

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA  
DE DIREITOS DE SUPERFÍCIE EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes ("Parte" e, em conjunto, as "Partes"):

Na qualidade de alienantes fiduciantes,

- A. CELESTE ENERGIA SOLAR PEDRA PRETA MT 002 SPE S.A.**, com sede na cidade de Sorriso, estado do Mato Grosso, na Avenida Blumenau, nº. 3474, sala 02-F, Bairro Bom Jesus, CEP 78896-147, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.222.717/0001-00, neste ato representada nos termos do seu estatuto social ("Emissora" ou "Companhia");
- B. CELESTE ENERGIA SOLAR RONDONÓPOLIS MT 001 SPE LTDA.**, com sede na cidade de Sorriso, estado do Mato Grosso, na Avenida Blumenau, nº. 3474, sala 02-E, Bairro Bom Jesus, CEP 78896-147, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.212.562/0001-53, neste ato representada nos termos do seu contrato social ("SPE Rondonópolis");
- C. CELESTE ENERGIA SOLAR BOM JESUS PEDRA PRETA MT 003 SPE LTDA.**, com sede na cidade de Sorriso, estado do Mato Grosso, na Avenida Blumenau, nº. 3474, sala 02-G, Bairro Bom Jesus, CEP 78896-147, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.951.251/0001-06, neste ato representada nos termos do seu contrato social ("SPE Bom Jesus");
- D. CELESTE ENERGIA SOLAR NOBRES MT 004 SPE LTDA.** com sede na cidade de Sorriso, estado do Mato Grosso, na Avenida Blumenau, nº. 3474, sala 02-H, Bairro Bom Jesus, CEP 78896-147, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.951.199/0001-98, neste ato representada nos termos do seu contrato social ("SPE Nobres" e, em conjunto com a Emissora, a SPE Rondonópolis e a SPE Bom Jesus, as "Fiduciantes");

Na qualidade de agente fiduciário,

- E. PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato representado nos termos do seu estatuto social ("Agente Fiduciário"), representando a comunhão dos titulares das Debêntures de emissão da Emissora ("Debenturistas" e, individualmente, "Debenturista"),

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) Em 16 de dezembro de 2024, a Companhia, na qualidade de emissora, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão dos titulares das Debêntures (conforme definido abaixo) ("Debenturistas" e, individualmente, "Debenturista") e, como fiadores, Celeste Energia Solar Rondonópolis MT 001 SPE Ltda., Celeste Energia Solar Bom Jesus Pedra Preta MT 003 SPE Ltda., Celeste Energia Solar Nobres MT 004 SPE Ltda., Celeste Energia Solar Ltda., SLS Agropecuária Ltda., Sergio Leandro Schevinski e Giovana Spenassatto Schevinski celebraram o "Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 02 (Duas) Séries, para Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, da Celeste Energia Solar Pedra Preta MT 002 SPE S.A." ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foram

estabelecidos os termos e condições da 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora ("Debêntures"), no montante total de até R\$ 172.000.000,00 (cento e setenta e dois milhões de reais), para oferta pública, sujeita ao rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de junho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") ("Oferta" ou "Operação");

- (ii) os recursos líquidos decorrentes da integralização das Debêntures serão integralmente utilizados para o desenvolvimento dos Projetos, nos termos descritos na Escritura de Emissão;
- (iii) as Fiduciantes são, na presente data, titulares dos direitos de superfície relativos aos imóveis objeto das matrículas nº 1035 do Cartório do 1º Ofício da Comarca de Pedra Preta – cidade de Pedra Preta, Estado de Mato Grosso, nº 339 do Registro de Imóveis do Cartório do 1º Ofício de Nobres/MT, nº 1920 do Cartório do 1º Ofício da Comarca de Pedra Preta – cidade de Pedra Preta, Estado de Mato Grosso e nº 27.585 do Cartório do 1º Ofício – Registro de Imóveis de Rondonópolis – cidade de Rondonópolis, Estado de Mato Grosso, conforme descritos e caracterizados no **Anexo I** a este Contrato ("Direitos de Superfície" e "Imóveis", respectivamente);
- (iv) as Fiduciantes têm interesse em alienar fiduciariamente, nos termos do artigo 22, parágrafo 1º, inciso IV, da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei 9.514"), ao Agente Fiduciário, os Direitos de Superfície, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), assumidas pela Emissora, no âmbito da Operação;
- (v) a presente Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido) é constituída sem prejuízo de outras Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão) constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;
- (vi) as Partes têm ciência de que a presente operação possui o caráter de "operação estruturada" razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação (conforme definido na Escritura de Emissão); e
- (vii) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade de boa-fé.

**ISTO POSTO**, as Partes têm entre si justo e acordado o presente "*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato"), de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

## **1. TERMOS DEFINIDOS**

1.1. Termos Definidos: Os termos grafados com iniciais em maiúscula empregados neste Contrato terão os significados a eles respectivamente atribuídos na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, exceto se de outra forma aqui definidos.

1.1.1. Para fins deste Contrato, é considerado útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional, no Brasil ("Dia(s) Útil(eis)"), de modo que, caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos dos Documentos da Operação (conforme definido na Escritura de Emissão) não forem um Dia Útil, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

1.1.2. Todas e quaisquer referências a “Agente Fiduciário” neste Contrato significam e sempre deverão ser consideradas como referências ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas e no interesse destes.

1.1.3. Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste Contrato, todos os termos e condições da Escritura de Emissão se aplicam total e automaticamente a este Contrato, *mutatis mutandis*, e deverão ser consideradas como uma parte integral deste, como se estivessem transcritos neste Contrato.

## **2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

2.1. Alienação Fiduciária em Garantia: Em garantia do pontual cumprimento de: **(i)** quaisquer das obrigações principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pela Emissora em face do Agente Fiduciário no âmbito da emissão das Debêntures e nos demais Documentos da Operação; e **(ii)** todos os custos e as despesas incorridos e a serem incorridos em relação às Debêntures, inclusive para fins de cobrança das Debêntures e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, indenizações, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pelo Agente Fiduciário (incluindo suas remunerações) e/ou pelos Debenturistas (“Obrigações Garantidas”), as Fiduciantes constituem, em favor do Agente Fiduciário, alienação fiduciária em garantia sobre os Direitos de Superfície, transferindo ao Agente Fiduciário a propriedade resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514 e dos demais dispositivos legais aplicáveis à espécie (“Alienação Fiduciária”).

2.1.1. Tendo em vista a transferência em caráter fiduciário da titularidade dos Direitos de Superfície, as Fiduciantes responderão, sob as penas da lei, se cederem, transferirem ou, por qualquer forma, negociarem os Direitos de Superfície ou qualquer parte ou a totalidade dos direitos reais de fiduciante, bem como direitos supervenientes a esta Alienação Fiduciária, com terceiros e/ou se sobre eles constituírem quaisquer ônus ou gravames, sem que haja a prévia e expressa anuência dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas. Ocorrendo a constituição de ônus ou gravames e/ou a transmissão de propriedade superveniente a terceiros sem a devida anuência dos Debenturistas, tais ônus, gravames ou transmissões não serão oponíveis aos Debenturistas, não podendo os receptores de tais direitos sub-rogarem-se em quaisquer direitos ou créditos, que serão detidos integralmente pelo Agente Fiduciário.

2.2. Aditamento para incluir Direitos de Superfície: Como condição precedente para liberação dos Recursos decorrentes da integralização das Debêntures depositados na Conta Vinculada Emissora para as respectivas Contas Vinculadas SPEs e, subsequentemente, para as respectivas contas de livre movimentação das SPEs indicadas no instrumento de Cessão Fiduciária, conforme previsto no Anexo III à Escritura de Emissão, as Partes deverão aditar este Contrato para incluir os Direitos de Superfície relacionados aos Contratos do Projeto de cada SPE que forem objeto de escrituras públicas lavradas após esta data, sob esta garantia, e registrar cada aditivo conforme previsto na Cláusula 9.1 abaixo.

2.3. Características das Obrigações Garantidas: As Partes declaram, para os fins do disposto nos incisos I, II e III do artigo 24 da Lei 9.514, que: **(i)** o valor da Dívida (conforme abaixo definido), sua estimativa ou seu valor máximo; **(ii)** seus prazos e sua forma de pagamento; **(iii)** a taxa de juros e

encargos incidentes; e **(iv)** as demais características das Obrigações Garantidas encontram-se no **Anexo II** ao presente instrumento.

2.3.1. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula 2 e no **Anexo II**, a descrição ora oferecida visa meramente a atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos do Agente Fiduciário e dos Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário ou modifica, sob qualquer aspecto, as características das Obrigações Garantidas.

2.4. Regras de Alienação Fiduciária: As Partes estabelecem, ainda, de comum acordo, que:

- (i) as acessões, melhoramentos, benfeitorias necessárias, úteis e/ou voluptuárias, edificações, bens vinculados por acessão física, industrial ou natural, existentes e que forem acrescidos, expansões, construções e instalações realizadas nos Imóveis até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, independentemente de terem sido ou não averbados nas matrículas dos Imóveis junto aos competentes cartórios de registro de imóveis ("Cartórios de Registro de Imóveis"), incorporar-se-ão automaticamente aos Imóveis e ao seu valor, independentemente de qualquer formalidade, recaindo a Alienação Fiduciária sobre os Direitos de Superfície, não podendo as Fiduciantes em caso de leilão extrajudicial invocar direito de indenização ou de retenção, não importando a que título ou pretexto for, ainda que com a prévia autorização dos Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 9.514;
- (ii) o Agente Fiduciário terá a propriedade fiduciária e resolúvel dos Direitos de Superfície e a posse indireta dos Imóveis;
- (iii) as Fiduciantes permanecerão com a posse direta dos Imóveis, de modo que, nos termos do inciso V, do artigo 24 da Lei 9.514, as Obrigações Garantidas estiverem tempestivamente adimplidas, excluído o prazo de cura, as Fiduciantes terão a livre utilização, por sua conta e risco, dos Direitos de Superfície, sempre respeitada a legislação aplicável à destinação dos Direitos de Superfície;
- (iv) a Alienação Fiduciária não implicará a transferência, para o Agente Fiduciário, de qualquer das obrigações ou responsabilidades relacionadas aos Direitos de Superfície, que são e permanecerão das Fiduciantes, as quais comprometem-se a manter os Imóveis em perfeito estado de segurança, conservação e utilização, excetuado o desgaste natural pelo uso, sendo que todas as responsabilidades, deveres e obrigações atribuídos às Fiduciantes, contidas no direito de propriedade do artigo 1.228 do Código Civil, em especial aqueles estabelecidos nos parágrafos 1º e 2º (bem como demais disposições legais similares, como, por exemplo, os artigos 184, 185 e 186 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988), permanecem no conteúdo dos direitos detidos pelas Fiduciantes após a constituição da garantia fiduciária ora contratada, permanecendo responsável pelas obrigações e pelos deveres contidos nos referidos dispositivos legais, de modo que, o Agente Fiduciário não será, qualquer que seja a hipótese, responsabilizado, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de qualquer natureza que decorram do domínio pleno, vez que é proprietário dos Direitos de Superfície exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel;
- (v) quaisquer tributos, taxas, contribuições, condomínios, encargos, multas e despesas, de qualquer natureza, ordinários ou extraordinários, presentes e futuros, com relação aos Direitos de Superfície, incluindo despesas com licenciamento, regularização, manutenção, segurança,

conservação, prêmios de seguro, contas de energia elétrica, água, gás e telefone, serão suportados exclusivamente pelas Fiduciantes, as quais deverão apresentar os comprovantes de quitação sempre que justificadamente solicitados pelo Agente Fiduciário, de maneira que fica o Agente Fiduciário, desde já, desobrigado de efetuar qualquer tipo de pagamento e/ou realizar qualquer ação de ajuste/correção referente aos Direitos de Superfície durante a vigência deste Contrato, não recaindo sobre o Agente Fiduciário qualquer responsabilidade nesse sentido;

- (vi) se o Agente Fiduciário vier a pagar algum dos encargos inerentes aos Direitos de Superfície objeto da presente Alienação Fiduciária, a Emissora será responsável por reembolsar o Agente Fiduciário no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento; e
- (vii) o Agente Fiduciário ou qualquer de seus representantes, bem como eventuais terceiros indicados pelo Agente Fiduciário, tem o direito de inspecionar e visitar os Imóveis mediante notificação com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência, encaminhada as Fiduciantes, que se comprometem a permitir o acesso da Agente Fiduciário aos Imóveis e fornecer livremente os meios e as instalações que possam estar disponíveis ou ser necessários para essa finalidade.

2.5. Valores de Liquidação Forçada: As Partes determinam, de comum acordo, que os valores de liquidação forçada dos Direitos de Superfície objeto da presente garantia, para efeito de venda em leilão público, atualmente, são os valores mais recentes de aquisição dos Imóveis constantes das matrículas dos Imóveis e aplicados proporcionalmente às respectivas áreas objeto dos Direitos de Superfície em relação às áreas totais dos respectivos Imóveis, sendo que o Agente Fiduciário poderá, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE n.º 01/21, de 1º de março de 2021, contratar empresa especializada para avaliar ou reavaliar os valores de liquidação forçada dos Direitos de Superfície e a Emissora deverá arcar com os custos de tal contratação ("Valores de Liquidação Forçada").

2.5.1. Os valores levados em consideração pelo Agente Fiduciário para emitir seu relatório de verificação anual, especialmente no tocante à suficiência de garantia, em consonância ao disposto no artigo 11, inciso X, da Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor serão apurados nos respectivos contratos de arrendamento dos Imóveis celebrados pelas Fiduciantes, na qualidade de arrendatárias, e em vigor e disponibilizados ao Agente Fiduciário nesta data. Não há obrigação de avaliação periódica, por meio de laudo de avaliação, do valor dos Direitos de Superfície acima.

2.6. Benfeitorias: Os Imóveis abrangem, para todos os fins do artigo 79 do Código Civil, todo e qualquer acessório relativo ao referidos Imóveis, incluindo, *inter alia*, acessões, empreendimentos, melhoramentos e construções.

2.6.1. Qualquer acessão ou benfeitoria que as Fiduciantes pretendam efetuar, a partir da data de constituição da presente Alienação Fiduciária, às suas exclusivas expensas, integrará os Imóveis e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial.

2.6.2. Não haverá direito de retenção por benfeitorias, ainda que autorizadas pelos Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário.

2.6.3. As acessões, benfeitorias, construções, pivôs de irrigação e instalações de máquinas e equipamentos, conforme aplicável, deverão ser averbadas pelas Fiduciantes nos Cartórios de

Registro de Imóveis, bem como deverão ser obtidas todas as autorizações necessárias nos órgãos competentes para instalação, construção e operacionalização de referidos acessórios.

### **3. DECLARAÇÕES DAS FIDUCIANTES**

3.1. Declarações das Fiduciantes: Cada uma das Fiduciantes declara e garante ao Agente Fiduciário que:

- (i) está ciente de que a presente Alienação Fiduciária assegura o integral e tempestivo cumprimento das Obrigações Garantidas, assumidas pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão e Documentos da Operação;
- (ii) compromete-se a agir com boa-fé, probidade e lealdade;
- (iii) não se encontra impedido de realizar esta Alienação Fiduciária, a qual inclui os Direitos de Superfície e todas as acessões e benfeitorias dos Imóveis;
- (iv) está ciente do benefício em nome próprio da outorga da presente Alienação Fiduciária, uma vez que os recursos captados pela Emissora por meio das Debêntures serão utilizados para o desenvolvimento de negócios dentro do mesmo grupo econômico da Fiduciante;
- (v) os Direitos de Superfície são de legítima e exclusiva titularidade da Fiduciante e encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real;
- (vi) os Direitos de Superfície estão completamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais ou pessoais, legais ou convencionais, judiciais ou extrajudiciais, exceto com relação à Alienação Fiduciária objeto deste Contrato;
- (vii) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (viii) as discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (ix) inexistem qualquer impedimento legal ou contratual para a outorga da presente Alienação Fiduciária, a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas: **(a)** não infringe qualquer disposição legal, regulamentar, contrato ou instrumento do qual a Fiduciante seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos estejam sujeitos, conforme aplicável; **(b)** não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Fiduciante e/ou pela Emissora; **(c)** não resultará em vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos ou de qualquer obrigação neles estabelecida; **(d)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Fiduciante ou qualquer de seus bens ou propriedades ou **(e)** não resultará na criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Fiduciante;
- (x) a celebração deste Contrato foi devidamente aprovada societariamente conforme seu

documento constitutivo e seus representantes têm plena capacidade e poderes para celebrar e assumir as obrigações previstas neste Contrato;

- (xi) foi informado e avisado de todas as condições e as circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato, da Escritura de Debêntures e da Operação e que poderiam influenciar a capacidade de expressar as suas vontades;
- (xii) as prestações, as obrigações e os riscos aqui assumidos estão dentro de suas condições econômico-financeira;
- (xiii) teve conhecimento prévio do conteúdo deste Contrato e da Escritura de Emissão e a oportunidade de consultar um advogado, bem como entendeu perfeitamente todas as obrigações e os riscos neles contidos;
- (xiv) detém, de maneira exclusiva e legítima, a propriedade e posse dos Direitos de Superfície;
- (xv) os Imóveis encontram-se livres e desocupados de pessoas e coisas;
- (xvi) os Direitos de Superfície encontram-se totalmente livres e desimpedidos de quaisquer alienações, ônus, dívidas, dúvidas ou gravames, inexistindo ações reais e pessoais reipersecutórias de natureza civil, comercial ou trabalhista promovidas contra si ou seus representantes, em qualquer juízo deste país ou do exterior, no presente, ou decorrente de qualquer fato ocorrido nos últimos 20 (vinte) anos, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos de Superfície, as acessões e/ou as benfeitorias dos Imóveis, ou outros ônus reais ou pessoais sobre eles incidentes;
- (xvii) os Imóveis encontram-se quites com todos os foros, laudêmios, impostos, inclusive territorial rural, taxas, contribuições fiscais de qualquer natureza, na medida do quanto seja aplicável;
- (xviii) os Direitos de Superfície e Imóveis não possuem quaisquer restrições ao uso, inclusive eventuais restrições relacionadas à zoneamento ou preservação do patrimônio arqueológico e histórico;
- (xix) não existe, nos Imóveis, qualquer contaminação ambiental ou materiais perigosos, assim entendidos como 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;
- (xx) não existe qualquer notificação, auto de infração, penalidade, pendência ou exigência imposta por órgãos públicos municipais, estaduais ou federais que possam afetar os Direitos de Superfície ou Imóveis;
- (xxi) não há processos de desapropriação, tombamento, servidão ou demarcação de terras envolvendo os Imóveis ou que possam afetar os Direitos de Superfície ou Imóveis;
- (xxii) não há áreas quilombolas ou sítios arqueológicos nos Imóveis;
- (xxiii) as atividades desenvolvidas pela Fiduciante nos Imóveis contaram e contam com todas as aprovações, licenças e alvarás legalmente exigidos e foram executadas em observância às normas aplicáveis e aos projetos aprovados pelas autoridades competentes;

- (xxiv) a constituição da presente garantia e de outras garantias concedidas no âmbito da emissão das Debêntures não importa excesso de garantia, concordando que a livre disposição do seu patrimônio é prerrogativa inerente ao seu direito de propriedade;
- (xxv) nem a celebração deste Contrato, tampouco a consumação dos termos aqui pactuados, viola: (a) quaisquer leis, regulamentos ou decisões de qualquer autoridade governamental relativamente às Fiduciárias ou às pessoas a elas relacionadas; ou (b) quaisquer contratos, acordos, autorizações governamentais, instrumentos, ajustes ou compromissos aos quais a Fiduciária e/ou pessoas a elas ligadas estejam vinculadas;
- (xxvi) não existem quaisquer fatos ou arbitragens, procedimentos administrativos ou judiciais, de qualquer natureza que possam, de qualquer maneira, direta ou indiretamente, afetar adversamente ou invalidar a Alienação Fiduciária constituída por este Contrato;
- (xxvii) para todos os fins de direito e observando-se a alocação de riscos descrita no artigo 421-A, inciso II, do Código Civil, os bens e direitos dados em garantia no âmbito deste Contrato não representam bens de capital e/ou bens essenciais da Fiduciária, inclusive para fins de leis de falência, insolvência ou recuperação judicial e extrajudicial, incluindo, mas não se limitando à Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
- (xxviii) está ciente e concorda que o Agente Fiduciário poderá divulgar informações pessoais, operacionais, comerciais, financeiras, societárias e fiscais ("Dados Pessoais"), inclusive por meio de documentos relacionados à Oferta, apenas e tão somente no limite em que forem necessários para promover a Oferta e para assegurar a cobrança dos créditos representados nas Debêntures e nos PPA (conforme definido no Contrato Cessão Fiduciária), autorizando, deste já, de forma expressa, irrevogável e irretratável, a divulgação dos seus Dados Pessoais, em virtude das Debêntures, para terceiros, inclusive no mercado de valores mobiliários, de forma que tal divulgação não violará o disposto na Lei n.º 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme em vigor e/ou qualquer outra regulação ou disposição contratual; e
- (xxix) os Imóveis estão cadastrados no Cadastro Ambiental Rural e foram objeto de certificação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária ("INCRA") quanto ao cumprimento da obrigação de georreferenciamento, nos termos da Lei n.º 10.267 de 28 de agosto de 2001, conforme em vigor e do Decreto n.º 4.449, de 30 de outubro de 2002, conforme em vigor pelo Decreto n.º 5.570, de 31 de outubro de 2005, conforme em vigor, e demais legislação e regulamentação aplicáveis.

3.1.1. As declarações prestadas pela Fiduciária neste Contrato deverão ser válidas e subsistir até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ficando a Fiduciária responsável por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade, insuficiência, incompletude ou inexatidão destas declarações, sem prejuízo do direito do Agente Fiduciário de declarar vencidas antecipadamente as Obrigações Garantidas e executar a presente Alienação Fiduciária, observadas as disposições da Escritura de Emissão.

#### **4. DOMÍNIO, POSSE, UTILIZAÇÃO E CONSERVAÇÃO DOS DIREITOS DE SUPERFÍCIE**

4.1. Domínio Resolúvel e Posse Indireta: Nos termos do presente Contrato são transferidos, ao Agente Fiduciário, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos de Superfície, tornando-se as

Fiduciantes possuidoras diretas dos Direitos de Superfície, com todas as responsabilidades e encargos legais daí advindos.

4.1.1. As Fiduciantes poderão continuar a exercer, em relação aos Direitos de Superfície, todos os direitos e as prerrogativas conferidos por lei ao possuidor direto, podendo livremente utilizá-los, por sua conta e risco e sob as condições estipuladas neste Contrato, desde que a Emissora e os Fiadores (conforme definido na Escritura de Emissão) estejam adimplentes relativamente às Obrigações Garantidas e/ou às obrigações previstas neste Contrato ou na Escritura de Emissão, conforme o caso.

4.2. Conservação dos Direitos de Superfície: As Fiduciantes responsabilizam-se pela manutenção e conservação dos Direitos de Superfície, os quais deverão ser mantidos no mesmo estado em que se encontram, na data da constituição desta garantia, excetuado o desgaste natural pelo uso, incluindo, ainda, a obrigação de pagar pontualmente todos os tributos, os impostos, as taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre os Direitos de Superfície ou que sejam inerentes à garantia fiduciária ora constituída.

4.2.1. As Fiduciantes obrigam-se a observar toda e qualquer legislação ambiental e/ou urbanística aplicável aos Imóveis e/ou à sua utilização, devendo especificamente não remover ou alterar qualquer árvore ou vegetação relevante sob o aspecto ambiental que se encontre nos Imóveis sem a aprovação das autoridades competentes, declarando-se inteiramente responsável por qualquer penalidade imposta a esse respeito.

4.2.2. A Emissora e/ou as Fiduciantes assumem a responsabilidade por todo e qualquer passivo ambiental que decorrer dos Direitos de Superfície.

4.2.3. É de inteira responsabilidade da Emissora e/ou das Fiduciantes todos os tributos que recaiam ou venham a recair sobre os Imóveis a qualquer tempo, além das despesas de água, gás, luz e despesas condominiais de qualquer natureza, se for o caso, até que, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas e das obrigações constantes deste Contrato, os Direitos de Superfície sejam alienados em leilão ao Agente Fiduciário representando a comunhão de Debenturistas seja imitado na posse dos Imóveis.

## **5. DISPOSIÇÃO DOS DIREITOS DE SUPERFÍCIE**

5.1. Disposição dos Direitos de Superfície: Enquanto todas as Obrigações Garantidas não forem integralmente satisfeitas, as Fiduciantes não poderão sob qualquer hipótese, vender os Direitos de Superfície, ou de qualquer outra forma os alienarem, prometê-los ou cedê-los em favor de quaisquer terceiros interessados na aquisição dos Direitos de Superfície, tampouco poderá constituir sobre os bens localizados nos Imóveis quaisquer ônus, incluindo, mas sem limitar, cessão de direitos de uso etc, sem a prévia e expressa autorização dos Debenturistas, após aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definido na Escritura de Debêntures).

## **6. DESPESAS**

6.1. Despesas: As Fiduciantes e a Emissora obrigam-se a suportar, sob pena de descumprimento do presente Contrato, todos e quaisquer tributos, encargos, despesas, ônus e quaisquer outros custos que venham a ser eventualmente pagos ou devidos pelo Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas, em razão do presente Contrato, especialmente aqueles decorrentes de:

- (i) fiscalização dos Direitos de Superfície e/ou efetivação, manutenção e extinção da alienação fiduciária em garantia prevista neste Contrato, incluindo as despesas com registros;
- (ii) honorários de advogados contratados para assessorar o Agente Fiduciário na qualidade de representante dos Debenturistas na excussão da presente garantia; e
- (iii) emolumentos e despesas registraes com intimação da Emissora e das Fiduciantes, bem como recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Direitos de Superfície ("ITBI") e laudêmio, se houver, em caso de consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário, resultante do inadimplemento das Obrigações Garantidas e das obrigações oriundas deste Contrato.

6.1.1. O montante das despesas previstas acima será incluído ao conceito de Obrigações Garantidas, tais quais garantidas pela presente Alienação Fiduciária.

## **7. MORA, INADIMPLEMENTO E EXCUSSÃO DOS DIREITOS DE SUPERFÍCIE**

7.1. Mora: Em caso de inadimplemento, total ou parcial, das Obrigações Garantidas que caracterizem Vencimento Antecipado das Debêntures, observado o prazo de cura de 5 (cinco) dias a partir do recebimento pelas Fiduciantes e pela Emissora, com cópia para as Fiduciantes, de notificação do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, nesse sentido, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 9.514 ("Prazo de Carência"), as Fiduciantes e a Emissora serão intimadas, a requerimento do Agente Fiduciário, pelos Cartórios de Registro de Imóveis, a pagar, no prazo de 15 (quinze) dias, contados do encerramento do Prazo de Carência, o saldo devedor das Obrigações Garantidas, incluindo as penalidades e os demais encargos, contratuais e legais, inclusive eventuais tributos e despesas de cobrança e de intimação.

7.2. Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos, observado os artigos 26 e 26-A da Lei 9.514:

- (i) caso sejam alienados fiduciariamente, em garantia das Obrigações Garantidas, Direitos de Superfície localizados em mais de uma circunscrição imobiliária, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida, pelo Agente Fiduciário, a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe: (a) a totalidade do valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais; e (b) os Direitos de Superfície passíveis de consolidação de propriedade;
- (ii) a intimação será pessoalmente feita às Fiduciantes com cópia para a Emissora, a seus representantes legais e/ou procuradores regularmente constituídos, conforme o caso, os quais, por este ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo previsto na Cláusula 7.1 acima, consolidar-se-á a propriedade no patrimônio do Agente Fiduciário e os Direitos de Superfície serão levados a leilão, nos termos da Cláusula 7.5 abaixo;
- (iii) a diligência de intimação será promovida por solicitação dos oficiais dos Cartórios de Registro de Imóveis ou por Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação dos Imóveis ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no artigo 160 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme em vigor;

- (iv) se por 2 (duas) vezes os oficiais dos Cartórios de Registro de Imóveis ou do Cartório de Registro de Títulos e Documentos referidos no inciso "(iii)" acima, ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimado em seu domicílio ou residência sem o encontrar e caso haja motivada suspeita de que os eventuais procuradores das Fiduciantes e/ou da Emissora estão se ocultando, poderão ser intimados os vizinhos dos Imóveis ou o funcionário da portaria ou entrada dos Imóveis responsável pelo recebimento de correspondências, observado o disposto nos parágrafos 3º-A e 3º-B do artigo 26 da Lei 9.514, ficando determinado que os Oficiais dos Cartórios de Registro de Imóveis ou do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, referido no inciso "(iii)" acima, retornarão aos Imóveis no Dia Útil imediatamente depois, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 do Código de Processo Civil, abaixo definido;
- (v) se os destinatários da intimação se encontrarem em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado aos Oficiais dos Cartórios de Registro de Imóveis ou do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, referidos no inciso "(iii)" acima competente, competirá ao segundo promover a intimação por edital, publicado pelo mínimo de por 3 (três) dias, em jornal de maior circulação do local dos Imóveis ou em jornal de comarca de fácil acesso se o local dos Imóveis não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital; e
- (vi) as Fiduciantes ou a Emissora poderá efetuar a purgação da mora aqui referida nos Cartórios de Registro de Imóveis: (a) em dinheiro, mediante Transferência Eletrônica Disponível ("TED"); ou (b) por meio de cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo ao Agente Fiduciário, ou a quem expressamente indicado na intimação, de modo que, na hipótese contemplada na alínea "(b)" acima, a entrega do cheque aos Cartórios de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada e, caso recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo o Agente Fiduciário requerer que os Oficiais dos Cartórios de Registro de Imóveis certifiquem tal circunstância e, imediata e subsequentemente, promovam a consolidação, em nome do Agente Fiduciário, da propriedade dos Direitos de Superfície.

7.2.1. As Fiduciantes e a Emissora são responsáveis por informar ao Agente Fiduciário sobre qualquer alteração de seus respectivos endereços, observado o disposto na Cláusula 9.8 abaixo.

7.2.2. Para fins do inciso "(v)" da Cláusula 7.2 acima: (i) presume-se que o intimado se encontra em lugar ignorado quando este não for encontrado no local dos Imóveis nem no endereço fornecido ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.8 abaixo, nos termos do parágrafo 4º-B do artigo 26 da Lei 9.514; e (ii) considerar-se-á lugar inacessível, nos termos do parágrafo 4º-C do artigo 26 da Lei 9.514, aquele em que: (a) o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recusa a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou (b) não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação.

7.2.3. A intimação, referida na Cláusula 7.2 acima, será enviada às Fiduciantes e à Emissora, aos contatos eletrônicos fornecidos ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.8 abaixo, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia.

7.3. Purgação da Mora: Purgada a mora no prazo a que se refere a Cláusula 7.1 acima, convalescerá este Contrato, caso em que, nos 3 (três) dias subsequentes, os Cartórios de Registro de Imóveis entregarão ao Agente Fiduciário, na forma prevista nos Documentos da Operação (conforme definido na Escritura de Emissão), as importâncias recebidas, deduzidas as despesas devidas aos Cartórios de Registro de Imóveis.

7.3.1. O simples pagamento da parcela do principal em atraso, sem atualização monetária e demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade das Fiduciantes e da Emissora de liquidar o valor restante das Obrigações Garantidas, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

7.3.2. Reconhecem, as Partes, de forma irrevogável e irretroatável, que, caso a mora não seja curada dentro do prazo referido na Cláusula 7.2 acima será caracterizado o inadimplemento absoluto das Obrigações Garantidas, as quais passarão a ser consideradas vencidas e integralmente exigíveis, nos termos do parágrafo 6º do artigo 22 da Lei 9.514.

7.3.3. Os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real das Fiduciantes não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do Agente Fiduciário e a venda dos Direitos de Superfície para realização da garantia, sendo certo que os titulares dos direitos reais de garantia ou constrições não se sub-rogarão no direito das Fiduciantes à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda, considerando a cessão fiduciária dos direitos de devedor fiduciante e do Sobejo (conforme abaixo definido) e o previsto nos Documentos da Operação.

7.4. Consolidação da Propriedade: Decorrido o prazo a que se refere a Cláusula 7.1 acima sem a purgação da mora, os Cartórios de Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverão a averbação, nas matrículas dos Imóveis, da consolidação da propriedade dos Direitos de Superfície em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão *inter vivos*, 30 (trinta) dias após a expiração do referido prazo para purgação da mora.

7.5. Leilão Público Extrajudicial: Consolidada a propriedade em nome do Agente Fiduciário, os Direitos de Superfície serão alienados a terceiros, da seguinte forma, observados os procedimentos previstos na Lei 9.514:

- (i) a alienação far-se-á sempre por leilão público extrajudicial;
- (ii) notificados a respeito do horário, data e local de realização dos leilões, conforme determina o artigo 27, parágrafo 2º-A da Lei 9.514;
- (iii) o primeiro leilão público realizar-se-á dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade dos Direitos de Superfície em nome do Agente Fiduciário, devendo os Direitos de Superfície serem ofertados pelos Valores de Liquidação Forçada, nos termos do parágrafo 1º do artigo 24 da Lei 9.514, reservando-se, desde já, as Fiduciantes no direito de proceder, às expensas exclusivas das Fiduciantes, a uma nova avaliação dos Direitos de Superfície;

- (iv) o segundo leilão público, se necessário, realizar-se-á no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão, na forma da lei, hipótese em que os Direitos de Superfície serão oferecidos pelo somatório do valor da Dívida, dos Encargos dos Direitos de Superfície e das Despesas, conforme definidas na Cláusula 7.6 abaixo;
- (v) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado na forma que vier a ser definida pelo leiloeiro;
- (vi) após a averbação da consolidação das propriedades fiduciárias no patrimônio do Agente Fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, caso seja necessário, é assegurado às Fiduciantes o direito de preferência para adquirir os seus respectivos Direitos de Superfície pelo preço total correspondente ao valor da Dívida (conforme abaixo definido), somado ao valor dos Encargos dos Direitos de Superfície e das Despesas (conforme abaixo definidos), incumbindo também às Fiduciantes o pagamento dos valores correspondentes aos respectivos ITBI, pagos para a consolidação das propriedades fiduciárias em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição dos Direitos de Superfície, inclusive custas e emolumentos, conforme previsto no artigo 27, parágrafo 2º-B, da Lei 9.514, de modo que a(s) escritura(s) de transferência dos Direitos de Superfície deverá ser lavrada no máximo até a data do segundo leilão, sendo que, se houver licitante(s) no primeiro leilão e a escritura não for lavrada até o término do horário estabelecido para o primeiro leilão, o Agente Fiduciário estará livre para alienar os Direitos de Superfície ao(s) licitante(s); e
- (vii) não exercida a preferência de que trata o inciso "(vi)" anterior, o Agente Fiduciário, já como titular das propriedades, transmitirá os Direitos de Superfície ao(s) licitante(s) vencedor(es), correndo por conta deste(s) todas as despesas com a transmissão.

7.5.1. As Fiduciantes e a Emissora respondem pelo pagamento dos impostos, das taxas, das contribuições condominiais e de quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre os Imóveis, cuja posse tenha sido transferida para o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 27, parágrafo 8º, da Lei 9.514, até a data em que o Agente Fiduciário vier a ser imitado na posse.

7.5.2. Não ocorrendo a desocupação dos Imóveis no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da consolidação das propriedades dos Direitos de Superfície, o Agente Fiduciário, seus cessionários ou sucessores, inclusive o(s) adquirente(s) dos Direitos de Superfície, quer tenha(m) adquirido no leilão ou posteriormente, poderá(ão) requerer a reintegração de sua posse, declarando-se as Fiduciantes cientes dos procedimentos e prazos estabelecidos no artigo 30 da Lei 9.514.

7.5.3. Se os Direitos de Superfície forem objeto de qualquer contrato relativo à sua posse, a exemplo de arrendamento ou locação, sem prejuízo das regras adiante estabelecidas sobre este tema, o contrato deverá ser denunciado com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, a contar da data da consolidação da propriedade dos Direitos de Superfície em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, ou da aquisição dos Direitos de Superfície por terceiro em um dos leilões referidos neste Contrato, salvo se tiver havido aquiescência dos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas,.

7.5.4. Arrematados os Direitos de Superfície ou consolidada definitivamente as propriedades em favor do Agente Fiduciário representando os Debenturistas, no caso de frustração dos leilões, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação das Fiduciantes, com cópia para a Emissora, não obstarão a reintegração de posse dos Direitos de Superfície e serão resolvidas em perdas e danos.

7.5.5. Se, no primeiro leilão público, o maior lance oferecido a qualquer dos Direitos de Superfície for inferior ao respectivo Valor de Liquidação Forçada, nos termos do parágrafo único do artigo 24 da Lei 9.514, será realizado o segundo leilão para tais Direitos de Superfície.

7.5.6. No segundo leilão público, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior à soma dos valores da Dívida, dos Encargos dos respectivos Direitos de Superfície e das Despesas (conforme abaixo definidos) e, caso não haja lance que alcance referido valor, poderá ser aceito, pelos Debenturistas, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação dos respectivos Direitos de Superfície.

7.6. Dívida, Encargos dos Direitos de Superfície e Despesas: Para os fins dos leilões extrajudiciais e para todos os fins da Lei 9.514, considera-se, para o pagamento do valor total das Obrigações Garantidas, com relação aos Direitos de Superfície objeto da excussão:

- (i) "Dívida": o saldo devedor das Obrigações Garantidas, conforme definido nos Documentos da Operação, observado o Valor Garantido, na data do respectivo leilão, incluindo juros, penalidades e demais encargos contratuais;
- (ii) "Encargos dos Imóveis": a soma dos valores, acrescido dos valores correspondentes a prêmios de seguro e encargos legais, inclusive tributos:
  - (a) despesas dos prêmios de seguro sobre os Imóveis vencidos e não pagos até a data do leilão;
  - (b) despesas de contas de água, energia elétrica e gás vencidas e não pagas até a data do leilão;
  - (c) ITR e quaisquer outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes sobre os Imóveis, vencidos e não pagos até a data do leilão, bem como reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas aos Imóveis que o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas tenham eventualmente pago e não tenham sido ainda reembolsados pelas Fiduciantes ou pela Emissora;
  - (d) imposto de transmissão e, se for o caso, laudêmio, que eventualmente tenham sido pagos em decorrência da consolidação da plena propriedade dos Direitos de Superfície;
  - (e) despesas razoáveis e comprovadas com a consolidação da propriedade dos Direitos de Superfície em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, incluindo despesas relativas ao pagamento do ITBI;

- (f) caso os Imóveis não sejam desocupados nos termos e prazos previstos no artigo 27 da Lei 9.514 será também devida taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o valor dos Direitos de Superfície, e devida desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome do Agente Fiduciário até a data em que o Agente Fiduciário, ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente dos Direitos de Superfície em leilão), vier a ser imitado na posse dos Direitos de Superfície;
  - (g) custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis em bom estado de manutenção e conservação, ressalvado o desgaste natural pelo tempo e a menos que as Fiduciantes já os tenham devolvido em tais condições ao Agente Fiduciário ou ao adquirente em leilão extrajudicial; e
  - (h) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pelo Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, desde que, em ambos os casos, para fins de excussão da Alienação Fiduciária.
- (iii) “Despesas”: o valor correspondente à soma dos valores despendidos para a realização da intimação e do leilão público para venda dos Direitos de Superfície, compreendidos, entre outros que sejam indispensáveis, sem ordem de preferência:
- (a) os encargos e as custas de intimação das Fiduciantes e da Emissora;
  - (b) os encargos e custas com registros;
  - (c) os encargos e as custas necessários à realização do leilão público;
  - (d) a comissão do leiloeiro.

7.6.1. Uma vez integralmente quitadas as Dívidas, os Encargos dos Imóveis e as Despesas, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, entregará às respectivas Fiduciantes a importância que sobejar os respectivos Direitos de Superfície, se houver, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, mediante transferência para a conta indicada oportunamente pelas Fiduciantes no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento dos recursos pelas Fiduciantes, observado o disposto na Cláusula 7.8 abaixo.

7.6.2. Se, no dia de seu recebimento pelo Agente Fiduciário, a indenização pela venda de qualquer dos Direitos de Superfície for superior ao respectivo Valor de Liquidação Forçada e desde que as Obrigações Garantidas ainda não tenham sido quitadas, deverá ser observado o disposto na Cláusula 7.7.1 abaixo.

7.6.3. Se, no segundo leilão público, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor a que se refere a Cláusula 7.6.2 acima, observado que, em caso de diferentes lances, será considerado o maior valor oferecido no respectivo leilão, a propriedade definitiva dos Direitos de Superfície será consolidada em favor dos Debenturistas representados pelo do Agente Fiduciário, o qual se tornará proprietário pleno dos Direitos de Superfície, e considerar-se-á extinto totalmente ou parcialmente o valor da Dívida, até o limite do Valor Garantido, hipótese na qual as Fiduciantes e a Emissora continuarão respondendo até que a integralidade das

Obrigações Garantidas tenha sido paga aos Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário, o qual como proprietário pleno dos Direitos de Superfície, poderá aliená-los pelo preço que estipular e a qualquer terceiro, sob seu critério.

7.7. Retenção: Observado o disposto na Cláusula 7.8 abaixo, as Fiduciantes obrigam-se a destinar eventual diferença de valores obtidos com a excussão da garantia relativa aos Direitos de Superfície para o pagamento do valor total das Obrigações Garantidas remanescentes, desde que devidamente comprovadas, concordando, inclusive, com a retenção, pelo Agente Fiduciário, dos recursos suficientes para pagamento do valor total das Obrigações Garantidas, anteriormente à restituição de eventuais sobras às Fiduciantes.

7.7.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.7 acima, as Fiduciantes e a Emissora assumem, adicionalmente, a obrigação pelo pagamento integral do valor das Obrigações Garantidas remanescentes, acima do Valor Garantido, em até 15 (quinze) Dias Úteis, caso o valor da execução dos contratos que constituem as garantias outorgadas no âmbito da emissão das Debêntures não seja suficiente para o adimplemento desse valor das Obrigações Garantidas remanescentes, de modo que tal remanescente poderá ser cobrado, inclusive, por ação de execução, nos termos do parágrafo 5º-A do artigo 27 da Lei 9.514.

7.7.2. Os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula 7, na medida que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente e necessariamente aplicados na amortização proporcional ou, se possível, quitação do saldo devedor das Obrigações Garantidas, entregando, ao final, às Fiduciantes, os respectivos recursos que porventura sobejarem, após a quitação integral das Obrigações Garantidas sempre observado o disposto nesta Cláusula 7.

7.8. Sobejo: Se, no primeiro ou no segundo leilão, sobejar importância a ser restituída a qualquer Fiduciante ("Sobejo"), e havendo Obrigações Garantidas devidas (ainda que sua exigibilidade seja futura), tais Fiduciantes obrigam-se a depositar a totalidade dos recursos atinentes ao Sobejo na Conta Centralizadora (conforme definido na Escritura de Emissão).

7.8.1. Na hipótese de receber qualquer valor atinente ao Sobejo, as Fiduciantes obrigam-se a, de maneira irrevogável e irretroatável: (i) comunicar tal fato prontamente ao Agente Fiduciário; (ii) acolher os correspondentes recursos assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil e sem direito a qualquer remuneração, o encargo de fiel depositário de tais recursos; e (iii) transferir para a Conta Centralizadora (conforme definido na Escritura de Emissão), no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data do recebimento do Sobejo (ainda que parcial), todos e quaisquer valores pelas Fiduciantes recebidos a título de Sobejo, sob pena de multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, ambos incidentes sobre as quantias não repassadas no prazo previsto nesta Cláusula 7.8.1.

7.8.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.8 acima, as Fiduciantes, em garantia do pontual pagamento e cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, nos termos do artigo 66-B, parágrafos 3º, 4º e 5º da Lei 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, dos artigos 1361 e seguintes do Código Civil, bem como dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514, desde já cedem e transferem, em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, a propriedade resolúvel sobre a totalidade do Sobejo até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas e, bem assim, cede em favor do Agente Fiduciário o direito real

de fiduciante detido pelas Fiduciantes, nos termos do parágrafo 11 do artigo 27 da Lei Federal 9.514/1997.

7.8.3. Até a comprovação do devido pagamento integral das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes não poderão realizar qualquer tipo de negócio tendo por objeto, direta ou indiretamente, o Sobejo ou o direito real de fiduciante sobre os Direitos de Superfície.

7.8.4. Em função da Cessão Fiduciária constituída sobre o Sobejo, fica desde já estabelecido que o presente Contrato deverá ser registrado, pelas Fiduciantes, a suas custas, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos localizado na Comarca da sede da Emissora, conforme prazos previstos na Cláusula 9.1 abaixo.

7.8.5. A Emissora e as Fiduciantes obrigam-se a praticar todos os atos e cooperar com o Agente Fiduciário em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta Cláusula 7, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias, se houver, à excussão ou execução deste Contrato.

7.8.6. Para fins do disposto na Cláusula 7.8.4, a Emissora compromete-se a apresentar ao Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis da data de assinatura do presente Contrato ou eventuais aditamentos, cópia dos protocolos evidenciando a apresentação do Contrato ou eventuais aditamentos para registro, nos competente cartório de registro de títulos e documentos, bem como, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar igualmente da data de assinatura do presente Contrato ou eventuais aditamentos, entregar ao Agente Fiduciário, as pertinentes comprovações de registro no referido cartório de registro de títulos e documentos, observada a Cláusula 9.1.2 abaixo.

7.8.7. Até a comprovação do devido pagamento integral das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes não poderão realizar qualquer tipo de negócio tendo por objeto, direta ou indiretamente, o Sobejo e/ou o direito real de devedor fiduciante relativo aos Direitos de Superfície.

7.8.8. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico de garantia, dadas as suas especificidades, que no caso de execução da garantia fiduciária, se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação e/ou de compra particular dos Direitos de Superfície por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pelas Fiduciantes de que trata o artigo 27, parágrafo 2º-B da Lei 9.514, em leilão/prança/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/prança negativo, for inferior ao valor da Dívida e Despesas, fica certo e ajustado que os Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário ficará exonerado da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor da Emissora e das Fiduciantes, sempre subsistindo a responsabilidade pessoal das Fiduciantes e da Emissora pela integral liquidação das Obrigações Garantidas, a qualquer tempo, em favor da Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, nos termos do artigo 27, parágrafo 5º-A da Lei 9.514, e conforme preceitua o artigo 1.366 do Código Civil, sob pena de enriquecimento sem causa e abuso de direito.

7.8.9. Uma vez liquidadas integralmente as Obrigações Garantidas, eventual valor do Sobejo excedente será transferido para as respectivas contas a serem oportunamente indicadas pelas Fiduciantes, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento dos recursos.

7.9. Multiplicidade de Garantias: Nos termos do artigo 27-A da Lei 9.514, a Emissora e as Fiduciárias têm ciência e confirmam o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, desta Alienação Fiduciária e de outras garantias que vierem a sucedê-la e/ou complementá-la, conforme o caso, podendo o Agente Fiduciário, a exclusivo critério do Debenturista, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, para os fins de liquidar as Obrigações Garantidas, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos na Escritura de Emissão, neste Contrato, no Contrato de Cessão Fiduciária, no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens (conforme definidos na Escritura de Emissão), a excussão das garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte do Agente Fiduciário, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza observado, para a alienação fiduciária aqui constituída, o procedimento disposto no artigo 26 da Lei 9.514.

7.10. Excussão Parcial: Para os fins e efeitos desta Alienação Fiduciária, as Partes estabelecem, agindo de boa-fé e em comum acordo, tendo em vista a omissão da Lei 9.514, que a presente Alienação Fiduciária poderá ser executada no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos.

7.10.1. A eventual excussão parcial desta garantia não afetará os termos, as condições e as proteções deste Contrato em benefício dos Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário, sendo certo que o Agente Fiduciário poderá realizar sucessivas excussões, a fim de assegurar a liquidação integral das Obrigações Garantidas e fica desde já estabelecido pelas Partes, que, se o valor apurado com a excussão da garantia objeto deste Contrato não for suficiente para o pagamento integral das Obrigações Garantidas e das despesas incorridas na excussão, a Emissora continuará obrigada a pagar o saldo devedor ainda remanescente das Debêntures até sua quitação integral, não obstante seu direito de continuar a executar e/ou executar quaisquer das Garantias.

7.10.2. Na hipótese de excussão das garantias referidas na Cláusula 7.10 acima, em atos sucessivos, caberá ao Agente Fiduciário, a critério dos Debenturistas a indicação dos Direitos de Superfície a serem executados em sequência, situação em que a consolidação da propriedade dos demais Direitos de Superfície ficará suspensa.

7.10.3. A cada leilão, o Agente Fiduciário promoverá na(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) não leiloados a averbação do demonstrativo do resultado e o encaminhará às Fiduciárias, por meio de correspondência dirigida aos endereços físico e eletrônico informados nos termos da Cláusula 9.8 abaixo.

7.10.4. Na hipótese de não se alcançar a quantia suficiente para satisfação das Obrigações Garantidas, a cada leilão realizado, o Agente Fiduciário recolherá o imposto sobre transmissão *inter vivos*, às expensas da Emissora, relativos ao Imóvel a ser executado em seguida, requererá a averbação da consolidação da propriedade e, no prazo de 30 (trinta) dias, realizará os procedimentos de leilão nos termos do artigo 27 - A da Lei 9.514 e da Cláusula 7.5 acima.

7.10.5. Satisfeitas integralmente as Obrigações Garantidas com o produto dos leilões realizados sucessivamente, o Agente Fiduciário entregará às Fiduciárias, o termo de liberação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventual Imóvel que reste a ser desonerado.

7.11. Cooperação: A Emissora e as Fiduciárias obrigam-se a praticar todos os atos e cooperar com a Agente Fiduciária, na qualidade de representante dos Debenturistas, em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta Cláusula 7 acima, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias, se houver, à excussão ou execução deste Contrato.

7.11.1. Se o Agente Fiduciário tiver conhecimento do descumprimento das obrigações aqui assumidas, tais como, mas sem limitar, o pagamento de tributos, taxas condominiais ou qualquer outra despesa, sem prejuízo da incorrência de Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), o Agente Fiduciário terá a faculdade de substituir a Emissora e as Fiduciárias em questão no(s) respectivo(s) pagamento(s), ficando sub-rogado, de pleno direito, no(s) respectivo(s) crédito(s), de modo que, configurada essa hipótese a Emissora deverá reembolsar o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas de tais despesas no prazo de 10 (dez) dias, em valores acrescidos de correção monetária de acordo com os índices que remuneram as cadernetas de poupança, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração e multa de 2% (dois por cento) sobre o montante apurado, iniciando-se a contagem daquele prazo na data do recebimento da notificação enviada pelo Agente Fiduciário, sem prejuízo da dívida resultante das Obrigações Garantidas ser considerada antecipadamente vencida.

7.12. Locação ou Arrendamento dos Direitos de Superfície: Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito em relação ao Agente Fiduciário, a contratação e/ou a prorrogação de locação ou arrendamento que tenha os Direitos de Superfície como objeto, sem a prévia e expressa autorização dos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas.

## **8. SUJEIÇÃO À ESCRITURA DE EMISSÃO**

8.1. Sujeição à Escritura de Emissão: Os termos e as condições das obrigações assumidas pela Emissora e pelas Fiduciárias, por meio do presente Contrato, estão também integralmente sujeitos à Escritura de Emissão.

## **9. DISPOSIÇÕES GERAIS**

9.1. Registro: Para fins do disposto no artigo 23 da Lei 9.514, as Fiduciárias e a Emissora comprometem-se a efetuar, às suas expensas, o registro do presente Contrato e de seus eventuais aditamentos nos Cartórios de Registro de Imóveis e no competente cartório de registro de títulos e documentos, conforme Cláusula 7.8.4 acima ("Cartórios Competentes"), devendo apresentar ao Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis da data de assinatura do presente Contrato ou eventuais aditamentos, cópias dos protocolos evidenciando a prenotação do Contrato à margem das respectivas matrículas.

9.1.1. As Fiduciárias e a Emissora comprometem-se a efetuar, às suas expensas, o registro de eventuais aditamentos nos Cartórios Competentes, conforme aplicável, devendo apresentar ao Agente Fiduciário, bem como, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar igualmente da data de assinatura do presente Contrato ou eventuais aditamentos, entregar ao Agente Fiduciário, as pertinentes comprovações de registro da Alienação Fiduciária, à margem das matrículas dos Imóveis.

9.1.2. O prazo de registro, previsto na Cláusula 9.1 acima, poderá ser prorrogado por até 2 (dois) períodos adicionais de 15 (quinze) dias cada, caso as Fiduciárias ou a Emissora

apresentem evidência de que exigências foram formuladas pelos Cartórios Competentes e tempestiva e oportunamente por elas cumpridas ou de que a demora não decorre em nenhuma medida de ato ou fato a elas imputável (mas somente à morosidade do(s) registrador(es)).

9.1.3. Caso as Fiduciantes ou a Emissora não realizem os registros mencionados na Cláusula 9.1 acima, dentro dos prazos estipulados, além do enquadramento de tal fato como Evento de Vencimento Antecipado (conforme previsto na Escritura de Emissão), o Agente Fiduciário fica, desde já, autorizado a proceder com tais registros, devendo ser reembolsado pelas Fiduciantes ou a Emissora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, hipótese na qual os custos deverão ser devidamente comprovados mediante a apresentação dos respectivos comprovantes de despesa.

9.2. Mandato: A Emissora e as Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, e até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, nomeiam e constituem o Agente Fiduciário para, até o limite das disposições do presente Contrato:

(i) caso não cumpram qualquer das obrigações previstas neste Contrato, representá-los em face de quaisquer terceiros, incluindo qualquer instituição financeira e qualquer agência, autoridade ou repartição pública federal, estadual e municipal, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo Banco Central do Brasil, competentes registros do comércio, cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de registro de Imóveis e cartórios de protesto, conforme aplicável, com poderes especiais para, em seu nome, praticar atos nos Cartórios Competentes, com amplos poderes para proceder ao registro e/ou à averbação da Alienação Fiduciária, assinando todos os documentos e papéis necessários, incluindo formulários, pedidos e requerimentos, às expensas das Fiduciantes e da Emissora; e

(ii) caso não cumpram qualquer das obrigações que ensejem a declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, representá-la em face de quaisquer terceiros, incluindo qualquer instituição financeira e qualquer agência, autoridade ou repartição pública federal, estadual e municipal, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, Banco Central do Brasil, competentes registros do comércio, nos Cartórios Competentes e cartórios de protesto, com poderes especiais, inclusive, para, em seu nome, representá-la na assinatura de todos os documentos e papéis necessários, incluindo eventuais aditamentos a este Contrato que se façam necessários para atender a eventuais exigências dos Cartórios Competentes, bem como para quaisquer procedimentos necessários para executar a garantia e manter os direitos do Agente Fiduciário de receber quaisquer valores decorrentes das Obrigações Garantidas, às expensas das Fiduciantes e da Emissora.

9.2.1. O mandato, previsto na Cláusula 9.2 acima, é outorgado em caráter irrevogável e irretratável e vigorará pelo prazo de vigência deste Contrato.

9.2.2. Sem prejuízo e em complemento aos poderes outorgados na Cláusula 9.2 acima, a Emissora e as Fiduciantes obrigam-se a, na data de assinatura deste Contrato, assinar e entregar ao Agente Fiduciário um instrumento particular de procuração, nos termos do **Anexo III** ao presente Contrato.

9.2.3. A Emissora e as Fiduciantes comprometem-se, ainda, a: **(i)** disponibilizar para o Agente Fiduciário procuração devidamente renovada, nos mesmos termos e condições do **Anexo III** ao presente Contrato, sempre que necessário, inclusive, caso, por qualquer motivo, a procuração torne-se parcial ou integralmente inválida, sob pena de declaração de vencimento

antecipado das Obrigações Garantidas, após decorrido o prazo de cura estabelecido acima e eventuais prazos de cura estabelecidos para as Obrigações Garantidas; e **(ii)** após solicitação nesse sentido pelo Agente Fiduciário, entregar um instrumento de procuração, equivalente a cada sucessor do Agente Fiduciário e, conforme venha a ser exigido, sempre que necessário para assegurar que o Agente Fiduciário (ou qualquer sucessor) disponha dos poderes exigidos para praticar os atos e exercer os direitos aqui previstos.

9.3. Cessão e Transferência: O Agente Fiduciário poderá ceder e transferir livremente a terceiros seus direitos decorrentes do presente Contrato, a critério dos Debenturistas, bastando simples comunicação à Emissora e aos Fiduciantes, não obstante a Emissora e as Fiduciantes não possam ceder ou transferir suas obrigações decorrentes do presente Contrato, sem a prévia e expressa anuência dos Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário.

9.4. Irrevocabilidade e Irretratabilidade: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e obriga as Partes, por si e por seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, permanecendo em vigor até que todas as obrigações, principais e acessórias, decorrentes das Obrigações Garantidas, tenham sido integralmente cumpridas.

9.5. Cumulatividade e Renúncia de Direitos: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato: **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica.

9.5.1. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Contrato, não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular.

9.6. Exigibilidade das Obrigações: As obrigações previstas no presente Contrato, com exceção de eventuais perdas e danos causados pelo Agente Fiduciário, são desde logo reputadas pelas Partes como líquidas, certas e exigíveis, constituindo o presente contrato título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, III, do Código de Processo Civil.

9.7. Invalidade e Ineficácia: Se qualquer disposição deste Contrato for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão emendar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos.

9.7.1. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato.

9.8. Notificações: Quaisquer notificações ou comunicações nos termos do presente Contrato deverão ser feitas por escrito (por carta, fac-símile ou correio eletrônico) e enviadas para os endereços indicados abaixo, ou para quaisquer outros endereços que as Partes venham a comunicar por escrito à outra:

Para as Fiduciantes:

Celeste Energia Solar Pedra Preta MT 002 SPE S.A.

Av. Blumenau, 3474, Sala 02-F, CEP 78.896-147 – Bairro Bom Jesus – Sorriso/MT

At.: Sérgio Leandro Schevinski e Joice Wolf Scholl

Tel.: +55 (66) 9 9997.2367

Email: jurídico@celestenergia.com

Celeste Energia Solar Rondonópolis MT 001 SPE Ltda.

Av. Blumenau, 3474, Sala 02-E, CEP 78.896-147 – Bairro Bom Jesus – Sorriso/MT

At.: Sérgio Leandro Schevinski e Joice Wolf Scholl

Tel.: +55 (66) 9 9997.2367

Email: jurídico@celestenergia.com

Celeste Energia Solar Bom Jesus Pedra Preta MT 003 SPE Ltda.

Av. Blumenau, 3474, Sala 02-G, CEP 78.896-147 – Bairro Bom Jesus – Sorriso/MT

At.: Sérgio Leandro Schevinski e Joice Wolf Scholl

Tel.: +55 (66) 9 9997.2367

Email: jurídico@celestenergia.com

Celeste Energia Solar Nobres MT 004 SPE Ltda.

Av. Blumenau, 3474, Sala 02-H, CEP 78.896-147 – Bairro Bom Jesus – Sorriso/MT

At.: Sérgio Leandro Schevinski e Joice Wolf Scholl

Tel.: +55 (66) 9 9997.2367

Email: jurídico@celestenergia.com

Para o Agente Fiduciário:

Planner Corretora de Valores S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132  
São Paulo/SP

At.: Nathália Guedes Esteves | Emerson Gonçalves da Silveira

Tel.: +55 (11) 2172-2600

Email: agentefiduciario@planner.com.br

9.8.1. As notificações, feitas na forma descrita no Cláusula 9.8 acima, serão consideradas eficazes no mesmo dia da entrega: (i) quando entregues pessoalmente à Parte a ser notificada, mediante protocolo; ou (ii) quando transmitidas por correio eletrônico à Parte a ser notificada, mediante confirmação de recebimento; ou (iii) quando enviadas pelo correio, mediante postagem de carta registrada ou aviso de recebimento.

9.8.2. A mudança de qualquer dos endereços indicados acima deverá ser comunicada pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

9.9. Alterações: O presente Contrato apenas será modificado, aditado ou complementado com o consentimento expresso e por escrito das Partes, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados, quando aplicável.

9.10. Certidões: Nos termos do parágrafo 2º do artigo 1º da Lei n.º 7.433, de 18 de dezembro de 1985, conforme em vigor, e do inciso IV do artigo 1º do Decreto n.º 93.240, de 9 de setembro de 1986, conforme em vigor, foram apresentadas aos Oficiais dos Cartórios de Registro de Imóveis: (i) as certidões fiscais, as certidões de propriedade e de ônus reais; (ii) a certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas aos Imóveis, e a certidão de ônus reais; (iii) a certidão de inteiro teor das matrículas dos Imóveis.

9.11. Boa-fé e Probidade: Este Contrato foi redigido dentro dos princípios de boa-fé e probidade, sem nenhum vício de consentimento de qualquer das Partes, tendo as cláusulas constantes deste Contrato sido redigidas e aprovadas por todas as Partes conjuntamente.

9.11.1. Em vista dos benefícios mútuos deste negócio jurídico, as Partes, neste ato, obrigam-se a cumprir e a fazer cumprir integralmente tudo que é pactuado entre elas no presente Contrato, pelo que reconhecem e afirmam ser nula e ineficaz, entre elas e qualquer terceiro, qualquer atitude ou medida tomada em discordância com o aqui pactuado ou que represente violação às obrigações assumidas pelas Partes neste Contrato e na Escritura de Emissão.

9.12. Integralidade: Este Contrato, seus "Considerandos" e seus anexos constituem o integral entendimento entre as Partes com relação à presente Alienação Fiduciária.

9.13. Legislação Aplicável: Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

9.14. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas deste Contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

9.15. Assinatura Eletrônica: Este Contrato é assinado eletronicamente pelas Partes e pelas testemunhas abaixo indicadas por meio de certificados digitais que atendem aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("ICP-Brasil"), a fim de garantir sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.

9.15.1. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos do presente Contrato será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Contrato em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroatividade dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

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

São Paulo, 16 de dezembro de 2024.

*(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.)*

(Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície em Garantia e Outras Avenças")

**FIDUCIANTES:**

**CELESTE ENERGIA SOLAR PEDRA PRETA MT 002 SPE S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome: Sérgio Leandro Schevinski  
Cargo: Diretor

\_\_\_\_\_  
Nome: Joice Wolf Scholl  
Cargo: Diretora

**CELESTE ENERGIA SOLAR RONDONÓPOLIS MT 001 SPE LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome: Sérgio Leandro Schevinski  
Cargo: Diretor

**CELESTE ENERGIA SOLAR BOM JESUS PEDRA PRETA MT 003 SPE LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome: Sérgio Leandro Schevinski  
Cargo: Diretor

**CELESTE ENERGIA SOLAR NOBRES MT 004 SPE LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome: Sérgio Leandro Schevinski  
Cargo: Diretor

**AGENTE FIDUCIÁRIO:**

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome: Rafael Ciro Pereira Covre  
Cargo: Procurador

\_\_\_\_\_  
Nome: Nathalia Guedes Esteves  
Cargo: Procuradora

**Testemunhas:**

Assinado por:

*Juliana Gomes Dias da Motta*

\_\_\_\_\_  
Nome: Juliana Gomes Dias da Motta  
CPF: 101.622.367-60

DocuSigned by:

*Felipe Augusto da Costa Malta Moreira*

\_\_\_\_\_  
Nome: Felipe Augusto da Costa Malta Moreira  
CPF: 449.527.258-63

## **ANEXO I**

*(ao "Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças")*

### **MATRÍCULAS DOS DIREITOS DE SUPERFÍCIE**

- a) nº 1035 do Cartório do 1º Ofício da Comarca de Pedra Preta – cidade de Pedra Preta, Estado de Mato Grosso;
- b) nº 339 do Registro de Imóveis do Cartório do 1º Ofício de Nobres/MT;
- c) nº 1920 do Cartório do 1º Ofício da Comarca de Pedra Preta – cidade de Pedra Preta, Estado de Mato Grosso; e
- d) nº 27.585 do Cartório do 1º Ofício – Registro de Imóveis de Rondonópolis – cidade de Rondonópolis, Estado de Mato Grosso.

## **ANEXO II**

*(ao "Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície em Garantia e Outras Avenças")*

### **OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

#### **I. APRESENTAÇÃO**

- 1.** As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste instrumento terão o significado previsto no Contrato e/ou na Escritura de Emissão.
- 2.** Em atendimento ao artigo 24 da Lei 9.514, as Partes declaram, que as Obrigações Garantidas, conforme apresentam as principais características a seguir.

#### **II. OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

Sem prejuízo do previsto na Escritura de Emissão, na qual as respectivas obrigações estão devidamente detalhadas, para efeitos do Artigo 1.362, incisos I, II e III, do Código Civil e o Artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, as principais características das Obrigações Garantidas são as seguintes:

- a) Número da Emissão: As Debêntures representam a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Celeste Energia Solar Pedra Preta MT 002 SPE S.A.
- b) Valor total das Debêntures na Data de Emissão: até R\$ 172.000.000,00 (cento e setenta e dois milhões de reais).
- c) Número de Séries: A Emissão será realizada em 2 (duas) séries.
- d) Data de Emissão: Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 16 de dezembro de 2024.
- e) Quantidade de Debêntures: A Emissão será composta por até 172.000 (cento e setenta e duas mil) debêntures. As Debêntures terão o valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão.
- f) Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e de Resgate Antecipado Facultativo, as Debêntures da Primeira Série vencerão em 20 de dezembro de 2037 e as Debêntures da Segunda Série vencerão em 20 de junho de 2038, ocasiões nas quais a Emissora obriga-se a proceder ao pagamento das Debêntures pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração e eventuais Encargos Moratórios, calculados na forma prevista na Escritura de Emissão.
- g) Remuneração: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ajustado nos termos da Escritura de Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,60% (dez inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano.

- h) Local de Pagamento: Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia, serão realizados (i) com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na B3, por meio da B3; ou (ii) com relação às Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na B3, por meio dos procedimentos adotados pelo Agente de Liquidação.
- i) Atualização do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, será atualizado monetariamente a partir da Data de Integralização das Debêntures até a data do seu efetivo pagamento, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, calculado de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, conforme a fórmula descrita na Escritura de Emissão.
- j) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido nos termos da Escritura de Emissão, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o pagamento devido e não pago e (ii) 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, sem prejuízo da incidência da Remuneração e da possibilidade de declaração de vencimento antecipado das Debêntures pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas.
- k) Demais Condições: As demais condições e características referentes às Debêntures, à Emissão e à Oferta encontram-se descritas na Escritura de Emissão.

Este anexo contém um resumo de certos termos das Obrigações Garantidas e foi elaborado com o objetivo de dar atendimento à legislação aplicável. No entanto, o presente anexo não se destina a, e não será interpretado de modo a, modificar, alterar, ou cancelar e substituir os termos e condições efetivos das Obrigações Garantidas ao longo do tempo.

### ANEXO III

(ao "Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície em Garantia e Outras Avenças")

#### [MODELO DE PROCURAÇÃO]

**CELESTE ENERGIA SOLAR PEDRA PRETA MT 002 SPE S.A.**, com sede na cidade de Sorriso, estado do Mato Grosso, na Avenida Blumenau, nº. 3474, sala 02-F, Bairro Bom Jesus, CEP 78896-147, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.222.717/0001-00, neste ato representada nos termos do seu estatuto social, **CELESTE ENERGIA SOLAR RONDONÓPOLIS MT 001 SPE LTDA.**, com sede na cidade de Sorriso, estado do Mato Grosso, na Avenida Blumenau, nº. 3474, sala 02-E, Bairro Bom Jesus, CEP 78896-147, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.212.562/0001-53, neste ato representada nos termos do seu contrato social, **CELESTE ENERGIA SOLAR BOM JESUS PEDRA PRETA MT 003 SPE LTDA.**, com sede na cidade de Sorriso, estado do Mato Grosso, na Avenida Blumenau, nº. 3474, sala 02-G, Bairro Bom Jesus, CEP 78896-147, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.951.251/0001-06, neste ato representada nos termos do seu contrato social e **CELESTE ENERGIA SOLAR NOBRES MT 004 SPE LTDA.** com sede na cidade de Sorriso, estado do Mato Grosso, na Avenida Blumenau, nº. 3474, sala 02-H, Bairro Bom Jesus, CEP 78896-147, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.951.199/0001-98, neste ato representada nos termos do seu contrato social ("Outorgantes"), por este ato, em caráter irrevogável e irretratável, constituem e nomeiam a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato representado nos termos do seu estatuto social, representando a comunhão dos titulares das Debêntures de emissão da Emissora ("Outorgada"), como sua procuradora para atuar, individualmente, em seu nome e por sua conta, na máxima extensão permitida pela lei, para praticar e executar todos e quaisquer atos e tomarem quaisquer medidas, sejam quais forem, necessários ou convenientes, com relação ao "Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície em Garantia e Outras Avenças", celebrado, em 16 de dezembro de 2024, entre os Outorgantes, a Outorgada e outros ("Contrato"), exclusivamente no caso que implique a excussão da garantia objeto do Contrato para:

(i) exercer sobre os bens e/ou os direitos dados em garantia, no âmbito do Contrato, todos os poderes "ad judicia" e "ad negotia", por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, podendo para tanto vender tais bens, de forma pública e/ou particular, judicial ou extrajudicial, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos em seu nome e/ou dos Outorgantes, inclusive realizar referidos bens e/ou direitos através de venda, permuta, cessão, transferência, protesto, independentemente de leilão ou hasta pública, avaliação prévia ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, tudo sem necessidade de dar qualquer prévio aviso ou notificação aos Outorgantes;

(ii) efetuar a alienação, a cobrança, o recebimento, a apropriação, a retirada, a transferência e/ou a execução dos bens alienados fiduciariamente (no todo ou em parte), podendo, de imediato, vender, ceder, conceder opção ou opções de compra ou por outra forma alienar e entregar os bens alienados fiduciariamente, no todo ou em parte, sempre pelo preço que lhe convier, independentemente de qualquer aviso anterior ou subsequente aos Outorgantes, utilizar o produto dessa forma recebido no pagamento das Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato), sendo-lhe conferidos todos os poderes necessários e especiais, sem limitação, para poder comprar moeda estrangeira e efetuar todas as remessas ao exterior,

assinar, se necessário, qualquer contrato de câmbio com instituições financeiras no Brasil para a realização de tais remessas, e representar aos Outorgantes em face de quaisquer terceiros, incluindo qualquer instituição financeira e qualquer órgão ou autoridade governamental, seja na esfera federal, estadual ou municipal, incluindo o Banco Central do Brasil, juntas comerciais, os competentes cartórios de registros de Imóveis, cartórios de títulos e documentos, tabelionatos de notas e qualquer outra autoridade governamental brasileira quando necessário à consecução do objeto do Contrato;

(iii) assinar quaisquer instrumentos de rratificações, aditivos, declarações e quaisquer outros documentos, públicos ou particulares para, inclusive, viabilizar o registro do Contrato, e representar os Outorgantes em face de quaisquer terceiros, incluindo qualquer instituição financeira e qualquer órgão ou autoridade governamental, seja na esfera federal, estadual ou municipal, incluindo o Banco Central do Brasil, juntas comerciais, os competentes cartórios de registros de Imóveis, cartórios de títulos e documentos, tabelionatos de notas para levar a efeito eventual venda dos direitos alienados fiduciariamente, se for o caso;

(iv) pagar taxas, custas e emolumentos e recolher tributos, bem como cumprir exigências formuladas perante e por qualquer órgão ou autoridade governamental; e

(v) praticar qualquer ato que, a critério da Outorgada, se faça necessário para os fins da presente procuração e necessário à consecução do objeto do Contrato.

Os termos em letras maiúsculas aqui não definidos terão o significado a eles atribuídos no Contrato.

A presente procuração é outorgada como condição ao Contrato e como meio de dar cumprimento às obrigações previstas no aludido instrumento, em conformidade com os artigos 683 e 684 do Código Civil, sendo irrevogável, válida e eficaz até o término da vigência do Contrato.

Esta procuração poderá ser substabelecida a qualquer tempo pela Outorgada, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais poderes.

A presente procuração é assinada eletronicamente, por meio de certificados digitais que atendem aos requisitos da ICP-Brasil, a fim de garantir sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos do artigo 107 do Código Civil e do artigo 10, parágrafo 2º da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.

São Paulo, 16 de dezembro de 2024

**CELESTE ENERGIA SOLAR PEDRA PRETA MT 002 SPE S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**CELESTE ENERGIA SOLAR RONDONÓPOLIS MT 001 SPE LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**CELESTE ENERGIA SOLAR BOM JESUS PEDRA PRETA MT 003 SPE LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**CELESTE ENERGIA SOLAR NOBRES MT 004 SPE LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo: