

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, as partes:

I - PARTES:

CAFÉ BRASIL INDÚSTRIA COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Alfenas, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alberto Vieira Romão, nº 365, Distrito Industrial, CEP 37135-516, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 01.486.546/0001-67, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“JUCEMG”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas (“NIRE”) 312300133117, neste ato representado por **BENEDITO ROBERTO STAUT**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, engenheiro e empresário, portador da Cédula de Identidade Civil RG nº 6.521.683-0 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 016.170.838-28, residente e domiciliado na Av. Teixeira da Silva nº 428 - Jardim Aeroporto, cidade Alfenas, Estado de Minas Gerais (“Benedito”). (“Fiduciante”); e

ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Moraes, nº 1553, 3º andar, conjunto 32, Bairro Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.753.164/0001-43, com seu estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas (“NIRE”) 35.300.367.308, neste ato representada por **MILTON SCATOLINI MENTEN**, brasileiro, casado, engenheiro, portador do RG nº 9.113.097 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 014.049.958-03, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Moraes, 1553, 3º andar - conjunto 32, Pinheiros e **CRISTIAN DE ALMEIDA FUMAGALLI**, brasileiro, casado, advogado, portador do RG nº 30.377.319-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 327.518.808-94, com endereço comercial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Moraes, 1553, 3º andar - conjunto 32, Pinheiros (“Fiduciária” ou “Securitizedora”);

(sendo a Fiduciante e a Fiduciária, denominados, conjuntamente, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”)

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel e Outras Avenças*” (“Contrato”), firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514”), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004 (“Lei nº 11.076”).

II - CONSIDERANDO QUE:

(i) a Fiduciante é proprietária e possuidora legítima dos imóveis: (i) objeto da matrícula nº 11.790, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itumirim/MG (“Imóvel 1”) (ii) objeto da matrícula nº 11.791, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itumirim/MG (“Imóvel 2”) e (iii) objeto da matrícula nº 12.848, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itumirim/MG (“Imóvel 3” e, em conjunto com Imóvel 1 e Imóvel 2, “Imóveis”); com a descrição conforme Anexo II, os quais podem ou não compreender, além do terreno, construções, edificações, plantações, árvores e outras acessões e benfeitorias, bem como todo e qualquer direito relativo ao Imóvel que esta detenha ou venha a possuir, que, salvo os ônus já constituídos, se houver, expressamente indicados no Anexo II ao presente instrumento, se encontra livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitações, aqueles fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos, taxas ou tributos federais, estaduais ou municipais de qualquer natureza ou hipotecas.

(ii) a Fiduciante, emitiu em 21 de setembro de 2022, 1 (um) certificado de direitos creditórios do agronegócio nº 001/2027-CAF em favor da Fiduciária, representando o valor nominal de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“CDCA”);

(iii) a Fiduciária é uma companhia securitizadora, incluindo de créditos do agronegócio, constituída nos termos do artigo 38 da Lei nº 11.076, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis do agronegócio e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio;

(iv) o CDCA, bem como todos os seus acessórios, constituirá lastro de operação de securitização que envolverá a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio (“CRA”)

pela Fiduciária, emitidos conforme o pactuado no “*Termo de Securitização de Créditos do Agronegócio para Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, da 190ª Emissão, em Série Única, da Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A. Lastreados em Créditos do Agronegócio Devidos pela Café Brasil Indústria Comércio Importação e Exportação S.A.*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário” e “Termo de Securitização”, respectivamente) e os termos da Lei nº 11.076 e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), sendo que os CRA serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada e Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Instrução CVM 476”, “Lei nº 14.430” e “Oferta Restrita”, respectivamente);

(v) para assegurar o fiel, integral e pontual cumprimento pela Fiduciante, de todos e quaisquer valores, principais e acessórios, incluindo a Remuneração do CDCA e eventuais encargos incidentes no CDCA, bem como todo e qualquer custo e despesa que o Agente de Formalização e Cobrança (conforme definido no CDCA), a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), incorram e/ou venham a incorrer em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à cobrança do CDCA e/ou excussão das Garantias (“Valor Garantido”), o CDCA conta com as seguintes garantias: (i) garantia fidejussória constituída pelos Avalistas (conforme definido no CDCA), nos termos do CDCA; (ii) a Cessão Fiduciária (conforme definido no CDCA); (iii) a Alienação Fiduciária de Estoque (conforme definido no CDCA), quando aplicável; e (iv) a alienação fiduciária de imóveis nos termos deste Contrato; e

(vi) as Partes dispuseram de tempo e condições adequados para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração e execução são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

III - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Objeto: Para assegurar o cumprimento do Valor Garantido a Fiduciante aliena fiduciariamente em favor da Fiduciária, os Imóveis conforme descritos no item "i" dos Considerandos e no Anexo I deste Contrato ("Alienação Fiduciária"):

CLÁUSULA SEGUNDA - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DOS IMÓVEIS

2.1. Objeto da Alienação Fiduciária: Conforme disposto no item 1.1. acima, a Fiduciante outorga à Fiduciária neste Contrato em garantia ao Valor Garantido, transferindo a propriedade resolúvel e a posse indireta dos Imóveis.

2.1.1. Os Imóveis, ora alienados fiduciariamente, encontram-se perfeitamente livre de quaisquer ônus e gravames, conforme certidões de matrículas anexas na forma do Anexo II deste Contrato, constante no Anexo II do presente Contrato.

2.2. Abrangência da Alienação Fiduciária e Vigência: A presente Alienação Fiduciária abrange a propriedade dos Imóveis e, nos termos dos artigos 1.253 ao artigo 1.259 do Código Civil, e artigo 1.248, V, todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções, instalações nele já realizadas e que lhes forem acrescidas, independentemente de sua espécie ou natureza, que se incorporarão automaticamente aos Imóveis e a seu valor, e vigorará até o adimplemento do Valor Garantido, observado a Cláusula 2.2.2. abaixo.

2.3. Transferência da Propriedade Fiduciária: A transferência da propriedade fiduciária os Imóveis, na forma do tem 1.1 acima e dessa Cláusula Segunda, opera-se com o registro do presente Contrato no respectivo Cartório de Registro de Imóveis do local onde os Imóveis estão estabelecidos.

2.3.1. Mediante o registro do presente Contrato no Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis em nome da Securitizadora, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Securitizadora, possuidora indireta dos Imóveis objeto da presente garantia fiduciária.

2.3.2. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente Alienação Fiduciária, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do

disposto neste Contrato.

2.4. Prenotação e Registro no Cartório de Registro de Imóveis: Este Contrato, e seus eventuais aditamentos, deverão ser registrados no Cartório de Registro de Imóvel no prazo estabelecido no CDCA.

2.4.1. Uma vez concluído o registro a Fiduciante deverá encaminhar 1 (uma) via original deste Contrato e de seus eventuais aditamentos registrados para a Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da disponibilização pelo Cartório de Registro de Imóveis.

2.5. Utilização dos Imóveis Alienados Fiduciariamente: Fica assegurada à Fiduciante, enquanto adimplente em relação ao Valor Garantido, a livre utilização, por sua conta e risco, dos Imóveis, sendo certo que, após a data de celebração do presente Contrato:

2.5.1. A Fiduciante assume a obrigação de guardar e bem conservar os Imóveis, mantendo-os em perfeita condição de uso;

2.5.2. A Fiduciante poderá promover acessões e quaisquer benfeitorias, fixas ou removíveis, destinadas à adequação dos Imóveis às suas atividades, sem a expressa anuência da Fiduciária, desde que as acessões ou quaisquer benfeitorias, fixas ou removíveis, não possam alterar a finalidade dos Imóveis e/ou que tenham relação com seu objeto social;

2.5.3. A Fiduciante será responsável por manter, conservar os Imóveis, bem como pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outros tributos, contribuições ou encargos que incidem ou venham sobre eles incidir ou que sejam inerentes à garantia;

2.5.4. A Fiduciante será responsável pela correta utilização dos Imóveis perante terceiros e perante o poder público, devendo indenizar qualquer prejuízo ou dano, material ou pessoal, a que der causa; e

2.5.5. Observado o disposto nos itens (2.5.2) e (2.5.3), acima, à Fiduciante será vedado (a) realizar qualquer conduta, comissiva ou omissiva, que possa, segundo critérios razoáveis, depreciar, pôr em risco ou de qualquer forma

prejudicar o valor dos Imóveis, (b) usar e/ou gozar dos Imóveis com finalidades distintas daquelas usualmente praticadas, bem como modificar a destinação econômica principal dos Imóveis, e/ou (c) iniciar qualquer ato que venha a onerar ou alienar, de forma onerosa ou gratuita, os Imóveis.

2.5.6. A Fiduciante poderá constituir ônus sobre as lavouras produzidas sobre os Imóveis, sem prévia autorização da Fiduciária, entretanto, ficará obrigada a dar ciência ao titular do ônus acerca da existência da presente Alienação Fiduciária sobre os Imóveis, bem como deverá enviar comunicação à Fiduciária informando acerca da constituição do referido ônus, em até 5 dias úteis contados da formalização do respectivo instrumento de constituição da dívida e/ou do ônus.

2.6. Possibilidade de Excussão dos Imóveis: Em observância ao art. 26, §1º e §2º, da Lei 9.514/97, as Partes estabelecem que, em caso de inadimplemento de quaisquer do Valor Garantido, a Securitizadora poderá iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária através da intimação da Fiduciante. As Partes estabelecem o prazo de carência de 1 (um) Dia Útil para expedição da intimação de purgação da mora.

2.6.1. Observado o prazo previsto na Cláusula 2.5 acima, a Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados do início do procedimento de excussão mediante o pagamento do saldo do Valor Garantido, os Encargos Moratórios e os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.

2.7. Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação para pagamento, no caso do Valor Garantido, obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) a intimação será requerida pela Securitizadora, ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor devido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
- b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar os Imóveis, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo representante legal da Fiduciante ou por procurador regularmente

constituído;

c) a intimação será feita à Fiduciante, a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído;

d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis; e

e) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora.

2.7.1. Purgada a mora perante o Serviço de Registro de Imóveis, este Contrato se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à Securitizadora as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança, de intimação, e de eventuais despesas da Fiduciária com publicações.

2.7.2. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com os demais débitos que eventualmente vencerem após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis competente.

2.7.3. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos na presente cláusula estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos estabelecidos na presente cláusula.

2.8. Consolidação da Propriedade: Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto neste Contrato, poderá a Securitizadora, mediante a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, requerer ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e

consolide, em nome da Securitizadora, a propriedade plena dos Imóveis, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos na presente Alienação Fiduciária.

2.9. Alienação dos Imóveis: Uma vez consolidada a propriedade de cada Imóvel em nome da Securitizadora, por força da mora, cada Imóvel deverá ser alienado pela Securitizadora à terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei 9.514/97 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

- a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente e único para os Imóveis;
- b) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome da Securitizadora, devendo os Imóveis ser ofertado no primeiro leilão pelo valor estabelecido no item 5.1. abaixo;
- c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme alínea "b" acima, os Imóveis será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, pelos valores do saldo devedor do Valor Garantido, com todos os encargos apurados até então e acrescidos do valor devido na data do segundo leilão e ainda acrescido dos encargos legais, inclusive tributos e despesas, as quais englobam a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas ao anúncio e à comissão do leiloeiro, tudo conforme previsto no art. 27, §§ 2º e 3º, da Lei 9.514/97;
- d) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência endereçada ao endereço constante no preâmbulo desta Alienação Fiduciária acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
- e) a Securitizadora, já como titular da propriedade plena, transmitirá tal propriedade e a posse dos Imóveis ao licitante vencedor.

2.10. Conceitos para Fins de Leilão: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- a) valor dos Imóveis são aqueles mencionados no item 4.1. abaixo, aí incluído o valor das benfeitorias e acessões;
- b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: (i) valor do Valor Garantido, nele incluídas as prestações não pagas até o dia do leilão bem como das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas; (ii) custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis em bom estado de manutenção e conservação, a menos que a Fiduciante já a tenha devolvido em tais condições à Securitizadora ou ao adquirente no leilão extrajudicial; e (iii) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Securitizadora, incluindo, mas não se limitando aos custos cartorários e o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (“ITBI”); e (iv) e despesas para manutenção dos CRA; e
- c) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros: (i) os encargos e custas de intimação da Fiduciante; (ii) os encargos e custas com a publicação de editais; (iii) a comissão do leiloeiro; e (iv) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pela Securitizadora, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato.

2.11. Possibilidade de Segundo Leilão: Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor dos Imóveis indicado no item 4.1. abaixo, será realizado segundo leilão; se superior ao valor da dívida, seja no primeiro leilão, seja no segundo, a Securitizadora entregará à Fiduciante a importância que sobejar, na forma adiante estipulada.

2.12. Procedimentos do Segundo Leilão: No segundo leilão, observado o disposto na alínea “c” do item 2.9 acima:

- a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor do Valor Garantido executadas juntamente com as despesas descritas na Cláusula 2.9, supra, e na legislação em vigor, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Securitizadora entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável; e

b) se o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida, este poderá ser aceito pela Fiduciária, a seu exclusivo critério e a Fiduciante continuará responsável pelo pagamento do valor remanescente do Valor Garantido, razão pela qual a Fiduciante renúncia, neste ato e na melhor forma de direito, ao que dispõe o artigo 27, § 5º, da Lei 9.514/97.

2.13. Valor Superior a Importância a ser Restituída: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Securitizadora colocará a diferença à sua disposição no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do respectivo recebimento, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante.

2.14. Reintegração Judicial: Em não ocorrendo a restituição da posse dos Imóveis no prazo e forma ajustados, a Securitizadora, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, a consolidação da propriedade do domínio útil dos imóveis em nome da Securitizadora, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do art. 37-A da Lei 9.514/97, e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária.

2.14.1. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos na presente Cláusula estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão, aos procedimentos e prazos estabelecidos, na presente cláusula.

2.14.2. Responde o Fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre a os Imóveis, cuja posse tenha sido transferida para o Fiduciário, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse.

2.15. Retenção de Benfeitorias: Nos termos do § 4º do art. 27 da Lei 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias.

2.16. Desapropriação dos Imóveis: Na hipótese de desapropriação total ou parcial dos Imóveis, a Securitizadora, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo Poder Expropriante, salvo se o Valor Garantido já tiver sido integralmente quitado, sendo certo que no caso de desapropriação deverá ser realizado o reforço de garantia para o cumprimento da Razão de Garantia.

2.16.1 Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciante, a indenização acima tratada for (a) superior ao valor do Valor Garantido, a importância que sobejar será entregue à Fiduciante, conforme aplicável, na forma disciplinada neste Contrato; ou (b) inferior ao valor do Valor Garantido, a Fiduciante continuará obrigada pelo saldo remanescente do Valor Garantido, devendo pagá-lo de imediato.

2.17. Para o imediato exercício dos direitos assegurados na presente Cláusula 2, obriga-se a Fiduciante a entregar *incontinenti* os Imóveis, sob pena de, caso não o faça, vir a ser responsabilizado civil e criminalmente, inclusive por perdas e danos.

2.18. A Fiduciante obriga-se a praticar todos os atos e cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário e estiver ao seu alcance para o cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento de eventuais exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Imóveis.

2.18.1. Em caso de qualquer tipo de descumprimento das obrigações de fazer e não fazer pactuadas nas cláusulas acima, incluindo, mas não se limitando à criação de embaraços ao ingresso nas dependências e ao cumprimento das medidas necessárias à aplicação do procedimento especial de execução judicial da Alienação Fiduciária ajustada acima, ficará a Fiduciante sujeita ao pagamento de multa cominatória diária em favor da Fiduciária no importe de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), incidindo a penalidade desde o inadimplemento até o momento em que ele venha a ser sanado. A sanção ora ajustada pelas Partes é fixada como reforço negativo ao cumprimento dos termos acima previstos e não exclui a adoção de outras medidas judiciais cabíveis.

2.18.2. Considerando que o procedimento acima previsto foi fixado de comum acordo pelas Partes, ambas devidamente assessoradas, em condição de paridade, a

Fiduciante renúncia, neste ato, ao direito de questionar judicialmente o modo de expropriação ora combinado, inclusive quanto à forma de avaliação e expropriação dos Imóveis.

2.18.3.A Fiduciante também renúncia, neste ato, em favor da Fiduciária, a qualquer privilégio legal que possa afetar a livre e integral exequibilidade ou exercício de quaisquer direitos da Fiduciária nos termos deste Contrato, estendendo-se referida renúncia a quaisquer direitos de preferência ou direitos relativos à posse indireta de cada Imóvel por parte da Fiduciante.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR GARANTIDO

3.1. Características do Valor Garantido: Para os fins dos artigos 18 e 24 da Lei nº 9.514, as Partes declaram que o Valor Garantido apresenta as características devidamente descritas no Anexo I ao presente Contrato.

CLÁUSULA QUARTA DO VALOR DOS IMÓVEIS E DA RAZÃO DE GARANTIA

4.1. Valor dos Imóveis: As Partes convencionam que o valor dos Imóveis, na presente data, é de R\$ 35.419.574,05 (trinta e cinco milhões e quatrocentos e dezenove mil e quinhentos e setenta e quatro reais e cinco centavos) ("Valor dos Imóveis"), sendo R\$ 15.161.527,55 (quinze milhões, cento e sessenta e um mil, e quinhentos e vinte sete reais e cinquenta e cinco centavos) para matrícula nº 11.790; R\$ 10.678.757,50 (dez milhões e seiscentos e setenta e oito mil, e setecentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos) para matrícula nº 11.791 e R\$ 9.579.289,00 (nove milhões, quinhentos e setenta e nove mil, e duzentos e oitenta e nove reais) para matrícula nº 12.848 conforme laudo de avaliação emitido pela Caputi & Barbalho Avaliações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.491.998/0001-28 em 02 de junho de 2022 ("Laudos de Avaliação").

4.2. Razão de Garantia: Até o adimplemento integral do Valor Garantido, a Fiduciante deverá: (i) no período compreendido entre janeiro e agosto de cada ano, manter o valor do somatório das garantias de Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, esta Alienação Fiduciária de Estoque e o saldo da Conta Garantia correspondente à, *no mínimo 70%* (setenta por cento) do valor nominal dos CRA; e (ii) no período compreendido entre setembro e dezembro de cada ano, manter o valor do somatório das garantias de Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, esta Alienação Fiduciária de Estoque e o saldo da Conta

Garantia correspondente à, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) do valor nominal dos CRA, observado que na Data de Verificação da Razão de Garantia a Cessão Fiduciária deverá corresponder à, no mínimo, R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), observado a Data Limite de Constituição, nos termos previstos no CDCA. ("Razão de Garantia").

4.2.1. A Razão de Garantia será apurada pela Fiduciária: (i) para o período compreendido entre janeiro e agosto, no dia 31 de agosto de cada ano; e (ii) para o período compreendido entre setembro e dezembro, no dia 15 de dezembro de cada ano ("Data de Verificação Razão de Garantia"), observado que:

(a) O Valor dos Imóveis será feito de acordo com o Laudo de Avaliação, aprovado pela Fiduciária, sendo certo que o Laudo de Avaliação deverá ser atualizado anualmente, sempre no mês de novembro por empresa autorizada, sendo essas: (i) Caputi&Barbalho (CNPJ/ME 10.491.998/0001-28); (ii) Control Union (CNPJ/ME 53.281.382/0001-35); ou (iii) Binswange (CNPJ/ME 03.234.049/0001-05) apenas, e entregue para a Fiduciária sempre até o último Dia Útil do mês de

(b) Na Data de Verificação Razão de Garantia o valor de mercado dos Imóveis deverá ser equivalente a, no mínimo, o montante de R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais).

(c) Serão desconsiderados para fins de apuração do cálculo do Valor dos Imóveis acima, os Imóveis, observado a cláusula 2.2 e cláusula quarta deste Contrato, que venham a ser objeto de qualquer evento que imponha outro ônus, inclusive penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa, de modo a se tornarem inábeis, impróprios, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento do Valor Garantido, conforme verificado pela Fiduciária em declaração emitida pela Fiduciante juntamente com o laudo de avaliação mais recente. A Fiduciante obriga-se a informar a Fiduciante, imediatamente após seu conhecimento, caso qualquer dos eventos indicados nesta cláusula tenha sido verificado.

4.2.2. Caso seja constatado, a qualquer tempo até o adimplemento do Valor Garantido, que a Razão de Garantia está sendo descumprida por qualquer motivo, inclusive, mas não se limitando a hipótese dos Imóveis: (i) tornar-se objeto de penhora, arresto ou qualquer medida judicial ou administrativa de efeito similar; (ii) tornar-se insuficientes por qualquer motivo, incluindo, mas não se limitando a, a

depreciação devido ao tempo de utilização; e/ou (iii) vier a se deteriorar ou sofrer qualquer dano ou degradação, independentemente da ocorrência de sinistro, a Fiduciante ficará obrigada, em até 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento de comunicação nesse sentido enviada pela Fiduciária, a indicar novos imóveis (“Novas Garantias”), de natureza igual aos Imóveis, para recompor a Razão de Garantia, sendo certo que: (a) as Novas Garantias deverão ser previamente aprovados pela Fiduciária conforme deliberação dos Titulares de CRA, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRA; (b) as Novas Garantias estejam livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza; (c) deverá ser elaborado um aditamento a este Contrato (“Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”) de forma a incluir os novos imóveis, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da aprovação da Fiduciária; e (d) o Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária deverá ser levado à registro no cartório competente, às expensas da Fiduciante, no prazo previsto no presente Contrato.

4.2.3. Não obstante o disposto na cláusula 4.2 acima, fica certo e ajustado entre as Partes que a não emissão de novo laudo de avaliação dos Imóveis, por qualquer motivo, em um determinado período, não será um impeditivo para a Fiduciária seguir com o leilão nos termos da cláusula segunda deste Contrato, devendo para tanto, ser utilizado como base o último laudo de avaliação dos Imóveis emitido e aprovado pela Fiduciária.

4.2.4. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia pelo Agente Fiduciário dos CRA conforme previsto no inciso “x” do art. 11 da Resolução CVM nº 17/2021, o valor em garantia será aquele mencionado na Cláusula 4.1 acima e 4.2.1 (a), podendo o Agente Fiduciário solicitar à Credora cópia do laudo de avaliação acima descrito.

CLÁUSULA QUINTA - DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DAS PARTES

5.1. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante se obriga a:

- (i) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados,

anotados e entregues à Securitizadora, a seu exclusivo custo e despesas, todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Securitizadora possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para: (i) proteger os Imóveis; (ii) fazer com que a Alienação Fiduciária sempre boa, firme e valiosa; (iii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, e/ou (iv) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

(ii) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Securitizadora na qual declare que ocorreu e/ou persiste um inadimplemento do Valor Garantido, cumprir todas as instruções por escrito emanadas da Securitizadora para regularização do Valor Garantido inadimplidas ou para excussão dos Imóveis;

(iii) comunicar a Securitizadora em até 10 (dez) Dias úteis a (i) ocorrência de evento que torne ou possa tornar os Imóveis impróprio ou insuficiente para assegurar o pagamento do Valor Garantido; e (ii) caso quaisquer dos Imóveis venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral do Valor Garantido seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na deterioração ou depreciação dos Imóveis;

(iv) manter, até o integral cumprimento do Valor Garantido, os Imóveis livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, exceto aqueles decorrentes do presente Contrato;

(v) manter sempre a Alienação Fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, até o adimplemento do Valor Garantido;

(vi) não prometer, ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar os Imóveis em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização, por escrito, da Securitizadora;

- (vii) defender, de forma tempestiva e eficaz, qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Imóveis e/ou o cumprimento do Valor Garantido, mantendo a Securitizadora informada por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento o processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;
- (viii) contabilizar a Alienação Fiduciária na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;
- (ix) 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;
- (x) autorizar à Securitizadora, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar os Imóveis e toda a documentação a elas relacionada;
- (xi) pagar ou fazer com que sejam pagos antes que qualquer multa, penalidade, juros ou custos recaiam sobre os Imóveis, todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre os Imóveis;
- (xii) mediante notificação por escrito com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência por parte da Fiduciária, apresentar os comprovantes de pagamento dos encargos fiscais relativos aos Imóveis, ou quaisquer outras contribuições a ele relativa;
- (xiii) manter os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização; e
- (xiv) conservar a posse direta dos respectivos Imóveis, possuindo-os em nome da Fiduciária, para todos os fins legais, assumindo todas as obrigações estabelecidas nos artigos 627 a 645 do Código Civil Brasileiro, até o cumprimento integral do Valor Garantido, obrigando-se a Fiduciante a manter os Imóveis em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-los de turbação de terceiros, obrigando-se, ainda, a substituí-los e/ou repará-los sempre que necessário, em caso de depreciação e/ou degradação.

5.2. Declarações da Fiduciante: A Fiduciante presta, nesta data, as seguintes declarações

à Securitizadora:

- (i) é uma sociedade por ações de capital fechado devidamente constituída, com existência válida e em situação regular segundo as leis do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii) está devidamente autorizada a celebrar este Contrato e a cumprir com todas as obrigações nela previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Fiduciante;
- (iv) as pessoas que a representam na assinatura deste Contrato têm poderes bastantes para tanto;
- (v) a celebração deste Contrato não infringe qualquer disposição legal, ou quaisquer contratos ou instrumentos dos quais a Fiduciante seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Fiduciante; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações nos termos deste Contrato;
- (vii) cumprirá com todas as obrigações assumidas nos termos deste Contrato;
- (viii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação que possa vir a causar impacto adverso relevante na Fiduciante e/ou nos Imóveis, suas controladas ou coligadas, em suas condições financeiras ou em suas atividades, que possam afetar a capacidade da Fiduciante de cumprir com suas obrigações previstas neste Contrato;
- (ix) não há fatos relativos à Fiduciante, a suas controladas e coligadas, ou aos CRA,

que não foram divulgados à Securitizadora, cuja omissão, no contexto da Emissão, faça com que alguma declaração deste Contrato seja enganosa, incorreta ou inverídica;

(x) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Fiduciante em prejuízo da Fiduciária;

(xi) todas as informações prestadas pela Fiduciante no contexto do Contrato são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para a Fiduciária; e

(xii) realiza atividades exclusivamente lícitas e em conformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades, incluindo mas não se limitando a contaminações de solo ou de água, ações judiciais ou processos de desapropriações, usucapião, e/ou quaisquer outros questionamentos relativos à posse ou à propriedade e débitos ou processos judiciais ou administrativos com o IBAMA ou qualquer outra autoridade ambiental que possam vir a afetar a presente garantia.

5.2.1. As declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato são válidas e a Fiduciante envidará seus melhores esforços para mantê-las válidas até o cumprimento integral do Valor Garantido. Sem prejuízo do disposto neste subitem, a Fiduciante obriga-se a (i) notificar imediatamente a Securitizadora caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula acima, tornaram-se inverídicas, incorretas, incompletas ou inválidas; e (ii) indenizar, em dinheiro, imediatamente após o recebimento de notificação neste sentido, a Securitizadora por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente incorridos e comprovados em decorrência da inveracidade, incorreção, insuficiência ou invalidade de quaisquer das declarações prestadas nesta Cláusula.

5.3. Declarações da Fiduciária: A Fiduciária presta, nesta data, as seguintes declarações à Fiduciante:

(i) é uma sociedade por ações de capital aberto devidamente constituída, com existência válida e em situação regular segundo as leis do Brasil, bem como está

devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(ii) está devidamente autorizada a celebrar este Contrato e a cumprir com todas as obrigações nela previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;

(iii) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Fiduciária;

(iv) as pessoas que a representam na assinatura deste Contrato têm poderes bastantes para tanto;

(v) a celebração deste Contrato não infringe qualquer disposição legal, ou quaisquer contratos ou instrumentos dos quais a Fiduciária seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Fiduciária; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e

(vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Fiduciária, de suas obrigações nos termos deste Contrato.

CLÁUSULA SEXTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Execução das Garantias: No caso de inadimplência da Fiduciante a Fiduciária poderá executar qualquer uma das garantias constantes dos CRA, sem qualquer ordem de preferência e sendo certo que a execução de uma garantia não prejudicará a execução de qualquer outra.

6.2. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: Os direitos e obrigações constituídos por força do presente Contrato obrigam as Partes em caráter irrevogável e irretratável, bem como seus sucessores, endossatários e/ou cessionários a qualquer título, sendo as Partes responsáveis pelos atos e omissões de seus respectivos funcionários, administradores ou gerentes, prestadores de serviço, contratados ou prepostos, sob qualquer denominação.

6.3. Despesas: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes do 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, de Serviço de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.

6.3.1. Se a Securitizadora vier a pagar, a seu exclusivo critério algum dos tributos, despesas e/ou encargos inerentes aos Imóveis ou ao presente Contrato, incluindo eventuais depósitos judiciais feitos pela Fiduciária em execuções fiscais de tributos referentes aos Imóveis, a Fiduciante deverá reembolsá-la dentro de 2 (dois) dias úteis, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

6.4. Tolerância das Partes: A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

6.4.1. O disposto na Cláusula supra prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

6.4.2. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

6.5. Prevalência do Contrato: Fica desde logo estipulado que o presente Contrato revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

6.6. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes, sempre por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, assim como o envio de documentos, a serem enviados nos termos deste Contrato, deverão ser encaminhados para

os seguintes endereços:

Se para a Fiduciante:

CAFÉ BRASIL INDÚSTRIA COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO S.A.

Avenida Alberto Vieira Romão, nº 365, Distrito Industrial

CEP 37135-516, Alfenas/MG

At.: Jorge Alexandre Ávila da Rocha

Tel.: (35) 99931-7399

E-mail: alexandre.rocha@cafebrasil.ind.br

Se para a Fiduciária:

ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO S.A.

Avenida Pedroso de Moraes, nº 1553, 3º andar, conjunto 32, Bairro Pinheiros

CEP 0519-001, São Paulo/SP

At.: Sr. Cristian de Almeida Fumagalli

Telefone: +55 (11) 3811-4959

E-mail: controleoperacional@ecoagro.agr.br

6.6.1. Todas as comunicações decorrentes deste Contrato serão consideradas eficazes quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo ou “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, ou mediante o envio de um e-mail para os endereços indicados acima com “aviso de entrega”.

6.7. Cessão do Contrato: A Fiduciante obriga-se a não ceder ou transferir, total ou parcialmente, os direitos e/ou obrigações decorrentes deste Contrato, salvo mediante prévia e expressa autorização da Fiduciária. Fica assegurado à Fiduciária o direito de, em qualquer época, ceder ou transferir, total ou parcialmente, os direitos oriundos deste Contrato ou sua posição contratual neste Contrato, permanecendo em vigor este Contrato em todos os seus termos em relação aos sucessores, endossatários e/ou cessionários do Fiduciário, sem quaisquer modificações nas demais condições aqui acordadas.

6.8. Alterações ao Contrato: Todas e quaisquer alterações do presente Contrato somente serão válidas quando celebradas por escrito e assinadas pelas Partes.

6.9. Vistorias: Desde logo, fica permitido à Fiduciária, durante o prazo deste Contrato, vistoriar e fiscalizar os Imóveis, mediante solicitação prévia por escrito com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis, na ocorrência de qualquer evento causado pelo Fiduciante, que, no entendimento da Fiduciária, possa indicar potenciais danos ambientais ou infração a disposições da legislação ambiental.

6.9.1. Referidas vistorias e fiscalizações, que serão realizadas às expensas exclusivas do Fiduciante, se destinam a verificar se o Fiduciante está atuando em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis.

6.9.2. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Fiduciante, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do(s) bem(s) dado(s) em garantia a qualquer momento, sem exigência de assembleia de investidores.

6.10. Operação Estruturada: O presente Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos do agronegócio viabilizada por meio da emissão dos CRA, estruturada para concessão de financiamento ao Fiduciante no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte da presente Alienação Fiduciária ora constituída, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia do CDCA, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade do CDCA, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade do Valor Garantido, tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos.

6.11. Dia Útil: Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

6.12. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem este Contrato como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil").

6.13. Definições: Os termos utilizados no presente Contrato, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste Contrato, terão o significado que lhes é atribuído no CDCA e/ ou no Termo de Securitização.

6.14. Legislação Aplicável: Este Contrato será regido em conformidade pelas leis da República Federativa do Brasil.

6.15. Foro: As Partes elegem o Foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como exclusivamente competente para analisar e julgar os conflitos oriundos deste Contrato.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas, por meio de assinaturas digitais com certificação no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil). Uma vez assinado digitalmente pelas Partes, o presente Contrato devidamente assinado ficará disponível na plataforma digital, ficando cada Parte responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registros.

São Paulo, 21 de setembro de 2022.

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

Página de assinaturas abaixo

(Página de assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel e Outras Avenças).

CAFÉ BRASIL INDÚSTRIA COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO S.A.

DocuSign
Assinado por: BENEDITO ROBERTO STAUT
CPF: 01817063031
Data/Hora da Assinatura: 04/03/2022 15:53:24 AM CET
ICP
Brasil

Nome: BENEDITO ROBERTO STAUT

Cargo: Diretor Presidente

Remuneração:

Juros Remuneratórios: incidente sobre o Valor Nominal, ou seu saldo, (conforme abaixo definido), equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI acrescida de sobretaxa de 4,5% (quatro inteiros e cinco décimos 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 à Primeira Data de Integralização ou à última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento. A remuneração será calculada conforme fórmula descrita na Cláusula 3.5. do CDCA.

Datas de Pagamento

Será devido pela Fiduciante, em cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração do CDCA abaixo descritas, a parcela da Remuneração do CDCA apurada até respectiva data de pagamento:



Número de Ordem	Data de Pagamento da Remuneração do CDCA	Pagamento do Saldo do Valor Nominal
Pagamento Remuneração Ciclo 01	30/12/2022	não
Pagamento Remuneração Ciclo 02	29/12/2023	não
Pagamento Remuneração Ciclo 03	30/12/2024	não
Pagamento Remuneração Ciclo 04	30/12/2025	20%
Pagamento Remuneração Ciclo 05	30/12/2026	37,5%
Vencimento	30/09/2027	100%

Encargos Moratórios:

Caso a Fiduciante não efetue o pagamento de qualquer valor devido nos termos do CDCA em suas Datas de Pagamento da Remuneração e/ou na sua respectiva Data de Vencimento, ou qualquer data em que for verificado o Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado na forma prevista no CDCA, ou, ainda, caso a Fiduciante não constitua e formalize as Garantias no prazo previsto na Cláusula Quinta do CDCA, incidirão, a partir de tal data até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* (Juros Compostos), ambos incidentes sobre as quantias devidas em decorrência do CDCA e não pagas, acrescido da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre as quantias devidas e não pagas, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, respeitada a menor periodicidade definida por lei e correção monetária, calculada pela variação do IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

(Página de assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel e Outras Avenças).

ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO S.A.

DocuSigned by:
Milton Scatolini Menten
Assinado por MILTON SCATOLINI MENTEN
CPF: 0021442010
Data e Hora de Assinatura: 9/21/2022 14:22:48 BRT
ICP
Brasil

Nome: Milton Scatolini Menten

Cargo: Diretor

DocuSigned by:
Cristian de Almeida Fumagalli
Assinado por CRISTIAN DE ALMEIDA FUMAGALLI
CPF: 3274182010
Data e Hora de Assinatura: 9/21/2022 14:23:48 BRT
ICP
Brasil

Nome: Cristian de Almeida Fumagalli

Cargo: Diretor

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:
Roberta Lacerda Crespilho
Assinado por ROBERTA LACERDA CRESPILO
CPF: 226142010
Data e Hora de Assinatura: 9/21/2022 14:30:54 BRT
ICP
Brasil

Nome: Roberta Lacerda Crespilho

RG: 27.811.192-0

DocuSigned by:
Jefferson Bassichetto Berata
Assinado por JEFFERSON BASSICHETTO BERATA
CPF: 406492500
Data e Hora de Assinatura: 9/21/2022 14:22:48 BRT
ICP
Brasil

Nome: Jefferson Bassichetto Berata

RG: 49.123.363-2

Anexo I - Valor Garantido

(Termos utilizados neste Anexo que não estiverem definidos aqui ou no Contrato têm o significado que lhes foi atribuído no CDCA e/ou no Termo de Securitização)

Data de Emissão:

A Data de Emissão é 21 de setembro de 2022.

Local da Emissão:

São Paulo, SP.

Data de Vencimento Final:

A Data de Vencimento é 30 de setembro de 2027.

Valor Nominal:

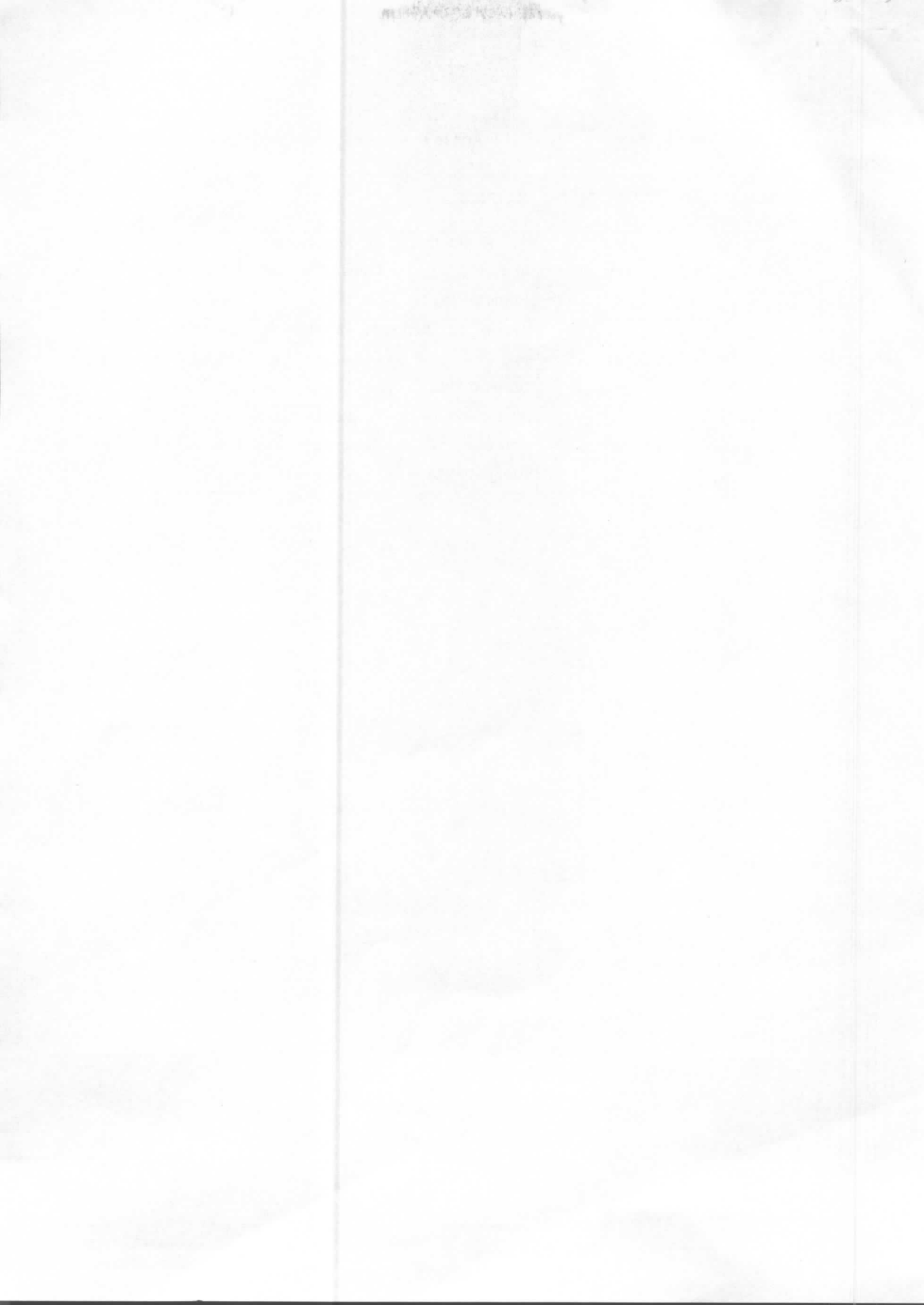
R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)

Atualização Monetária

O Valor Nominal não será atualizado.

Anexo II

LOCALIZAÇÃO	MATRÍCULA	ÁREA DO TERRENO
Carrancas - Minas Gerais	11.790 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itumirim/MG.	431,4560 ha
Carrancas - Minas Gerais	11.791 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itumirim/MG.	345,9252 ha
Carrancas - Minas Gerais	12.848 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itumirim/MG.	274,1929 ha



(Página de assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel e Outras Avenças).

ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO S.A.

DocuSigned by:
Alex Scatolini Menten
Assinado por MILTON SCATOLINI MENTEN 0115995903
CPF: 41452448803
Data/Hora de Assinatura: 9/21/2022 14:23:08 PM CDT
ICP
Brasil

Nome: Milton Scatolini Menten

Cargo: Diretor

DocuSigned by:
Cristian de Almeida Fumagalli
Assinado por CRISTIAN DE ALMEIDA FUMAGALLI 1751860891
CPF: 52191880461
Data/Hora de Assinatura: 9/21/2022 14:20:15 PM CDT
ICP
Brasil

Nome: Cristian de Almeida Fumagalli

Cargo: Diretor

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:
Roberta Lacerda Crespilho
Assinado por ROBERTA LACERDA CRESPILO 22521160112
CPF: 22001420813
Data/Hora de Assinatura: 9/21/2022 14:30:54 PM CDT
ICP
Brasil

Nome: Roberta Lacerda Crespilho

RG: 27.811.192-0

DocuSigned by:
Jefferson Bassichetto Berata
Assinado por JEFFERSON BASSICHETTO BERATA 4984420650
CPF: 40044205050
Data/Hora de Assinatura: 9/21/2022 14:22:48 PM CDT
ICP
Brasil

Nome: Jefferson Bassichetto Berata

RG: 49.123.363-2

Anexo I - Valor Garantido

(Termos utilizados neste Anexo que não estiverem definidos aqui ou no Contrato têm o significado que lhes foi atribuído no CDCA e/ou no Termo de Securitização)

Data de Emissão:

A Data de Emissão é 21 de setembro de 2022.

Local da Emissão:

São Paulo, SP.

Data de Vencimento Final:

A Data de Vencimento é 30 de setembro de 2027.

Valor Nominal:

R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)

Atualização Monetária

O Valor Nominal não será atualizado.

Remuneração:

Juros Remuneratórios: incidente sobre o Valor Nominal, ou seu saldo, (conforme abaixo definido), equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI acrescida de sobretaxa de 4,5% (quatro inteiros e cinco décimos 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 à Primeira Data de Integralização ou à última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento. A remuneração será calculada conforme fórmula descrita na Cláusula 3.5. do CDCA.

Datas de Pagamento

Será devido pela Fiduciante, em cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração do CDCA abaixo descritas, a parcela da Remuneração do CDCA apurada até respectiva data de pagamento:

Número de Ordem	Data de Pagamento da Remuneração do CDCA	Pagamento do Saldo do Valor Nominal
Pagamento Remuneração Ciclo 01	30/12/2022	não
Pagamento Remuneração Ciclo 02	29/12/2023	não
Pagamento Remuneração Ciclo 03	30/12/2024	não
Pagamento Remuneração Ciclo 04	30/12/2025	20%
Pagamento Remuneração Ciclo 05	30/12/2026	37,5%
Vencimento	30/09/2027	100%

Encargos Moratórios:

Caso a Fiduciante não efetue o pagamento de qualquer valor devido nos termos do CDCA em suas Datas de Pagamento da Remuneração e/ou na sua respectiva Data de Vencimento, ou qualquer data em que for verificado o Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado na forma prevista no CDCA, ou, ainda, caso a Fiduciante não constitua e formalize as Garantias no prazo previsto na Cláusula Quinta do CDCA, incidirão, a partir de tal data até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* (Juros Compostos), ambos incidentes sobre as quantias devidas em decorrência do CDCA e não pagas, acrescido da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre as quantias devidas e não pagas, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, respeitada a menor periodicidade definida por lei e correção monetária, calculada pela variação do IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

Anexo II

LOCALIZAÇÃO	MATRÍCULA	ÁREA DO TERRENO
Carrancas - Minas Gerais	11.790 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itumirim/MG.	431,4560 ha
Carrancas - Minas Gerais	11.791 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itumirim/MG.	345,9252 ha
Carrancas - Minas Gerais	12.848 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itumirim/MG.	274,1929 ha

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE ITUMIRIM/MG

Selo de Consulta Nº FW J12684
Código de Segurança: 2684.2434.6017.5251
Protocolo Nº 24495, Data: 18/10/2022
Quantidade de Atos Praticados: 089
Ato(s) praticados por: RODRIGO DE OLIVEIRA SANTOS - OFICIAL INTERINO

EmoI.: R\$ 15.690,88 + TFJ: R\$ 11.779,41 = Valor Final: R\$ 27.470,29 - ISS:



Consulte à validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

**Serviço Registral de Imóveis de Itumirim/MG.
Protocolado em 23/09/2022, sob o n. 24.495.
Atos praticados: R-14 da Matrícula n. 11.790;
R-14 da Matrícula n. 11.791; e R-4 da Matrícula n
12.848, todas do Livro 2, Registro Geral.**

ITUMIRIM/MG, 17 DE OUTUBRO DE 2022.


Rodrigo de Oliveira Santos
Oficial Interino

Rodrigo de Oliveira Santos
Interino

