.

14. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro 2018, o capital social subscrito e integralizado está representado por 77.818.000 (2019) e 70.100.000 (2018) ações com valor nominal de R$1,00 cada.

	30/06/2019		31/12/2018	
	Quantidade	R$	Quantidade	R$
Washington Umberto Cinel	77.431.461	77.431	70.099.000	70.099
Cláudia Isabel Luciano Cinel	386.919	387	1.000	1

b) Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício, e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

14. Patrimônio líquido--Continuação

c) Reserva para investimentos

A reserva de investimento é constituída através do uso do benefício fiscal de subvenção para investimento, amparado pela edição da Lei Complementar 13.160/2017. A destinação do lucro para reserva de investimento poderá ser adotada pela companhia quando, em sua apuração de imposto de renda e contribuição social tenha feito uso deste benefício fiscal. Esta reserva somente poderá ser revertida para distribuição aos sócios, sem que haja tributação, passados cinco anos de sua constituição. A Companhia poderá fazer uso desta reserva também para aumento de capital social quando for necessário.

d) Dividendos

O estatuto social prevê que do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados e a provisão para Imposto de renda e Contribuição social.

Do resultado remanescente será deduzida a participação dos administradores, desde que seu total não ultrapasse nem a remuneração anual dos administradores nem a décima parte do lucro líquido apurado, prevalecendo o limite que for menor.

O lucro líquido verificado, após efetuados as deduções previstas no parágrafo anterior, terá a seguinte destinação: a) 5% para Reserva Legal, até atingir 20% do capital social; b) 25%, no

mínimo, para o pagamento dos dividendos dos acionistas; c) o saldo terá o destino que, por proposta do Conselho da Administração, for deliberado pela Assembleia Geral de Acionistas.

De acordo com as disposições estatutárias é assegurado aos acionistas um dividendo mínimo obrigatório de 10% do lucro líquido de cada exercício ajustado nos termos da legislação societária e do estatuto social.

14. Patrimônio líquido--Continuação

d) Dividendos--Continuação

A remuneração aos acionistas foi apurada da seguinte forma:

	30/06/2019	31/12/2018
Lucro líquido do exercício	**(16.397)**	9.179
Reserva legal (5% do lucro do exercício)	**-**	(459)
Base de cálculo dos dividendos	**(16.397)**	8.720
Distribuição aos acionistas:		
Dividendos, pagos parcialmente durante o exercício	**-**	**-**
Juros sobre o capital próprio, líquidos do imposto de renda, pagos	**-**	**-**
Dividendos do lucro do ano	**-**	**-**
Percentual em relação à base de cálculo	**0%**	**0%**

A conciliação dos dividendos e juros sobre capital próprio a pagar está demonstrada abaixo:

Saldo em 31 de dezembro de 2016	-
Distribuição de dividendos	12.175
Distribuição de juros sobre o capital próprio	5.659
Pagamentos	(12.175)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	5.659
Pagamentos	(5.659)
Saldo em 30 de junho de 2019	-

15. Imposto de renda e contribuição social

a) Correntes

Ativos e passivos tributários correntes do último período e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante do imposto são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço. Imposto de renda e contribuição social correntes relativos a itens reconhecidos diretamente no

patrimônio líquido são reconhecidos no patrimônio líquido. A Administração periodicamente avalia a posição fiscal das situações nas quais a regulamentação fiscal requer interpretação e estabelece provisões quando apropriado.

15. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

a) Correntes--Continuação

A reconciliação da despesa de imposto de renda e a contribuição social correntes pela alíquota nominal e pela alíquota efetiva em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018 é demonstrada a seguir:

	30/06/2019		30/06/2018	
	3 meses	**6 meses**	**3 meses**	**6 meses**
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	**(6.552)**	**(19.672)**	9.316	11.439
Imposto de renda e contribuição social à taxa nominal (34%)	**-**	**-**	3.167	3.889
Outras adições/exclusões, líquida	**-**	**-**	(1.090)	(69)
Despesas com imposto de renda e contribuição social	**-**	**-**	2.077	3.820
Impostos de renda e contribuição social – correntes	**-**	**-**	4.013	5.976
Impostos de renda e contribuição social - diferidos	**(1.203)**	**(3.275)**	(1.936)	(2.156)
Taxa efetiva	**34%**	**34%**	22%	33%

b) Diferidos

Impostos diferidos são gerados por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Impostos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças tributárias temporárias, exceto quando o imposto diferido passivo surge do reconhecimento inicial de ágio ou de um ativo ou passivo em uma transação que não for uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro ou prejuízo contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributários não utilizados, na extensão em que seja provável que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias dedutíveis possam ser realizadas, e créditos e perdas tributários não utilizados possam ser utilizados, exceto quando o imposto diferido ativo relacionado com a diferença temporária dedutível é gerado

15. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

no reconhecimento inicial do ativo ou passivo em uma transação que não é uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal.

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Impostos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço.

Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado abrangente ou diretamente no patrimônio líquido.

Impostos diferidos ativos e passivos são apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária.

Em 30 de junho 2019 e 31 de dezembro de 2018, a Companhia registrou imposto de renda e contribuição social diferidos, para refletir os efeitos fiscais futuros sobre as diferenças temporárias existentes entre a base fiscal de ativos e passivos e o seu respectivo valor contábil, calculados à alíquota fiscal combinada de 34%, conforme segue:

	30/06/2019	**31/12/2018**
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	**591**	419
Provisões para contigências	**141**	139
Provisão para ajuste de cutoff	**722**	-
Valor justo da combinação de negócio	**(22.804)**	(25.183)
Impostos diferidos ativos (passivos)	**(21.350)**	(24.625)

Baseada em seu histórico de realização de diferenças permanentes, a Companhia estima gerar lucro tributável superior ao saldo de impostos diferidos ativos no exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

16. Receita líquida

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas. A Companhia avalia as transações receita de acordo com os critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita.

A reconciliação das vendas brutas para a receita líquida é como segue:

	30/06/2019		30/06/2018	
	3 meses	6 meses	3 meses	6 meses
Vendas	**124.228**	**221.550**	100.819	164.769
Revendas	**1.928**	**6.360**	3.909	8.167
Descontos e devoluções	**(12.502)**	**(23.106)**	(9.072)	(14.607)
Impostos incidentes sobre vendas	**(6.776)**	**(12.572)**	(6.826)	(11.563)
	106.878	**192.232**	88.830	146.766

17. Gastos por natureza

	30/06/2019		30/06/2018	
	3 meses	6 meses	3 meses	6 meses
Custo incorridos com materiais e produtos	(78.408)	(145.244)	**(61.170)**	**(99.428)**
Salários e benefícios	(6.130)	(12.390)	**(4.586)**	**(9.515)**
Fretes e carretos	(6.021)	(11.492)	**(4.231)**	**(7.443)**
Comunicação	(193)	(343)	**(118)**	**(245)**
Comissões de vendas	(1.332)	(2.711)	**(823)**	**(1.878)**
Viagens e veículos	(155)	(262)	**(109)**	**(156)**
Energia elétrica	(1.306)	(2.282)	**(811)**	**(1.516)**
Serviços profissionais	(1.241)	(2.463)	**(1.155)**	**(2.285)**
Depreciação e amortização	(4.825)	(9.293)	**(527)**	**(1.083)**
Manutenção de máquinas	(767)	(1.624)	**(736)**	**(1.326)**
Comissões sobre compras	(216)	(660)	**(231)**	**(374)**
Aluguéis	(148)	(303)	**(127)**	**(403)**
Provisão(reversão) para créditos de liquidação duvidosa	(412)	(504)	**333**	**78**
Material de uso e consumo	(81)	(157)	**(52)**	**(98)**
INSS, IPTU e IPVA	(17)	(61)	**(17)**	**(40)**
Publicidade e propaganda	(4.554)	(6.649)	**(2.272)**	**(4.247)**
Outros	(2.450)	(4.729)	**(1.978)**	**(3.311)**
	(108.256)	**(201.167)**	**(78.610)**	**(133.270)**

17. Gastos por natureza

Classificados como:				
Custos dos produtos vendidos	**(84.889)**	**(158.195)**	(65.757)	(107.625)
Despesas com vendas	**(16.238)**	**(28.874)**	(10.067)	(19.387)
Despesas administrativas e gerais	**(7.129)**	**(14.098)**	(2.786)	(6.258)
	(108.256)	**(201.167)**	(78.610)	(133.270)

18. Resultado financeiro

	30/06/2019		30/06/2018	
	3 meses	**6 meses**	**3 meses**	**6 meses**
Despesas financeiras				
Juros	(4.469)	(9.347)	(722)	(776)
Multas	(2)	(59)	(1)	(2)
Variação cambial	(129)	(930)	(376)	(432)
Despesas bancárias	(591)	(1.088)	(30)	(130)
IOF	(508)	(957)	(7)	(270)
Impostos	(6)	(15)	(27)	(42)
Descontos concedidos	(213)	(658)	(96)	(104)
	(5.918)	**(13.054)**	**(1.259)**	**(1.756)**
Receitas financeiras				
Descontos obtidos	70	308	19	36
Juros recebidos	22	34	9	40
Variação cambial ativa	232	393	162	248
Rendimentos de aplicações financeiras	19	260	562	830
	343	**995**	**752**	**1.154**
Resultado financeiro líquido	**(5.575)**	**(12.059)**	**(507)**	**(602)**

19. Instrumentos financeiros

a) Considerações gerais

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações. Julgamentos foram requeridos na interpretação dos dados de mercado para produzir as estimativas dos valores de realização mais adequada.

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros constantes no balanço patrimonial, quando comparados com os valores que poderiam ser obtidos na sua negociação em um

mercado ativo ou, na ausência destes, com o valor presente líquido ajustado com base na taxa vigente de juros no mercado, aproximam-se, substancialmente, de seus correspondentes valores de mercado. A Companhia não tem como prática realizar operações com derivativos financeiros.

b) Gerenciamento de risco

Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função das diferentes moedas e prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia é monitorado diariamente pelas áreas de Gestão da Companhia, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Companhia.

Risco de taxa de câmbio

O resultado da Companhia está suscetível a variações significativas, em virtude dos efeitos da volatilidade da taxa de câmbio sobre o saldo da conta “Partes Relacionadas” atrelado a moedas estrangeiras, principalmente o dólar norte-americano.

A administração da Companhia acredita que a paridade entre o real e o dólar norte-americano não sofrerá volatilidade adicional significativa; consequentemente, não contratou nenhum instrumento financeiro para proteger a exposição cambial da Companhia em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018.

20. Seguros

Em 30 de junho de 2019, a Companhia possuía cobertura de seguros contra incêndio e riscos diversos para os bens do ativo imobilizado e para os estoques, por valores considerados pela Administração suficientes para cobrir eventuais perdas.

O escopo dos trabalhos de nossos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada pela Administração da Companhia e que a considera suficiente para cobrir eventuais sinistros.

Demonstrações Financeiras

Broto Legal Alimentos S.A.

31 de dezembro de 2018
com Relatorio do Auditor Independente

Broto Legal Alimentos S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras....1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial 5
Demonstração do resultado 7
Demonstração do resultado abrangente 8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido....9
Demonstração do fluxo de caixa 10
Notas explicativas às demonstrações financeiras 11

Edifício Trade Tower
Av. José de Souza Campos, 900
1º e 3º andares - Nova Campinas
13092-123 - Campinas - SP - Brasil
Tel: +55 19 3322-0500
Fax: +55 19 3322-0559
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Acionistas e Administradores da
Broto Legal Alimentos S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Broto Legal Alimentos S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Combinação de negócios e incorporação reversa de controladora

Conforme demonstrado nas Notas Explicativas nºs 1 e 9, durante o exercício de 2018, a Companhia foi adquirida pela Cinel Alimentos Comércio, Importação e Exportação S.A. ("Cinel"). Nesse mesmo exercício, a Companhia fez a incorporação reversa da Cinel. A combinação de negócios foi contabilizada pela Cinel pelo método de aquisição e resultou em valores relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia pelo ato da sua incorporação reversa. Esse assunto foi considerado significativo para nossa auditoria pelos julgamentos envolvidos na identificação e determinação do valor justo dos ativos adquiridos e passivos assumidos e a consequente alocação do preço de aquisição, além da magnitude dos montantes envolvidos.

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos relacionados a combinação de negócio e incorporação reversa incluíram, entre outros: (i) O envolvimento de nossos especialistas de finanças corporativas para nos auxiliar na avaliação das premissas e metodologia utilizadas para determinação e reconhecimento do valor justo dos ativos adquiridos, passivos assumidos e ágio por expectativa de rentabilidade futura; (ii) O exame do laudo de avaliação patrimonial emitido por peritos contábeis externos utilizado pela Companhia para incorporar os saldos da Cinel; e (iii) Avaliação da adequação das respectivas divulgações da Companhia da combinação de negócio e incorporação reversa de controladora.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos aceitáveis as políticas contábeis de combinação de negócios e incorporação reversa da Companhia para suportar os julgamentos e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Adicionalmente, avaliamos as divulgações nas demonstrações financeiras com relação a combinação de negócios e incorporação reversa.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a combinação de negócio e incorporação reversa, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Building a better working world

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Campinas, 16 de maio de 2019.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SPO34519/0-6

João Henrique Schenk
Contador CRC-1SP202127/O-8

Broto Legal Alimentos S.A.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	Nota	2018	2017
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	**49.670**	25.673
Contas a receber	4	**3.043**	39.633
Estoques	5	**48.591**	19.663
Impostos a recuperar	6	**26.920**	7.402
Outros créditos		**2.938**	185
		131.162	92.556
Não circulante			
Impostos de renda e contribuição social diferidos	14	**-**	692
Depósitos judiciais	13	**14.594**	12.285
Imobilizado	7	**81.595**	15.208
Intangível	8	**101.366**	52
		197.555	28.237
Total do ativo		**328.717**	120.793

	Nota	2018	2017
Passivo			
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	10	**42.036**	12.413
Debêntures a pagar	11	**10.162**	-
Fornecedores		**15.106**	3.087
Obrigações sociais e trabalhistas		**2.177**	1.935
Impostos a recolher		**2.941**	1.439
Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar		**5.659**	5.659
Provisões diversas		**-**	465
Outras obrigações		**1.351**	1.373
		79.432	26.371
Não circulante			
Debêntures a pagar	11	**133.667**	-
Partes relacionadas	12	**13.253**	-
Provisão para contingências	13	**408**	397
Imposto de renda e contribuição social diferidos	14	**24.625**	-
		171.953	397
Patrimônio líquido	15		
Capital social		**70.100**	50.000
Reserva legal		**459**	5.000
Reserva de lucros		**-**	39.025
Reserva de investimento		**6.773**	-
		77.332	94.025
Total do passivo e patrimônio líquido		**328.717**	120.793

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Broto Legal Alimentos S.A.

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	Notas	2018	2017
Receita líquida	16	**328.098**	346.224
Custo dos produtos vendidos	17	**(249.099)**	(252.919)
Lucro bruto		**78.999**	93.305
Receitas (despesas) operacionais:			
Despesas de vendas	17	**(47.326)**	(43.990)
Despesas administrativas e gerais	17	**(21.064)**	(13.809)
Outras receitas operacionais, líquidas		**1.994**	249
		(66.396)	(57.550)
Lucro antes do resultado financeiro		**12.603**	35.755
Resultado financeiro	18		
Despesas financeiras		**(9.470)**	(4.142)
Receitas financeiras		**2.216**	2.604
		(7.254)	(1.538)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		**5.349**	34.217
Corrente	14	**-**	(8.636)
Diferido	14	**3.830**	83
Lucro líquido do exercício		**9.179**	25.664

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Broto Legal Alimentos S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	2018	2017
Lucro líquido do exercício	**9.179**	25.664
Resultado abrangente do exercício, líquido dos impostos	**9.179**	25.664

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Broto Legal Alimentos S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de lucros	Reserva de investimento	L acu
Saldos em 31 de dezembro de 2016	50.000	3.717	32.478	-	
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	2
Destinações:					
Constituição de reserva legal	-	1.283	-	-	(
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	(1
Distribuição de juros sobre o capital próprio	-	-	-	-	(
Constituição de reserva de lucros	-	-	6.547	-	(
Saldos em 31 de dezembro de 2017	50.000	5.000	39.025	-	
Incorporação reversa da controladora	**20.100**	**(5.000)**	**(40.972)**	**-**	
Lucro líquido do exercício	**-**	**-**	**-**		
Destinações:					
Constituição de reserva legal	**-**	**459**	**-**	**-**	
Constituição de reserva de lucro/investimento	**-**	**-**	**1.947**	**6.773**	(
Saldos em 31 de dezembro de 2018	**70.100**	**459**	**-**	**6.773**	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1068

Broto Legal Alimentos S.A.

Demonstração do fluxo de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	**9.179**	25.664
Ajustes:		
Depreciação e amortização	**14.408**	2.287
Provisões	**(393)**	243
Resultado na baixa de ativo imobilizado e intangível	**332**	557
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	**7.050**	217
	30.576	28.968
Variações nos ativos e passivos operacionais		
Contas a receber	**36.540**	4.310
Estoques	**(22.436)**	9.670
Impostos a recuperar	**(19.260)**	1.467
Depósito judicial	**(2.309)**	(1.272)
Fornecedores e outras obrigações	**8.443**	(3.891)
Obrigações sociais e trabalhistas	**177**	185
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	**1.492**	(1.589)
Juros sobre o capital próprio	**-**	(5.659)
Variação nos outros ativos e passivos	**(14.980)**	5.723
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das atividades operacionais	**18.243**	37.912
Fluxo de caixa de atividades de investimentos		
Aquisição de imobilizado e intangível	**(14.713)**	(2.287)
Incorporação de caixa e equivalente de caixa de controladora	**65**	-
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de investimentos	**(14.648)**	(2.287)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Pagamento de dividendos	**-**	(12.175)
Captação empréstimos e financiamentos	**48.993**	41.722
Pagamento de empréstimos e financiamentos	**(21.246)**	(59.901)
Pagamento de debêntures	**(7.345)**	
Caixa e equivalentes de caixa gerados pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos	**20.402**	(30.354)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	**23.997**	5.271
Demonstração da variação do caixa e equivalentes de caixa		
Saldo inicial de caixa e equivalentes de caixa	**25.673**	20.402
Saldo final de caixa e equivalentes de caixa	**49.670**	25.673
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	**23.997**	5.271

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Broto Legal Alimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A Broto Legal Alimentos S.A. ("Broto Legal" ou "Companhia"), sociedade anônima de capital fechado, tem sua sede localizada na Rua Pedro Stancato, 488 - Campo dos Amarais, Campinas, estado de São Paulo, Brasil.

A Companhia tem por objeto:

(i) Importação, exportação, industrialização e comércio de produtos alimentícios em geral;

(ii) Importação, exportação, e comércio de pescados e frutos do mar;

(iii) Importação, exportação e comércio de cereais e leguminosas beneficiadas;

(iv) Importação, exportação e comércio de óleos e gorduras;

(v) Importação, exportação e comércio de carnes bovinas e suínas e derivados;

(vi) Importação, exportação, indústria e comércio de produtos do arroz;

(vii) Beneficiamento de arroz; e

(viii) Participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista.

Em 2 de fevereiro de 2018, a Cinel Alimentos Comércio, Importação e Exportação S.A. ("Cinel") concluiu a aquisição da Broto Legal de seus acionistas. Pelo contrato de compra e venda de quotas, o vendedor transferiu 100% das ações pelo valor de R$208.202 para a Cinel. Vide Nota Explicativa nº 9 para maiores informações. Vide Nota Explicativa nº 9 para maiores informações.

Em 31 de agosto de 2018, a Companhia incorporou ativos e passivos líquidos da controladora Cinel Alimentos Comércio, Importação e Exportação S.A. de acordo com o laudo de avaliação preparado com base no valor contábil e emitido por um perito independente. A incorporação foi registrada na Junta Comercial Estadual em 17 de outubro de 2018 e destinava-se, principalmente, a melhorar a eficiência administrativa e utilização do benefício fiscal. Vide Nota Explicativa nº 9 para maiores informações. Vide Nota Explicativa nº 9 para maiores informações.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em conformidade com os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, alterada pelas Leis 11.638/07 e 11.491/09.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelos acionistas e administradores da Companhia em 16 de maio de 2019.

As principais práticas contábeis adotadas pela Companhia na elaboração das demonstrações financeiras são:

2.1. Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de Reais, que é a moeda funcional da Companhia.

2.2. Conversão de saldos denominados em moeda estrangeira

As transações em moeda estrangeira são convertidas para a moeda funcional, utilizando as taxas de câmbio vigentes nas datas das transações. Os ganhos e as perdas de variação cambial resultantes da liquidação dessas transações e da conversão de ativos e passivos monetários em moeda estrangeira são reconhecidos no resultado do exercício.

2.3. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, quando houver efeito relevante, levando em consideração a taxa de juros explícita e, em certos casos, implícita dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes, para refletir as melhores estimativas do valor do dinheiro no tempo. Subsequentemente, estes juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa de juros efetiva em relação aos fluxos de caixa contratuais.

2.4. Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como mensurados subsequente ao custo amortizado, valor justo por meio de outros resultados abrangente e valor justo por meio do resultado.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.4. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características do fluxo de caixa contratual do ativo financeiro e do modelo de negócios da Empresa para administrá-los. Inicialmente, a Empresa mensura um ativo financeiro pelo valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro não mensurado a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação.

As contas a receber que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Empresa aplicou o expediente prático são mensuradas pelo preço de transação determinado de acordo com o CPC 47.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

(a) Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida).

(b) Ativos financeiros ao valor justo por meio de OCI com reciclagem de ganhos e perdas acumulados (instrumentos de dívida).

(c) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de OCI, sem reciclagem de ganhos e perdas acumulados.

(d) Desreconhecimento (instrumentos patrimoniais).

(e) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Em 31 de dezembro de 2018, a Empresa possui apenas ativos financeiros classificados como ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.4. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

A Empresa avalia os ativos financeiros ao custo amortizado se ambas as condições a seguir forem atendidas:

(a) O ativo financeiro é mantido dentro de um modelo de negócios com o objetivo de manter ativos financeiros com o objetivo de recolher fluxos de caixa contratuais.

(b) Os termos contratuais do ativo financeiro originam, em datas especificadas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Os ativos financeiros ao custo amortizado são mensurados subsequentemente pelo método da taxa efetiva de juros e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou desvalorizado.

Os ativos financeiros da Empresa ao custo amortizado incluem contas a receber, partes relacionadas e outros créditos incluídos no ativo financeiro atual.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação, ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado ou ativos financeiros obrigatoriamente obrigados a mensurar pelo valor justo. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda ou recompra no curto prazo. Ativos financeiros com fluxos de caixa que não são apenas pagamentos de principal e juros são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócios.

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.4. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado principalmente quando:

(a) Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram.

(b) A Empresa transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem demora material a um terceiro nos termos de um contrato de repasse; A Empresa transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Empresa não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Quando a Empresa transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou firmou um acordo de repasse, avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Empresa continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Nesse caso, a Empresa também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados numa base que reflete os direitos e obrigações que a Empresa reteve.

O envolvimento contínuo que toma a forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre o valor contábil original do ativo e o valor máximo de contraprestação que a Empresa pode ser obrigada a pagar.

Impairment de ativos financeiros

A Empresa reconhece uma provisão para perdas esperadas de crédito (ECLs) para todos os instrumentos de dívida que não são mantidos pelo valor justo por meio do resultado. Os ECLs baseiam-se na diferença entre os fluxos de caixa contratuais devidos de acordo com o contrato e todos os fluxos de caixa que a Empresa espera receber, descontados a uma aproximação da taxa de juros efetiva original. Os fluxos de caixa esperados incluirão fluxos de caixa da venda de garantias mantidas ou outras melhorias de crédito que sejam integrantes dos termos contratuais.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.4. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Impairment de ativos financeiros--Continuação

As ECLs são reconhecidas em duas etapas. Para as exposições de crédito para as quais não houve aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, as ECLs são provisionadas para perdas de crédito resultantes de eventos de inadimplência possíveis nos próximos 12 meses (ECL de 12 meses).

Para as exposições de crédito para as quais houve um aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, é necessária uma provisão para perdas de crédito esperadas durante a vida remanescente da exposição, independentemente do momento da inadimplência (uma ECL vitalícia). Um ativo financeiro é baixado quando não há expectativa razoável de recuperação dos fluxos de caixa contratuais.

Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros a valor justo por meio do resultado, empréstimos e financiamentos, a pagar, ou como derivativos designados como instrumentos de *hedge* em um hedge efetivo, conforme apropriado.

Todos os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos, líquidos de custos de transação diretamente atribuíveis.

Os passivos financeiros da Empresa incluem contas a pagar a fornecedores, partes relacionadas e outras obrigações.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.4. Instrumentos financeiros--Continuação

Passivos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente

A mensuração de passivos financeiros depende de sua classificação, conforme descrito abaixo:

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. Os passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado são designados na data inicial de reconhecimento, e somente se os critérios do CPC 48 forem satisfeitos.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é descartada, cancelada ou expira. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem os valores de caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez com vencimentos originais de três meses ou menos, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

	2018	**2017**
Caixa	**76**	76
Aplicações	**49.594**	25.597
	49.670	25.673

3. Caixa e equivalentes de caixa--Continuação

As aplicações financeiras correspondem a investimentos temporários indexados à variação do CDI. As taxas pactuadas remuneram esses investimentos em aproximadamente 100% da variação do CDI, com possibilidade de resgate a qualquer momento sem qualquer ônus para a Companhia.

4. Contas a receber

As contas a receber de clientes são avaliadas pelo valor presente e deduzidas da provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando aplicável.

	2018	2017
Contas a receber	**9.763**	43.508
Descontos concedidos	**(5.488)**	(2.703)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	**(1.232)**	(1.171)
	3.043	39.633

As contas a receber são avaliadas pelo valor presente e deduzidas da provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando aplicável.

	2018	2017
A vencer	**3.978**	41.176
Vencidos:		
Entre 1 a 30 dias	**3.463**	911
Entre 31 a 90 dias	**402**	-
Entre 91 a 365 dias	**849**	338
Há mais de 365 dias	**1.071**	1.083
	9.763	43.508

A Administração constitui, quando necessário, provisão para créditos de liquidação duvidosa em montante considerado suficiente para fazer jus as prováveis perdas na realização do saldo de contas a receber.

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa está demonstrada a seguir:

Saldos em 31 de dezembro de 2016	(1.095)
Movimento da provisão, líquido	(76)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	(1.171)
Movimento da provisão, líquido	**(61)**
Saldos em 31 de dezembro de 2018	**(1.232)**

5. Estoques

Avaliados ao custo médio de aquisição, não excedendo o valor realizável líquido. As provisões para perdas nos estoques são constituídas quando consideradas necessárias pela Administração.

	2018	2017
Mercadoria para revenda	**5.011**	1.096
Matéria-prima	**9.045**	8.855
Estoques em poder de terceiros	**1.784**	2.054
Produto acabado	**17.163**	5.052
Estoque embalagens	**1.580**	1.153
Estoque em trânsito	**2.097**	233
Adiantamentos a fornecedores	**11.155**	783
Outros	**756**	437
	48.591	19.663

6. Impostos a recuperar

A Companhia passou a fazer uso do benefício fiscal de subvenção para investimento, amparado pela edição da Lei Complementar 160/2017. Ao fazer uso deste benefício a Companhia registrou em seu ativo circulante os impostos já adiantados ao fisco para pagamento de IRPJ e CSLL, recolhidos por estimativa no período de 2017 e 2018, revertendo assim as provisões destes impostos de seu resultado. Com isso, houve impacto também no aumento de créditos de PIS e COFINS, antes na sua maioria utilizados para compensações de imposto de renda e contribuição social.

	2018	2017
Imposto de renda	**10.732**	1.679
Contribuição social sobre o lucro líquido	**3.985**	484
PIS e COFINS	**7.451**	4.195
Imposto de renda retido na fonte	**307**	1
ICMS	**4.442**	1.040
ICMS-ST	**3**	3
	26.920	7.402

7. Imobilizado

É apresentado ao custo, líquido de depreciação acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se for o caso. Quando partes significativas do imobilizado e intangível são substituídas, a Companhia reconhece essas partes como ativo individual com vida útil e depreciação específica. Da mesma forma, quando uma reforma relevante for feita, o seu custo é reconhecido no valor contábil do imobilizado, se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos. Todos os demais custos de reparos e manutenção são reconhecidos na demonstração do resultado, quando incorridos.

O valor residual e a vida útil dos ativos e os métodos de depreciação são revistos no encerramento de cada exercício, e ajustados de forma prospectiva, quando for o caso. Depreciação é calculada de forma linear ao longo da vida útil do ativo, a taxas que levam em consideração a vida útil estimada dos bens.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) é incluído na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado.

	Terrenos	Edifícios e benfeitorias	Máquinas e equipamentos	Equipamento de informática	Móveis e utensílios	Veículos	Total
Em 31 de dezembro de 2016	406	2.152	12.113	421	174	462	15.728
Adições	-	386	1.788	44	45	21	2.284
Baixas, líquida	-	-	(253)	(6)	(3)	(295)	(557)
Depreciações	-	(115)	(1.775)	(156)	(31)	(170)	(2.247)
Em 31 de dezembro de 2017	406	2.423	11.873	303	185	18	15.208
Adições	**-**	**3.611**	**10.141**	**92**	**376**	**255**	**14.475**
Baixas, líquida	**-**	**(104)**	**(165)**	**(41)**	**-**	**-**	**(310)**
Incorporação de controladora	**3.134**	**20.479**	**32.506**	**454**	**216**	**243**	**57.032**
Depreciações	**-**	**(591)**	**(3.626)**	**(193)**	**(338)**	**(62)**	**(4.810)**
Em 31 de dezembro de 2018	**3.540**	**25.818**	**50.729**	**615**	**439**	**454**	**81.595**
Taxa média de depreciação anual %	**-**	4%	10%	20%	10%	20%	

8. Intangível

Os ativos intangíveis da Companhia são formados por ágio (*goodwill*), software e licenças, marcas, carteira de clientes, acordo de não competição.

8. **Intangível**--Continuação

O ágio (*goodwill*) é representado pela diferença positiva entre o valor pago e/ou a pagar pela aquisição de um negócio e o montante líquido do valor justo dos ativos e passivos da controlada adquirida. No caso de ganho por compra vantajosa, o montante é registrado como ganho no resultado do período, na data da aquisição. O ágio é testado anualmente para verificar perdas (*impairment*) e é contabilizado pelo seu valor de custo menos as perdas acumuladas por *impairment*. Perdas por impairment reconhecidas sobre ágio não são revertidas. Os ganhos e as perdas da alienação de uma entidade incluem o valor contábil do ágio relacionado com a entidade vendida. O ágio é alocado a Unidades Geradoras de Caixa (UGCs) para fins de teste de impairment. A alocação é feita para as Unidades Geradoras de Caixa que devem se beneficiar da combinação de negócios da qual o ágio se originou, e são identificadas de acordo com o segmento operacional.

Os softwares são capitalizados com base nos custos incorridos para adquiri-los e fazer com que eles estejam prontos para serem utilizados. Esses custos são amortizados durante a vida útil estimada dos softwares de três a cinco anos. Os custos associados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

As marcas registradas e as licenças adquiridas separadamente são demonstradas, inicialmente, pelo custo histórico. As marcas registradas adquiridas em uma combinação de negócios são reconhecidas pelo valor justo na data da aquisição. As marcas registradas pela Companhia têm uma vida útil definida de cinco anos e estão sendo amortizadas.

A carteira de clientes adquirida pela companhia em uma combinação de negócios é reconhecida pelo valor justo na data da aquisição e é contabilizada pelo seu valor justo menos a amortização acumulada. A amortização é calculada usando o método linear durante a vida esperada da relação com os clientes que é de três anos.

O acordo de não competição adquirido em uma combinação de negócios é reconhecido pelo valor justo na data da aquisição e é contabilizado pelo seu valor justo menos a amortização acumulada. O acordo de não competição registrado pela Companhia tem uma vida útil definida de cinco anos e está sendo amortizado.

8. **Intangível**--Continuação

	Softwares	Pesquisa e desenvolvimento	Marcas	Acordo de não competição	Carteira de clientes	*Goodwill*	Total
Em 31 de dezembro de 2016	89	-	-	-	-	-	89
Adições	3	-	-	-	-	-	3
Baixas, líquida	-	-	-	-	-	-	-
Amortizações	(40)	-	-	-	-	-	(40)
Em 31 de dezembro de 2017	52	-	-	-	-	-	52
Adições	**232**	**6**	**-**	**-**	**-**	**-**	**232**
Baixas, líquida	**(16)**	**(6)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(22)**
Incorporação de controladora	**177**	**-**	**45.173**	**584**	**6.827**	**57.936**	**110.697**
Amortizações	**(77)**	**-**	**(7.529)**	**(97)**	**(1.896)**	**-**	**(9.599)**
Em 31 de dezembro de 2018	**368**	**-**	**37.644**	**487**	**4.931**	**57.936**	**101.366**
Taxa média de amortização anual %	20%	-	20%	20%	33,3%	-	

9. Combinação de negócio

Combinações de negócios são contabilizadas de acordo com o método de aquisição (CPC15(R1)/IFRS3(R)). O custo de uma aquisição é mensurado como a soma do valor transferido, com base no valor justo avaliado na data de aquisição, e o valor de qualquer participação minoritária na empresa adquirida. Para cada combinação de negócios, o comprador deve mensurar a participação minoritária na empresa adquirida ao valor justo ou com base na participação nos ativos identificáveis adquiridos líquidos. Os custos atribuíveis diretamente à aquisição devem ser contabilizados como despesas quando incorridos.

Quando adquire um negócio, a Empresa avalia os ativos e passivos financeiros assumidos a fim de classificá-los e alocá-los de com acordo com os termos contratuais, condições econômicas e condições relevantes na data de aquisição.

Se a combinação dos negócios é realizada em estágios, o valor justo na data de aquisição da participação anterior no capital da investida é valorizado a valor justo na data de aquisição, e o impacto é reconhecido no resultado.

Qualquer valor contingente a ser transferido pelo adquirente deve ser reconhecido a valor justo na data de aquisição. Mudanças subsequentes no valor justo de um valor contingente, referido como um ativo ou passivo, é reconhecido na demonstração do resultado ou na demonstração dos resultados abrangentes. Se o valor contingente for classificado como patrimônio, o mesmo não deve ser revisado até que esteja finalmente liquidado no patrimônio. Não existe contraprestação contingente nas subsidiárias adquiridas.

9. **Combinação de negócio**--Continuação

Inicialmente, o ágio é mensurado como um excesso do valor transferido com relação a ativos líquidos adquiridos (ativos líquidos identificáveis adquiridos e passivos assumidos). Se o valor for inferior ao valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deve ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, o ágio é mensurado ao custo menos perdas cumulativas de valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, ágio adquirido na combinação de negócio, é, desde a data de aquisição, alocado em cada unidade geradora de caixa da Empresa, com expectativa de benefícios das sinergias da combinação, independentemente dos outros passivos serem alocados para aquelas unidades.

Quando o ágio faz parte de uma unidade geradora de caixa, e uma porção da unidade é alienada, o ágio associado com a porção alienada deve ser incluído no custo da operação para determinar o ganho ou perda na alienação. O ágio alienado em tais circunstâncias é determinado com base no valor proporcional vendido com relação à unidade geradora de caixa retida.

Em 2 de fevereiro de 2018 a Cinel Alimentos Comércio, Importação e Exportação S.A. (“Cinel”) concluiu a aquisição da Broto Legal de seus acionistas. Pelo contrato de compra e venda de quotas, o vendedor transferiu 100% das ações pelo valor de R$208.202 para a Cinel.

O valor justo dos ativos e passivos adquiridos na data de aquisição em 28 de fevereiro de 2018 foi o seguinte:

Descrição	
Contas a receber	24.294
Estoques	30.113
Outros créditos	8.727
Depósitos judiciais	12.728
Imobilizado	15.362
Empréstimos e financiamentos	(1.069)
Fornecedores	(2.529)
Obrigações sociais e trabalhistas	(2.080)
Impostos a recolher	(1.922)
Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	(5.659)
Outras obrigações	(2.719)
Valor justo de ativos adquiridos e passivos assumidos, líquidos	56.577
Ativo adquirido líquido de caixa	131.823
Caixa e equivalentes de caixa	18.443
Ativo líquido adquirido	150.266
Valor de compra	208.202
Goodwill	57.936

9. **Combinação de negócio**--Continuação

O preço total de compra para a aquisição da Broto Legal foi alocado preliminarmente com base no valor justo estimado dos ativos adquiridos e passivos assumidos. O valor estimado líquido na data de aquisição foi de R$56.577, atribuído da seguinte forma:

Descrição	
Imobilizado	33.141
Marcas	45.171
Carteira de clientes	6.827
Acordo de não competição	584
Total	**87.723**
Impostos diferidos passivos, líquido	(29.146)
Valor líquido	**56.577**

O valor justo estimado será realizado da seguinte forma: a) imobilizado - depreciado de acordo com a vida útil dos ativos; b) marcas - 5 anos; c) carteira de clientes - 3 anos e; d) acordo de não competição - 5 anos. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 o montante remanescente é R$74.066.

Em 31 de agosto de 2018, a Companhia incorporou ativos e passivos líquidos da controladora Cinel Alimentos Comércio, Importação e Exportação S.A. de acordo com o laudo de avaliação preparado com base no valor contábil e emitido por um perito independente. A incorporação foi registrada na Junta Comercial Estadual em 17 de outubro de 2018 e destinava-se, principalmente, a melhorar a eficiência administrativa e utilização do benefício fiscal.

Consequentemente, a Companhia incorporou os seguintes ativos e passivos líquidos:

	31 de agosto de 2018
Caixa e equivalentes de caixas	**65**
Contas a receber	**11**
Estoques	**6.492**
Impostos a recuperar	**258**
Imobilizado	**24.067**
Investimentos	**228.282**
Intangível	**2**
Fornecedores e outras obrigações	**(3.619)**
Debêntures	**(146.000)**
Partes relacionadas	**(13.253)**
Impostos a recolher	**(97)**
Dividendos a pagar	**(16.938)**
Acervo líquido, incluindo investimento da Cinel na Companhia	**79.270**

Em 31 de agosto de 2018, o saldo de investimento da Cinel na Companhia totalizava R$105.142 e foi eliminado na incorporação.

10. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Instituição	Taxa de juros a.a.	Captação	Vencimentos	2018	2017
Crédito Rural	Brasil, Santander/ Itaú	10,25%	19/07/2017	02/04/2018	**42.031**	11.142
FINAME	Citibank, Brasil e Itaú	1,7% a 6%	21/12/2009	15/11/2023	**-**	1.271
Consórcio	Brasil	-	26/09/2019	10/07/2019	**5**	-
					42.036	12.413

Cláusulas restritivas (covenants)

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a Companhia não possui contratos de empréstimos e financiamentos sujeitos a cláusulas restritivas (*covenants*) financeiras.

Garantias

Crédito rural: os empréstimos e financiamentos estão garantidos por estoque de produtos e fianças com aval pessoal dos sócios gestores, a qual foi exigida pelos Agentes Financeiros intermediadores da operação.

11. Debêntures

A empresa Cinel Alimentos Comércio Importação e Exportação S.A (antes controladora) incorporada pela Companhia (antes controlada) realizou a sua 1ª emissão de Debêntures demonstrada como segue:

Série	Quantidade	Data da emissão	Valor unitário de emissão em R$	Vencimento	R$
Úni/001	150	02/02/2018	1.000.000	15/02/2024	**143.829**
				Circulante	**(10.162)**
				Não circulante	**133.667**

As debêntures da 1ª emissão têm um prazo de 72 meses a partir de 15 de fevereiro de 2018 e serão remuneradas na base de CDI + 3,5% a.a., incidentes sobre o valor nominal das debêntures. O valor da atualização monetária, das parcelas será por percentual variável sobre o valor nominal de emissão em períodos uniformes, vencendo a última em 15 de fevereiro de 2024.

11. **Debêntures**--Continuação

Cláusulas restritivas (Covenants)

Essas debêntures possuem cláusulas restritivas relacionadas à dívida líquida ajustada devida pelo EBITDA. Em 31 de dezembro de 2018 essas cláusulas foram atendidas pela Companhia.

Garantias

As debêntures estão garantidas por alienações fiduciárias de imóveis e das ações da Companhia.

12. Partes relacionadas

Os saldos com as partes relacionadas estão assim compostos:

	2018	2017
Passivo não circulante		
Empréstimos Washington Umberto Cinel (sócio)	**13.253**	-
	13.253	-

(a) Refere-se a contratos de mútuo sem incidência de juros e/ou atualização monetária e sem prazos de vencimento. Valor este incorporado em 31/08/2018, demonstrando nas demonstrações financeiras da empresa Cinel Alimentos Comércio, Importação e Exportação S.A.

Remuneração dos administradores

As despesas com remuneração dos principais executivos e administradores da Companhia referem-se a benefícios de curto prazo, os quais incluem remuneração fixa (salários, férias, 13º salário), encargos sociais (contribuições para a seguridade social - INSS, FGTS e outros) e remunerações variáveis como participação nos resultados.

13. Provisão para contingências e depósitos judiciais

A Companhia é parte envolvida em processos judiciais e administrativos decorrentes do curso normal de sua atividade. As provisões para eventuais perdas decorrentes desses processos são estimadas e atualizadas pela Administração, amparada pela avaliação de seus consultores legais.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a Companhia registrou provisão para contingências no montante de R$408 (R$397 em 2017).

13. Provisão para contingências e depósitos judiciais--Continuação

Depósitos judiciais

	2018	2017
Cíveis	**127**	121
Funrural	**14.467**	12.164
	14.594	12.285

O FUNRURAL é uma contribuição social que substitui a cota patronal do encargo previdenciário, acrescido do percentual dos Riscos Ambientais do Trabalho - RAT, sendo para o segurado especial o custeio de sua previdência para aposentadoria e outros benefícios junto a Previdência Social. A alíquota do FUNRURAL conforme nova redação dada pela Lei nº 13.606/2018, publicada em 10/01/2018, é de 1,5%, sendo 1,2% para o INSS e 0,1% para o RAT, além da contribuição de 0,2% ao SENAR - Serviço Nacional de Aprendizagem Rural, criada pela Lei 8.315/91, que apesar de possuir natureza jurídica distinta do FUNRURAL, também é calculada sobre o valor da comercialização da produção e recolhida na mesma GPS - Guia da Previdência Social. A cobrança da contribuição ao FUNRURAL se dá pelo regime de substituição tributária, sendo retido o percentual a pagar ao produtor rural e repassada ao Fisco pelos adquirentes da produção.

Anteriormente à publicação da nova lei em 10/01/2018, a alíquota da contribuição era de 2,1%, sendo 2,0% para INSS e 0,1% para RAT, além da contribuição de 0,2% ao SENAR – Serviço Nacional de Aprendizagem Rural.

A exigibilidade da contribuição ao FUNRURAL foi questionada em juízo, dentre outros motivos, porque o produtor rural pessoa física com empregados era onerado desproporcionalmente com o referido regime de contribuição, diferentemente do produtor sem empregados que possui regime previsto no artigo 195, § 8º, da Constituição Federal, assim como os produtores pessoa jurídica com regime previdenciário distinto, em contrariedade aos princípios erigidos pela Constituição Federal de 1988, especialmente o da isonomia, que buscam preservar a identidade de benefícios, serviços prestados e unicidade de incidências, que somente podem ser excepcionadas pela própria Carta Maior.

Por meio do Recurso Extraordinário nº 363.852, o Supremo Tribunal Federal - STF julgou inconstitucional a exigência da contribuição ao FUNRURAL para pessoas físicas, determinada pelo artigo 1º, da Lei nº 8.540/92, que alterou a Lei nº 8.212/91, por entender que a contribuição previdenciária do FUNRURAL foi instituída por uma lei ordinária e não por uma lei complementar, como deveria ter ocorrido, e que o contribuinte estava compelido a recolher duas contribuições com a mesma destinação.

13. Provisão para contingências e depósitos judiciais--Continuação

No entanto, em razão da edição da Emenda Constitucional 20/1998 - que deu nova redação ao art. 195, I, da CF - a questão voltou ao STF e em março de 2017, a Corte decidiu pela constitucionalidade formal e material da contribuição social do empregador rural pessoa física, instituída pela lei 10.256/01, incidente sobre a receita bruta obtida com a comercialização de sua produção (RE 718.874).

Contudo, apesar da decisão desfavorável proferida no RE 718.874, o processo da Companhia está suspenso em razão da repercussão geral conhecida no RE 761.263, ainda pendente de julgamento, que trata do regime aplicável particularmente aos segurados especiais. O referido recurso irá analisar os efeitos a eles aplicáveis do reconhecimento da inconstitucionalidade dos dispositivos da Lei 8.212/91, e eventuais efeitos repristinatórios; se há, ou não, inconstitucionalidade integral da redação originária do art. 25 da Lei 8.212/91 (para segurados especiais e empregadores rurais), por desvirtuamento da base de cálculo fixada no art. 195, § 8º, da Constituição Federal; e caso se reconheça a ausência de identidade entre receita bruta proveniente da comercialização de sua produção e resultado da comercialização da produção, a verificação de constitucionalidade da criação de nova fonte de custeio da Previdência Social por meio de lei ordinária anterior à EC 20/98, cobrada dos segurados especiais, por violação aos artigos 154, I, e 195, I, § 4º da Constituição.

Sendo assim, a Companhia efetua os depósitos judiciais para os fornecedores que não possuem liminar, para os que possuem liminar a companhia não efetua os depósitos respaldada pela explicação supracitada.

14. Imposto de renda e contribuição social

a) Correntes

Ativos e passivos tributários correntes do último período e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante do imposto são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço. Imposto de renda e contribuição social correntes relativos a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido são reconhecidos no patrimônio líquido. A Administração periodicamente avalia a posição fiscal das situações nas quais a regulamentação fiscal requer interpretação e estabelece provisões quando apropriado.

14. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

a) Correntes--Continuação

A reconciliação da despesa de imposto de renda e a contribuição social correntes pela alíquota nominal e pela alíquota efetiva em 31 de dezembro de 2018 e 2017 é demonstrada a seguir:

	2018	2017
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	**5.349**	34.217
Imposto de renda e contribuição social à taxa nominal (34%)	**(1.819)**	(11.634)
Outras adições/exclusões, líquida	**(2.011)**	3.081
Despesas com imposto de renda e contribuição social	**3.830**	8.553
Impostos de renda e contribuição social - correntes	**-**	(8.636)
Impostos de renda e contribuição social - diferidos	**3.830**	83
Taxa efetiva	**72%**	25%

b) Diferidos

Impostos diferidos são gerados por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Impostos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças tributárias temporárias, exceto quando o imposto diferido passivo surge do reconhecimento inicial de ágio ou de um ativo ou passivo em uma transação que não for uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro ou prejuízo contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributários não utilizados, na extensão em que seja provável que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias dedutíveis possam ser realizadas, e créditos e perdas tributários não utilizados possam ser utilizados, exceto quando o imposto diferido ativo relacionado com a diferença temporária dedutível é gerado no reconhecimento inicial do ativo ou passivo em uma transação que não é uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal.

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Impostos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

14. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

b) Diferidos--Continuação

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço.

Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado abrangente ou diretamente no patrimônio líquido.

Impostos diferidos ativos e passivos são apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a Companhia registrou imposto de renda e contribuição social diferidos, para refletir os efeitos fiscais futuros sobre as diferenças temporárias existentes entre a base fiscal de ativos e passivos e o seu respectivo valor contábil, calculados à alíquota fiscal combinada de 34%, conforme segue:

	2018	2017
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	**419**	398
Provisões para contingências	**139**	135
Provisões diversas	**-**	159
Valor justo da combinação de negócio	**(25.182)**	-
Impostos diferidos ativos (passivos)	**(24.625)**	692

Baseada em seu histórico de realização de diferenças permanentes, a Companhia estima gerar lucro tributável superior ao saldo de impostos diferidos ativos no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2017, o capital social subscrito e integralizado está representado por 70.099.000 (50.000.000 em 2017) ações com valor nominal de R$1,00 cada, assim distribuídas:

	2018		2017	
	Quantidade	**R$**	**Quantidade**	**R$**
Washington Umberto Cinel	**70.099.000**	**70.099**	-	-
Cláudia Isabel Luciano Cinel	**1.000**	**1**	-	-
Fundo de investimento em participações Impera	**-**	**-**	50.000.000	50.000

b) Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício, e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

c) Reserva de investimento

A reserva de investimento se refere ao benefício fiscal advindo da lei complementar 160/17, o qual não poderá ser distribuído aos acionistas no período de cinco anos.

d) Dividendos

O estatuto social prevê que do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados e a provisão para Imposto de renda e Contribuição social.

Do resultado remanescente será deduzida a participação dos administradores, desde que seu total não ultrapasse nem a remuneração anual dos administradores nem a décima parte do lucro líquido apurado, prevalecendo o limite que for menor.

O lucro líquido verificado, após efetuados as deduções previstas no parágrafo anterior, terá a seguinte destinação: a) 5% para Reserva Legal, até atingir 20% do capital social; b) 25%, no mínimo, para o pagamento dos dividendos dos acionistas; c) o saldo terá o destino que, por proposta do Conselho da Administração, for deliberado pela Assembleia Geral de Acionistas.

15. Patrimônio líquido--Continuação

d) Dividendos--Continuação

De acordo com as disposições estatutárias é assegurado aos acionistas um dividendo mínimo obrigatório de 10% do lucro líquido de cada exercício ajustado nos termos da legislação societária e do estatuto social.

A remuneração aos acionistas foi apurada da seguinte forma:

	2018	2017
Lucro líquido do exercício	**9.179**	25.664
Reserva legal (5% do lucro do exercício)	**(459)**	(1.283)
Base de cálculo dos dividendos	**8.720**	24.381
Distribuição aos acionistas:		
Dividendos, pagos parcialmente durante o exercício	**-**	12.175
Juros sobre o capital próprio, líquidos do imposto de renda, pagos	**-**	5.659
Dividendos do lucro do ano	**-**	17.834
Percentual em relação à base de cálculo	**0%**	73%

Em função da reserva de investimento, nenhum dividendo foi apurado no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

16. Receita líquida

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas. A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita.

A reconciliação das vendas brutas para a receita líquida é como segue:

	2018	2017
Vendas	**377.340**	387.654
Revendas	**15.739**	17.810
Descontos e devoluções	**(38.239)**	(31.593)
Impostos incidentes sobre vendas e serviços	**(26.742)**	(27.647)
	328.098	346.224

17. Gastos por natureza

	2018	2017
Custo incorridos com materiais e produtos	**(230.212)**	(241.433)
Salários e benefícios	**(19.086)**	(19.140)
Fretes e carretos	**(17.522)**	(15.779)
Comunicação	**(463)**	(472)
Comissões de vendas	**(4.363)**	(6.527)
Viagens e veículos	**(520)**	(246)
Energia elétrica	**(3.133)**	(2.909)
Serviços profissionais	**(3.819)**	(3.777)
Depreciação e amortização	**(26.066)**	(2.287)
Manutenção de máquinas	**(2.811)**	(2.443)
Comissões sobre compras	**(1.027)**	(1.330)
Aluguéis	**(673)**	(1.029)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	**(61)**	(216)
Material de uso e consumo	**(214)**	(188)
INSS, IPTU e IPVA	**(72)**	(106)
Crédito presumido de PIS e COFINS	**-**	307
Publicidade e propaganda	**(11.241)**	(8.050)
Outros	**3.794**	(5.093)
	(317.489)	(310.718)
Classificados como:		
Custos dos produtos vendidos	**(249.099)**	(252.919)
Despesas com vendas	**(47.326)**	(43.990)
Despesas administrativas e gerais	**(21.064)**	(13.809)
	(317.489)	(310.718)

18. Resultado financeiro

	2018	2017
Despesas financeiras		
Juros	**(7.084)**	(2.559)
Multas	**(22)**	(291)
Variação cambial	**(616)**	(214)
Despesas bancarias	**(694)**	(242)
IOF	**(403)**	(222)
Impostos	**(65)**	(101)
Descontos concedidos	**(586)**	(513)
	(9.470)	(4.142)
Receitas financeiras		
Descontos obtidos	**142**	119
Juros recebidos	**62**	88
Variação cambial ativa	**809**	424
Rendimentos de aplicações financeiras	**1.180**	1.973
Outros	**23**	-
	2.216	2.604
Resultado financeiro líquido	**(7.254)**	(1.538)

19. Instrumentos financeiros

a) Considerações gerais

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações. Julgamentos foram requeridos na interpretação dos dados de mercado para produzir as estimativas dos valores de realização mais adequada.

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros constantes no balanço patrimonial, quando comparados com os valores que poderiam ser obtidos na sua negociação em um mercado ativo ou, na ausência destes, com o valor presente líquido ajustado com base na taxa vigente de juros no mercado, aproximam-se, substancialmente, de seus correspondentes valores de mercado. A Companhia não tem como prática realizar operações com derivativos financeiros.

b) Gerenciamento de risco

Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função das diferentes moedas e prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia é monitorado diariamente pelas áreas de Gestão da Companhia, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Companhia.

Risco de taxa de câmbio

O resultado da Companhia está suscetível a variações significativas, em virtude dos efeitos da volatilidade da taxa de câmbio sobre o saldo da conta “Partes Relacionadas” atrelado a moedas estrangeiras, principalmente o dólar norte-americano.

A Administração da Companhia acredita que a paridade entre o real e o dólar norte-americano não sofrerá volatilidade adicional significativa; consequentemente, não contratou nenhum instrumento financeiro para proteger a exposição cambial da Companhia em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

20. Seguros

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia possuía cobertura de seguros contra incêndio e riscos diversos para os bens do ativo imobilizado e para os estoques, por valores considerados pela Administração suficientes para cobrir eventuais perdas.

O escopo dos trabalhos de nossos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada pela Administração da Companhia e que a considera suficiente para cobrir eventuais sinistros.

21. Eventos subsequentes

Em 1º de janeiro de 2019, a Companhia incorporou a sociedade empresarial Itaobi importação e exportação de cereais Ltda. (empresa esta do mesmo grupo dos novos sócios da Broto Legal), com sede na Cidade de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, acesso à BR 472, Km 587, CEP 97500-970, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.948.222/0001-42 (“Itaobi Comércio de Cereais”).

Em 4 de janeiro de 2019, a Companhia pagou os juros sobre o capital próprio no valor de R$5.659.