

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BENS IMÓVEIS

Pelo presente instrumento particular, as partes:

1. **TOBASA BIOINDUSTRIAL DE BABAÇU S/A.**, sociedade com sede na Cidade de Tocantinópolis, Estado do Tocantins, na Rua Tobasa n.º 900, CEP 77900-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o n.º 04.116.056/0001-67 (“**Devedora**”);
2. **TOBASA - TOCANTINS BABAÇU S.A.**, sociedade com sede na Cidade de Tocantinópolis, Estado do Tocantins, na Rua Cristal, 55, bairro Céu Azul, CEP: 77.900-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.747.251/0001-60 (“**Alienante Fiduciante**”)
3. **ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Pedroso de Moraes n.º 1.553, 3º andar e inscrita no CNPJ sob o n.º 10.753.164/0001-43 (“**Credor Fiduciário**” ou “**Securitizadora**”).

Doravante denominadas em conjunto como “**Partes**” e isoladamente como “**Parte**”.

### CONSIDERANDO QUE:

- (i) a Devedora emitiu em 01 de setembro de 2022, em benefício do Credor Fiduciário, a Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira n.º 001/2027-TOB (“**CPR Financeira**”);
- (ii) a CPR Financeira, bem como todos os seus acessórios, foram adquiridos pelo Credor Fiduciário para utilização como lastro de operação de securitização que envolve a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“**CRA**”) pelo Credor Fiduciário, emitidos conforme o pactuado no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio para Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 133ª Emissão, em Série Única, da Eco Securizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A. Lastreados em Direitos Creditórios do Agronegócio Devidos pela Tobasa Bioindustrial de Babaçu S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), nos termos da Lei 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e da Resolução da Comissão de Valores mobiliários (“**CVM**”) n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, observado que os CRA serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos

da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Oferta Restrita**”);

- (iii) a Devedora é legítima proprietária e possuidora dos imóveis objeto das matrículas número 388 e 385 e a Alienante Fiduciante é legítima proprietária e possuidora do imóvel objeto da matrícula número 3.939, todas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tocantinópolis, Estado de Tocantins (“**Imóveis**”);
- (iv) nos termos da CPR Financeira, a Devedora e a Alienante Fiduciante concordam em constituir garantia de alienação fiduciária sobre os Imóveis em benefício do Credor Fiduciário para assegurar o cumprimento das obrigações assumidas decorrentes da CPR Financeira.

RESOLVEM as Partes, na forma e condições pactuadas, celebrar o presente “*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis*” (“**Contrato**”), o qual se regerá mediante as seguintes cláusulas, termos e condições:

## 1. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DOS IMÓVEIS

1.1. Em garantia do pontual, integral e imediato pagamento de todos e quaisquer valores, principais e acessórios, incluindo o valor nominal da CPR Financeira, a remuneração da CPR Financeira, eventual multa, juros moratórios, indenizações e quaisquer outros valores incidentes na CPR Financeira, devidos pela Devedora ou pelo avalista, bem como todo e qualquer custo e despesa que a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, incorram em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à manutenção, cobrança, execução da CPR Financeira e/ou deste Contrato e sem prejuízo das demais garantias constituídas no âmbito da CPR Financeira (“**Obrigações Garantidas**”), a Devedora e a Alienante Fiduciante, neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, alienam fiduciariamente ao Credor Fiduciário, os Imóveis, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“**Lei 9.514**”).

1.1.1. Em razão da alienação fiduciária em garantia acima, a Devedora e a Alienante Fiduciante alienam e transferem ao Credor Fiduciário, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta dos Imóveis, reservando-se a posse direta na forma da lei, respondendo ainda pela evicção na forma da lei. Em decorrência da transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis para o Credor Fiduciário, operada nos termos da legislação aplicável vigente, o Credor Fiduciário passa, a partir desta

data, a ser o único e exclusivo titular do domínio resolúvel dos Imóveis, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

- 1.1.2. A garantia fiduciária ora constituída abrange os Imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções, benfeitorias e instalações que lhes forem acrescidas, independentemente de sua espécie ou natureza, que se incorporarão automaticamente aos Imóveis e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade.
- 1.1.3. Enquanto a Devedora estiver adimplente com as obrigações pactuadas na CPR Financeira, poderá a Devedora, a Alienante Fiduciante ou terceiros autorizados por elas, utilizar livremente os Imóveis, respondendo, no entanto, pelos riscos decorrentes da má utilização dos Imóveis.
- 1.1.4. Sem prejuízo do disposto acima, a Devedora e a Alienante Fiduciante comprometem-se a manter os Imóveis em perfeito estado de segurança, incluindo a obrigação de pagar pontualmente todos os tributos, sejam estes impostos, taxas, contribuições de melhoria, empréstimo compulsório e/ou contribuições especiais, e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis, devendo, ainda, caso queiram realizar qualquer obra ou modificação nos Imóveis, notificar o Credor Fiduciário, para obter sua anuência, não tendo a Devedora e a Alienante Fiduciante direito de retenção quanto às obras realizadas nos Imóveis. Para cumprimento do disposto acima, a Devedora e as Alienante Fiduciante autorizam o ingresso aos Imóveis, a qualquer tempo, de um representante do Credor Fiduciário.
- 1.1.5. Anualmente, dentro do mês de maio, o Credor Fiduciário, através de laudo de avaliação dos Imóveis apresentado pela Devedora, emitido com no máximo 30 (trinta) dias da data de verificação, verificará se a somatória do valor de mercado dos Imóveis, em conjunto com os equipamentos alienados em garantia no âmbito do *Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Máquinas e Equipamentos e Outras Avenças* ("**Equipamentos**") correspondente à no mínimo 120% (cento e vinte por cento) do valor nominal dos CRA ("**Razão de Garantia**").
- 1.2. Nos termos do artigo 1.425 do Código Civil, na hipótese de a garantia representada pelos Imóveis e Equipamentos: **(i)** deixarem de cumprir com a Razão de Garantia; **(ii)** vier a ser objeto de penhora, arresto ou qualquer medida judicial ou administrativa de efeito similar, ou tornar-se inferior ao Valor Mínimo; ou **(iii)** se houver a excussão de parte da presente garantia pelo Credor Fiduciário em virtude da ocorrência de um Vencimento Antecipado; a Devedora ficará obrigada a substituir ou reforçar a garantia,

de modo a recompor integralmente a Razão de Garantia (“**Reforço de Garantia**”), renunciando, expressamente, ao previsto no artigo 1.427 do Código Civil.

- 1.2.1. O Reforço de Garantia deverá ser implementado através de alienação ou cessão fiduciária em garantia de outros ativos, de natureza igual ou diversa dos Imóveis, os quais deverão ser de titularidade da Devedora, desde que previamente aceitos pelo Credor Fiduciário, a seu exclusivo critério. Referida alienação ou cessão fiduciária deverá ser constituída no prazo de 20 (vinte) dias corridos, contado da data do recebimento, pela Devedora, de comunicação, por escrito, do Credor Fiduciário sobre a necessidade de Reforço de Garantia.
- 1.2.2. No caso de reforço ou substituição da presente garantia, o Credor Fiduciário e a Devedora celebrarão os instrumentos apropriados à formalização da alienação ou cessão fiduciária em garantia dos novos ativos, cabendo ainda à Devedora tomar todas as demais providências que, nos termos da lei, sejam necessárias para a plena validade e eficácia da respectiva garantia.
- 1.3. Na hipótese de desapropriação, total ou parcial, dos Imóveis, o Credor Fiduciário, como proprietário, ainda que em caráter resolúvel, será o único e exclusivo beneficiário da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante, desde que tenha ocorrido um Evento de Vencimento Antecipado das Obrigações Garantidas. Na hipótese de desapropriação sem que tenha ocorrido um Evento de Vencimento Antecipado das Obrigações Garantidas, aplicar-se-á o que previsto na Cláusula 1.2 acima.
  - 1.3.1. Se, no dia de seu recebimento pelo Credor Fiduciário, a indenização paga pelo poder expropriante for:
    - (a) superior ao valor das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar será entregue imediatamente à Devedora ou à Alienante Fiduciante.
    - (b) inferior ao valor das Obrigações Garantidas, a Devedora e a Alienante Fiduciante continuarão obrigadas pelo saldo remanescente, devendo pagá-lo de imediato.
- 1.4. Para o cumprimento dos requisitos estabelecidos no artigo 24 da Lei nº 9.514, os principais elementos das Obrigações Garantidas estão descritos no **Anexo I** deste instrumento.

## 2. DO REGISTRO

- 2.1.** Por expresse acordo das Partes, este Contrato ou eventuais aditamentos serão prenotados para registro pela Devedora e pela Alienante Fiduciante, às suas expensas, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de integralização dos CRA ou da data de formalização do respectivo aditamento, conforme o caso, no cartório de registro de imóveis da comarca de localização dos Imóveis, nos termos do artigo 23 da Lei 9.514. A Devedora e a Alienante Fiduciante envidarão melhores esforços para que os registros previstos nesta cláusula sejam concluídos no menor prazo possível, acompanhando o procedimento de registro e tomando as providências necessárias para sanar eventuais exigências até a ocasião da conclusão do registro.
- 2.2.** A Devedora se obriga a enviar ao agente fiduciário dos CRA cópia digitalizada do Contrato devidamente registrado.
- 2.3.** Todos e quaisquer custos e/ou despesas decorrentes ou relacionados aos atos necessários para a devida transferência da propriedade resolúvel dos Imóveis ao Credor Fiduciário serão arcados exclusivamente pela Devedora. Caso o Credor Fiduciário venha eventualmente a arcar com quaisquer custos e/ou despesas decorrentes ou relacionados aos atos necessários para este fim, a Devedora ficará obrigada a imediatamente ressarcir o Credor Fiduciário pelos custos e despesas incorridos, mediante apresentação dos respectivos comprovantes.
- 2.4.** As Partes concordam que este Contrato possui efeitos de escritura pública, conforme previsto no artigo 38 da Lei 9.514, ficando, portanto, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis autorizado a promover todos os registros, averbações e demais atos necessários à regularização do presente, obrigando-se as Partes a assinar todos os documentos, inclusive instrumentos de re-ratificação ou aditamento, caso isto se faça necessário para atender exigência formulada pelo Cartório de Registro de Imóveis, como condição para efetivar o registro deste instrumento, bem como apresentar todos os documentos e informações exigidas, além de tomar prontamente todas as providências que se fizerem necessárias à viabilização desse registro.

### **3. DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES**

- 3.1.** A Devedora, ratifica, de forma integral e sem ressalvas, todas as declarações prestadas na CPR Financeira, e, ainda, declara, junto à Alienante Fiduciante, conforme aplicável, ao Credor Fiduciário, em caráter irrevogável e irretratável, responsabilizando-se sob as penas da lei por tais declarações, que:

- (i) está devidamente capacitada, nos termos da legislação aplicável vigente para cumprir as obrigações assumidas neste Contrato, inclusive para alienar fiduciariamente os Imóveis, tendo sido satisfeitos todos os requisitos necessários para a presente contratação, de modo que este Contrato constitui-se numa obrigação válida e legal para a Devedora e para a Alienante Fiduciante, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à presente alienação fiduciária;
- (ii) é a única e legítima proprietária dos Imóveis ora outorgados em garantia, cada qual se encontra livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos, taxas ou tributos federais, estaduais ou municipais de qualquer natureza ou hipotecas, salvo os ônus já constituídos, se houver, expressamente indicados no **Anexo III** a este Contrato;
- (iii) inexistem débitos fiscais incidentes ou pendentes que possam afetar os Imóveis, decorrentes de tributos municipais, estaduais ou federais em atraso;
- (iv) inexistem débitos perante o Instituto Nacional do Seguro Social (“**INSS**”), Secretaria da Receita Federal (“**SRF**”), Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (“**PGFN**”) e Caixa Econômica Federal, com relação ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (“**FGTS**”);
- (v) não há qualquer decreto ou mesmo processo de desapropriação em trâmite, recaindo sobre os Imóveis, total ou parcialmente;
- (vi) possui patrimônio líquido suficiente para garantir eventual condenação proveniente das ações eventualmente em curso em seu nome;
- (vii) desconhece existir sobre os Imóveis quaisquer restrições de caráter urbanístico, ambiental, sanitário, viário e de segurança que impeçam a sua ocupação e destinação;
- (viii) inexistem quaisquer, notificações, autos de infração, intimações ou penalidades impostas pelos órgãos públicos estaduais, municipais ou federais que possam afetar os Imóveis;
- (ix) inexistem ações, procedimentos ou investigações em curso relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa ao meio ambiente ou a terceiros que seja do seu conhecimento, tampouco referentes a qualquer violação de sua parte quanto a leis, regulamentos, alvarás, ordens, atos normativos, ou ainda quanto à

atividade exercida no local até a presente data e que possam afetar o presente negócio ou os Imóveis;

- (x) prestará ao Credor Fiduciário, imediatamente, informações sobre suas condições econômico-financeiras e operacionais, quando solicitados, e contabilizará a operação objeto deste Contrato de acordo com os princípios gerais contábeis aceitos no País.

**3.2.** As declarações aqui prestadas pela Devedora subsistirão à celebração deste Contrato, devendo ser mantidas até o pagamento integral das Obrigações Garantidas pela Devedora.

**3.3.** A Devedora e a Alienante Fiduciante se obrigam perante o Credor Fiduciário, em caráter irrevogável e irretratável, responsabilizando-se sob as penas da lei por tais obrigações, a:

- (i) manter a responsabilidade pela operação e práticas nos Imóveis pelo período em que exercer a sua posse.
- (ii) não ceder, transferir, conferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, sublocar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar os Imóveis, e/ou suas respectivas benfeitorias e construções, em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, bem como promover ou consentir com desmembramentos, demolições, reformas e quaisquer modificações nos Imóveis que resultem em redução do Valor Mínimo dos Imóveis, sem a prévia e expressa autorização do Credor Fiduciário;
- (iii) até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, se obriga a não criar qualquer outro ônus ou gravame sobre os Imóveis, salvo a alienação fiduciária em garantia prevista neste Contrato e os ônus já constituídos, se houver, expressamente indicados no **Anexo III** a este Contrato.
- (iv) caso sejam realizadas quaisquer acessões ou benfeitorias, mediante prévia e expressa autorização do Credor Fiduciário quando resultarem em redução do Valor Mínimo dos Imóveis: **(a)** obter as licenças administrativas necessárias e a respectiva Certidão Negativa de Débitos emitida pelo Instituto Nacional do Seguro Social (CND/INSS); **(b)** averbar o aumento ou diminuição de área construída perante o Cartório de Registro de Imóveis, sendo que, em qualquer hipótese, integrarão os Imóveis e seus valores, para fins de realização de leilão extrajudicial; **(c)** arcar com as despesas decorrentes de tais acessões ou benfeitorias;

- (v) efetuar, se solicitado pelo Credor Fiduciário, o Reforço de Garantia, nos prazos e formas previstos neste Contrato;
- (vi) manter a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e cada Imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos, taxas ou tributos federais, estaduais ou municipais de qualquer natureza ou hipotecas, salvo ônus já constituídos, se houver, expressamente indicados no **Anexo III** a este Contrato;
- (vii) manter todas as autorizações necessárias (a) à devida situação cadastral dos Imóveis; (b) à assinatura deste Contrato, bem como (c) ao cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- (viii) cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas neste Contrato;
- (ix) cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas em qualquer outro instrumento, contrato ou acordo celebrado com o Credor Fiduciário relacionado à CPR Financeira;
- (x) exibir ou entregar ao Credor Fiduciário e/ou, conforme o caso, ao juízo competente, quaisquer documentos ou informações pertinentes aos Imóveis, que não se encontrem registrados ou averbados em repartições ou registros públicos, ou de outra forma disponíveis ao público em geral, sempre quando solicitada e dentro do prazo que lhe for determinado, sendo certo que, no caso de solicitações do Credor Fiduciário, tal prazo não será inferior a 5 (cinco) dias úteis;
- (xi) defender, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Imóveis, os direitos do Credor Fiduciário decorrentes deste Contrato ou a ele relativos e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo o Credor Fiduciário informado por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela respectiva Parte, conforme o caso;
- (xii) pagar todos os tributos, emolumentos, taxas, despesas e encargos fiscais ou previdenciários relativos aos Imóveis, incluindo aqueles relativos (a) à sua venda ou cessão a terceiros e (b) ao seu uso, incluindo, sem limitações, os encargos legais,



inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis aos Imóveis, e as despesas de cobrança e de intimação;

- (xiii) pagar ou reembolsar o Credor Fiduciário, mediante solicitação, de quaisquer tributos de transferência ou outros tributos relacionados à presente garantia e sua excussão, incorridos com relação a este Contrato, bem como indenizar e isentar o Credor Fiduciário de quaisquer valores que este seja obrigado a pagar no tocante aos referidos tributos, em ambos os casos desde que devidamente comprovados;
- (xiv) informar no prazo de até 5 (cinco) dias a contar do conhecimento comprovado ao Credor Fiduciário os detalhes de qualquer litígio, arbitragem ou processo administrativo iniciado ou pendente que cause ou possa causar inadimplemento às Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, uma das hipóteses de Vencimento Antecipado e, ainda, qualquer acontecimento que possa depreciar ou ameaçar a liquidez da garantia ora prestada neste Contrato;
- (xv) permitir a vistoria, no horário comercial e mediante aviso por escrito com 2 (dois) dias úteis de antecedência, dos Imóveis pelo Credor Fiduciário, que poderá fazê-lo mediante a contratação de terceiros, ou por seus respectivos agentes ou contratados, ficando a estes facultado o direito de acesso às dependências onde os Imóveis estiver localizado, exceto no caso de ocorrência de um evento de inadimplemento (incluindo, sem limitação, uma hipótese de Vencimento Antecipado), quando o acesso pelo Credor Fiduciário, seus agentes ou representantes, aos Imóveis e suas dependências, não exigirá a prévia notificação acima indicada;
- (xvi) fazer, por si e por seus sucessores, esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção de direito, na forma da Lei, bem como a tomar todas e quaisquer medidas necessárias, incluindo aquelas solicitadas pelo Credor Fiduciário, com vistas à preservação dos Imóveis ou dos direitos do Credor Fiduciário nos termos deste Contrato, providenciando o que se fizer necessário e respondendo pelos excessos, omissões ou danos que causar, obrigando-se a cumprir e fazer cumprir por todas as pessoas que ocuparem a propriedade, a qualquer título, as exigências mínimas para essa perfeita e total conservação e manutenção;
- (xvii) manter os Imóveis e suas atuais benfeitorias, ou aquelas que poderão ser realizadas futuramente, seguradas contra os riscos normalmente segurados para imóveis semelhantes, ao longo do termo deste Contrato, por meio de seguradora de primeira linha, e enviar ao Credor Fiduciário prova da contratação do seguro, mediante solicitação; e

(xviii) quitar imediatamente todas as dívidas existentes com relação aos ônus expressamente indicados no **Anexo III** ao presente Contrato, se houver, assim que o Credor Fiduciário realizar a entrega do crédito objeto da CPR Financeira.

**3.4.** A Devedora e a Alienante-Fiduciante comprometem-se ainda a indenizar e manter indene o Credor Fiduciário e suas respectivas coligadas, diretores, conselheiros, empregados, agentes e consultores contra todas e quaisquer reivindicações, danos, perdas, responsabilidades e despesas (incluindo, sem limitação, despesas e honorários advocatícios) em que qualquer uma das pessoas acima venha a incorrer ou que contra ele venha a ser cobrado, em cada caso em decorrência de não veracidade, omissão ou inexatidão de quaisquer das declarações aqui contidas.

#### **4. DA EXECUÇÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA**

**4.1.** Será considerado como um “Evento de Vencimento Antecipado” para os fins deste Contrato a ocorrência de um evento de vencimento antecipado nos termos da CPR Financeira.

**4.2.** Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a propriedade dos imóveis consolidar-se-ão em nome do Credor Fiduciário, conforme procedimento descrito nas cláusulas seguintes deste Capítulo.

**4.3.** Para cumprimento do disposto no § 2º do artigo 26 da Lei 9.514, fica desde já estipulado que o prazo de carência para expedição da intimação, a ser realizada pelo(s) oficial(is) do(s) competente(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis, será de 15 (quinze) dias, a contar da data de vencimento e não pagamento da CPR Financeira, no todo ou em parte, conforme mencionado na Cláusula 4.2 acima.

**4.4.** Na ocorrência do inadimplemento das Obrigações Garantidas, o Credor Fiduciário poderá comunicar o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis para que proceda à intimação da Devedora conforme abaixo estabelecido e nos termos da Lei 9.514. O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos:

a. a intimação será requerida pelo Credor Fiduciário ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando a obrigação inadimplida e os encargos e penalidades aplicáveis, observado o disposto na Cláusula 4.5 abaixo;

- b. a diligência de intimação será realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis das circunscrições imobiliárias onde se localiza os Imóveis, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado por quem deva receber a intimação;
  - c. a intimação será feita pessoalmente aos representantes legais ou a procurador regularmente constituído da Devedora ou da Alienante Fiduciante, conforme aplicável;
  - d. se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial de Registro de Imóveis ou pelo Oficial de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por hora certa, nos termos do artigo 26, §3-A da Lei 9.514 ou por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis; e
  - e. quando, por duas vezes, o Oficial de Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos ou o Serventuário por eles Credenciado houver procurado a Devedora ou a Alienante Fiduciária, conforme aplicável, em seu endereço, sem a encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer funcionário ou vizinho da Devedora de que, no dia útil imediato, retornará aos Imóveis, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“**Código de Processo Civil**”). Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.
- 4.5. A fim de purgar a mora, a Devedora ou a Alienante Fiduciante deverá efetuar os pagamentos devidos no prazo máximo de 15 (quinze) dias da respectiva intimação, incluindo, mas não limitado, às penalidades e encargos contratuais previstos neste Contrato, na CPR Financeira e demais encargos legais, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e de intimação.
- 4.6. a Devedora ou a Alienante Fiduciante deverá pagar o montante devido no Cartório de Registro de Imóveis competente, o qual deverá transferir as quantias recebidas ao Credor Fiduciário no prazo de 3 (três) dias, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, para a conta corrente que o Credor Fiduciário vier a indicar.

- 4.7. Na hipótese de a Devedora ou a Alienante Fiduciante deixar de purgar a mora no prazo assinalado, o Oficial de Registro de Imóveis certificará esse fato e, à vista da comprovação do pagamento do imposto de transmissão sobre bens imóveis ("ITBI"), promoverão o registro da consolidação da propriedade em nome do Credor Fiduciário.
- 4.8. Em consonância com o disposto no artigo 27 da Lei 9.514, uma vez consolidada a propriedade em nome do Credor Fiduciário, este deverá, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da propriedade dos Imóveis em seu nome, promover leilão público para alienação dos Imóveis, devendo ser ofertado pelo Valor Mínimo.
- 4.8.1. A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente.
- 4.8.2. É assegurado o direito de preferência da Devedora ou a Alienante Fiduciante para adquirir os Imóveis, após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária dos Imóveis no patrimônio do Credor Fiduciário, até a data do Segundo Leilão, desde que pelo preço correspondente ao valor das Obrigações Garantidas, conforme definido nas Cláusula 4.12 (a) deste Contrato, somado aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos*, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do Credor Fiduciário, incumbindo, também, à Devedora o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição dos Imóveis, inclusive custas e emolumentos respectivos.
- 4.9. O leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade, após o Credor Fiduciário ter providenciado a publicação, por 3 (três) vezes, com antecedência de pelo menos 10 (dez) dias da data designada para o leilão, em um ou mais jornais de grande circulação na situação dos Imóveis, sendo a última publicação no dia da realização do leilão, de anúncio informando a todos que tiverem interesse sobre a realização do leilão público dos Imóveis, sendo que o referido anúncio deverá expor as características principais dos Imóveis a ser leiloados, bem como a data e o local de realização do leilão. A Devedora ou a Alienante Fiduciante será comunicada por correspondência endereçada ao endereço constante do preâmbulo, inclusive pelos endereços eletrônicos, acerca das datas, locais e horários de realização dos Leilões Públicos.
- 4.10. Para efeitos de venda em leilão público, o valor (i) do imóvel objeto da matrícula número 388 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tocantinópolis-TO é de R\$ 12.925.600,00 (doze milhões e novecentos e vinte e cinco mil e seiscentos reais); (ii) do imóvel objeto da matrícula número 385 do Cartório de Registro de Imóveis

da Comarca de Tocantinópolis-TO e de R\$ 2.867.800,00 (dois milhões e oitocentos e sessenta e sete mil e oitocentos reais); e (iii) do imóvel objeto da matrícula número 3.939 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tocantinópolis-TO é de R\$ 5.442.600,00 (cinco milhões e quatrocentos e quarenta e dois mil e seiscentos reais), conforme laudo de avaliação elaborado pela Caputi & Caputi Avaliações, neste ato expressamente aprovado pelas Partes, ficando desde já estabelecido entre as Partes que o referido valor será revisto e atualizado com base na variação do IGPM/FGV – Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas; ou (ii) o valor utilizado pela Prefeitura Municipal do local dos Imóveis como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do Credor Fiduciário (“**Valor Mínimo**”), sendo certo que a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, colocar os Imóveis à venda de forma conjunta ou individualizada.

- 4.11. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor Mínimo estabelecido acima para os Imóveis, haverá segundo leilão, a ser realizado no prazo de 15 (quinze) dias corridos da data do primeiro leilão, devendo os Imóveis serem ofertados pelo valor da dívida, acrescida das despesas e encargos aplicáveis.
- 4.12. As Partes acordam que, para efeito de estabelecimento do valor da dívida, como referencial para o segundo leilão, deverão ser considerados: o saldo devedor das obrigações decorrentes das Obrigações Garantidas, incluídos os juros convencionais, as penalidades e demais encargos contratuais, bem como o imposto de transmissão que tenha sido pago pelo Credor Fiduciário, em decorrência da consolidação da plena propriedade, resultante do inadimplemento da Devedora.
- 4.13. No segundo leilão:
  - a. será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas, incluídos os 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 público leilão, nestas compreendidas às relativas ao anúncio e à comissão do leiloeiro, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, o Credor Fiduciário entregará à Devedora ou a Alienante Fiduciante a importância que sobejar, como adiante disciplinado;
  - b. poderá ser recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor das Obrigações Garantidas, caso em que as Obrigações Garantidas da Devedora perante

o Credor Fiduciário serão consideradas extintas e exonerará o Credor Fiduciário da obrigação de restituição à Devedora de qualquer quantia a que título for.

- 4.14. Caso os Imóveis não sejam vendidos no segundo leilão, a dívida será considerada extinta e a propriedade dos Imóveis será consolidada, de forma definitiva, em nome do Credor Fiduciário.
- 4.15. Também será extinta a dívida se, no segundo leilão, não houver licitante, hipótese em que também será consolidada a propriedade dos Imóveis, de forma definitiva, em nome do Credor Fiduciário.
- 4.16. Realizada a venda dos Imóveis, o Credor Fiduciário deverá aplicar o preço de tal venda primeiramente nos encargos e juros e somente quando estes estiverem integralmente pagos, ao principal, permanecendo a Devedora obrigada pelo saldo que eventualmente remanescer, nos termos dos artigos 1.366 e 1.430 do Código Civil, observada a Cláusula 4.17 a seguir, devendo entregar à Devedora o saldo dos valores apurados com a venda dos referidos Imóveis, se houver.
- 4.17. Na hipótese de os recursos obtidos na venda dos Imóveis não ser suficiente para a liquidação das Obrigações Garantidas, a Devedora permanece responsável pelo pagamento do saldo devedor das Obrigações Garantidas, obrigando-se a pagá-lo ao Credor Fiduciário no prazo de 72 (setenta e duas) horas, a contar da ciência por escrito dada pelo Credor Fiduciário da permanência de saldo devedor. Tal procedimento não obstará a cobrança do referido saldo via execução, de acordo com o disposto no artigo 794 do Código de Processo Civil Brasileiro.
- 4.18. Na hipótese de inadimplência da Devedora, e não ocorrendo a restituição da posse dos Imóveis no prazo e forma ajustados, o Credor Fiduciário, seus cessionários ou sucessores, inclusive o Poder Público ou o respectivo adquirente em Leilão Público ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Devedora ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula dos Imóveis, a consolidação da plena propriedade em nome do Credor Fiduciário, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis no Leilão Público ou posteriormente a este, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança de taxa diária de ocupação, por mês ou fração, no valor correspondente a 1% (um por cento) do Valor Mínimo, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária

no patrimônio da Credor Fiduciário até a data em que este, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse dos Imóveis, sem prejuízo das demais despesas previstas neste Contrato. Ademais, uma vez averbada a consolidação da propriedade fiduciária, 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 da Devedora, serão resolvidas em perdas e danos e não obstarão a reintegração de posse dos Imóveis.

- 4.19. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Resolução CVM nº 17, o valor dos Imóveis será considerado o Valor Mínimo, bem como será atualizado conforme indicado na referida cláusula.

## **5. DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO E DA LIBERAÇÃO DA GARANTIA**

- 5.1. O presente Contrato começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a quitação integral das Obrigações Garantidas. Após a quitação integral das Obrigações Garantidas, a propriedade fiduciária do Credor Fiduciário sobre os Imóveis resolver-se-á, retornando ao pleno domínio e propriedade da Devedora e a Alienante Fiduciante.
- 5.2. As Partes deverão tomar todas e quaisquer providências que forem necessárias, perante o(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis em que os Imóveis se encontram registrados, para que se dê devidamente a transferência da propriedade e domínio dos Imóveis de volta à Devedora ou a Alienante Fiduciante.
- 5.3. Cumpridas as Obrigações Garantidas, o Credor Fiduciário se obriga a assinar o "Termo de Quitação", que deverá ser apresentado no(s) competente(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis dos Imóveis.
- 5.4. O Credor Fiduciário fornecerá à Devedora e à Alienante Fiduciante o referido "Termo de Quitação" em até 30 (trinta) dias após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.
- 5.5. À vista do referido "Termo de Quitação", será averbado pela Devedora e pela Alienante Fiduciante, às suas expensas, o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, consolidando na da Devedora ou na Alienante Fiduciante a plena propriedade dos Imóveis. Fica o Credor Fiduciário obrigado, em tempo hábil, a atender as possíveis exigências da serventia que forem de sua exclusiva responsabilidade para o efetivo

cumprimento do cancelamento da presente alienação fiduciária junto aos cartórios de registro de imóveis competentes, sob pena de arcar com os comprovados prejuízos que a Devedora ou a Alienante Fiduciante sofrer pelo não atendimento desta obrigação do Credor Fiduciário.

- 5.6. Nos termos do disposto nos §§ 4º e 5º do artigo 27 da Lei 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pelo Credor Fiduciário.

## 6. NOTIFICAÇÕES

- 6.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Se para a Devedora:

Nome: **TOBASA BIOINDUSTRIAL DE BABAÇU S/A.**

Endereço: Rua Tobasa n.º 900, CEP 77900-000,

Tocantinópolis, Estado do Tocantins

A/C: José Castellnou Requena Junior

Tel.: (63) 3471-6600 / (63) 99281-5377

E-mail: tobasa@tobasa.com.br

Se para a Alienante Fiduciante:

Nome: **TOBASA – TOCANTINS BABAÇU S/A**

Endereço: Rua Cristal, 55, bairro Céu Azul, CEP: 77.900-000

Tocantinópolis, Estado do Tocantins

A/C: José Castellnou Requena Junior

Tel.: (63) 3471-6600 / (63) 99281-5377

E-mail: tobasa@tobasa.com.br

Se para o Credor Fiduciário:

**ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO S.A.**

Av. Pedroso de Moraes, n.º 1.553, 3º andar

São Paulo – SP

CEP: 05419-001



A/C: Cristian de Almeida Fumagalli

E-mail: e-mail: [controleoperacional@ecoagro.agr.br](mailto:controleoperacional@ecoagro.agr.br)

6.2. As comunicações: (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima; e (ii) via correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

6.3. A mudança, pelas Partes, de seus dados deverá ser por elas comunicada por escrito.

## 7. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.

7.2. As obrigações para as quais não tenha sido estabelecido prazo específico para seu cumprimento, serão exigíveis no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação exigindo o cumprimento da respectiva obrigação.

7.3. Caso qualquer das disposições deste Contrato venham a ser julgadas ilegais, inválidas ou ineficazes, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

7.4. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da CPR Financeira ou do presente Contrato. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Credora em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Devedora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Devedora e pela Alienante Fiduciante neste Contrato ou, ainda, precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso da Devedora.

7.5. Este Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus respectivos sucessores.

- 7.6. Os termos e condições deste Contrato somente poderão ser aditados por meio de instrumento escrito, assinado pelas Partes.
- 7.7. Os anexos a este Contrato são dele parte integrante e inseparável. Reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste Contrato e dos anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.
- 7.8. Toda e qualquer obrigação quantia devida a qualquer das Partes por força deste Contrato poderá ser cobrada via processo de execução visto que as Partes desde já reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial nos termos e para os efeitos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil.
- 7.9. As Partes somente poderão ceder ou transferir seus direitos e obrigações previstos neste Contrato de acordo com o previsto na CPR Financeira.
- 7.10. Para os fins do artigo 10. parágrafo 2º. da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, as Partes acordam e aceitam que este instrumento e qualquer aditamento podem ser assinados eletronicamente por meio de Docusign ou qualquer outra plataforma para assinaturas eletrônicas, com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar: (i) a identidade de cada representante legal, (ii) a vontade de cada Parte em firmar este instrumento e qualquer aditamento, e (iii) a integridade deste instrumento e qualquer alteração. As Partes acordam que independentemente da data e do local em que a assinatura eletrônica de qualquer dos signatários for realizada, a data e o local deste instrumento serão aqueles escolhidos pelas Partes ao final deste instrumento.
- 7.11. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da presente garantia com as demais garantias das Obrigações Garantidas, podendo o Credor Fiduciário executar ou executar todas ou cada uma dessas garantias indiscriminadamente na ordem que julgar necessária, para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas.

## **8. DOS DOCUMENTOS VINCULADOS**

- 8.1. Fazem parte integrante e complementar deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, os seguintes documentos:

- a. Certidões Atualizadas das Matrículas nº 388, 385 e 3.939 do Cartório de Registro de Imóveis;
- b. Certidões Negativas do Imposto Predial e Territorial Urbano IPTU emitido pela Prefeitura Municipal Local.

## **9. LEI DE REGÊNCIA E FORO**

- 9.1.** Essa CPR Financeira é regida e interpretada de acordo com as leis do Brasil.
- 9.2.** Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para dirimir eventuais dúvidas que possam surgir na execução desta CPR Financeira, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

O presente Contrato é assinado pelas Partes eletronicamente na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 01 de setembro de 2022

*(restante da página intencionalmente deixada em branco)*

(Página de assinatura do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis)

**DEVEDORA:**

DocuSigned by  
Edmond Aziz Babioule Filho  
Assinado por: EDMONDO AZIZ BABIOULE FILHO 73468110716  
CPF: 73468110716  
Data-Hora de Assinatura: 01/03/2022, 10:38:41 BRT  
ICP  
Brasil

Nome: **TOBASA BIOINDUSTRIAL DE BABAÇU S/A.**  
CNPJ nº 04.116.056/0001-67

**ALIENANTE FIDUCIANTE:**

DocuSigned by  
Edmond Aziz Babioule Filho  
Assinado por: EDMONDO AZIZ BABIOULE FILHO 73468110716  
CPF: 73468110716  
Data-Hora de Assinatura: 01/03/2022, 10:39:52 BRT  
ICP  
Brasil

Nome: **TOBASA – TOCANTINS BABAÇU S/A**  
CNPJ nº 02.747.251/0001-60

**ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO S.A.**

DocuSigned by  
Milton Scatolini Menter  
Assinado por: MILTON SCATOLINI MENTER 91424890361  
CPF: 91424890361  
Data-Hora de Assinatura: 01/03/2022, 19:38:44 BRT  
ICP  
Brasil

Nome: **Milton Scatolini Menter,**  
RG: 9.113.097 SSP/SP

DocuSigned by  
Cristian de Almeida Fumagalli  
Assinado por: CRISTIAN DE ALMEIDA FUMAGALLI 30781860881  
CPF: 30781860881  
Data-Hora de Assinatura: 01/03/2022, 19:37:51 BRT  
ICP  
Brasil

Nome: **Cristian de Almeida Fumagalli**  
RG: 30.377.319-4 SSP/SP

**Testemunhas:**

1. DocuSigned by  
Jefferson Bassichetto Berata  
Assinado por: JEFFERSON BASSICHETTO BERATA 40644026393  
CPF: 40644026393  
Data-Hora de Assinatura: 01/03/2022, 19:38:54 BRT  
ICP  
Brasil

Nome: **Jefferson Bassichetto Berata**  
RG: 49.123.363-2

2. DocuSigned by  
Roberta Lacerda Crespilho  
Assinado por: ROBERTA LACERDA CRESPILO 27011420210  
CPF: 27011420210  
Data-Hora de Assinatura: 01/03/2022, 19:35:53 BRT  
ICP  
Brasil

Nome: **Roberta Lacerda Crespilho**  
RG: 27.811.192-0