

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS



I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei nº 4.728/65") e disposições pertinentes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), as partes:

na qualidade de quotista alienante,

DJR PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de Almirante Tamandaré, estado do Paraná, na Rua Lindamir Machado Krausa, nº 8, Bairro Tanguá, CEP 83508-576, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.282.395/0001-00, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como "Companhia" ou "Fiduciante".

na qualidade de cessionária fiduciária,

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Cândido de Abreu, 776, Conjuntos 401, 402 e 403 Centro Cívico, CEP 80530-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.851.496/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como "Fiduciária" ou "Securitizadora"; e

na qualidade de intervenientes anuentes,

EL SHADAI CERRADO EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Av. T -15, esquina com C-264, nº 1848, quadra 592, lote 10, sala 10, Setor Nova Suíça, CEP 74.280-380, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.343.920/0001-70, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente como "SPE El Shadai Cerrado";

EL SHADAI FORTALEZA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Fortaleza, estado do Ceará, na Rua Marcos Macedo, nº 1333, torre 2, sala 518, Shopping Pátio Dom Luis, CEP 60150-190, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.596.452/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente como "SPE Fortaleza";

EL SHADAI MESQUITA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Av. T -15, esquina com C-264, nº 1848, quadra 592, lote 10, sala 10, Setor Nova Suíça, CEP 74.280-380, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.261.586/0001-02, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente como "SPE Mesquita";

EL SHADAI SANTA HELENA EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Av. T -15, esquina com C-264, nº 1848, quadra 592, lote 10, sala 10, Setor Nova Suíça, CEP 74.280-380, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.227.173/0001-05, neste ato

representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente como "SPE Santa Helena";

PEGASUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Boa Vista, estado de Roraima, na Rua Cecília Brasil, nº 1055, sala 5 C, Centro, CEP 69.301-080, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.172.144/0001-89, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente como "SPE Pegasus";

EL SHADAI PANORÂMICO FORMOSA EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Av. T -15, esquina com C-264, s/n, quadra 592, lote 10, sala 10, Setor Nova Suíça, CEP 74.280-380, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.372.640/0001-08, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente como "SPE Panorâmico"; e

DO VALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Av. T -15, esquina com C-264, nº 1848, quadra 592, lote 10, sala 10, Setor Nova Suíça, CEP 74.280-380, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.555.336/0001-77, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente como "Do Valle"; e, em conjunto com a SPE El Shadai Cerrado, SPE Fortaleza, SPE Mesquita, SPE Santa Helena, SPE Pegasus e SPE Panorâmico, as "SPE";

(a Fiduciante, a Fiduciária e as SPE quando em conjunto, doravante, denominados "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte").

II - CONSIDERANDO QUE:

- (a) a Companhia celebrou em 10 de fevereiro de 2020 com a Securitizadora, e outras partes, o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, não Conversíveis em Ações, em 2 (duas) Séries, da 1ª Emissão da DJR Participações S.A.*", conforme aditado em 16 de março de 2020 ("Escritura de Emissão de Debênture"), por meio do qual a Companhia emitiu 100.000.000 (cem milhões) de debêntures ("Debêntures"), no montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), as quais foram subscritas, de forma privada, pela Fiduciária;
- (b) em razão da emissão das Debêntures, e após a subscrição das Debêntures, a Securitizadora emitiu em 16 de março de 2020, 2 (duas) cédulas de créditos imobiliários integrais, sem garantia real ("CCI"), nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), representativa do crédito imobiliário oriundo das Debêntures, com valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos pela Companhia por força da Escritura de Emissão de Debênture, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos, multas,

4

7



penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures (“Créditos Imobiliários”);

- (c) a Fiduciária é uma companhia securitizadora, constituída na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 414”), tendo como objeto a aquisição e a securitização de créditos imobiliários, mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
- (d) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI servirão de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da 31ª e 32ª série da 1ª emissão da Fiduciária (“Emissão”), emitidos nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª e 32ª Séries da 1ª Emissão da Logos Companhia Securitizadora S.A.*”, firmado nesta data entre a Fiduciária e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38 (“Termo de Securitização”);
- (e) os CRI serão ofertados publicamente com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e do “*Contrato de Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª e 32ª Séries da 1ª Emissão da Logos Companhia Securitizadora S.A.*” (“Contrato de Distribuição”), celebrado nesta data entre a Securitizadora e a CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, sala 2B, Ed. Madison, Vila Olímpia, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.671.743/0001-19 (respectivamente “Oferta Restrita” ou, quando mencionada em conjunto com as etapas descritas nos itens “a” ao “c” acima, a “Operação”);
- (f) a Fiduciante é quotista das SPE, titular e legítima possuidora de todas as quotas descritas e caracterizadas no Anexo I a este instrumento (“Quotas”);
- (g) visando garantir o adimplemento integral das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), a Fiduciante deseja alienar fiduciariamente em garantia e a Fiduciária deseja receber, a totalidade das Quotas;
- (h) adicionalmente, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, também, serão celebrados nesta data a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e a Alienação Fiduciária de Ações;
- (i) o presente instrumento é parte da Operação, negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, e, por conseguinte, deverá ser interpretado em conjunto com: (i) a Escritura de Emissão de Debênture; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia; (iv) a Alienação Fiduciária de Ações; (v) o Contrato de Distribuição (em conjunto com o presente instrumento, todos esses documentos deverão ser apresentados perante os órgãos competentes denominados “Documentos da Operação”);



- (j) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé; e
- (k) aos termos iniciados por letra maiúscula constantes deste instrumento são atribuídas as definições constantes do Termo de Securitização, caso não sejam de outra forma aqui definidos.

RESOLVEM, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas*" ("Contrato de Alienação Fiduciária"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. A Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, à Fiduciária, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), 100% (cem por cento) das Quotas presentes ou futuras de sua titularidade, representativas de parte do capital social das SPE, conforme indicadas ou que venham a ser indicadas a qualquer tempo no Anexo I ao presente instrumento (doravante designadas como "Quotas Alienadas"), incluindo todos os lucros e dividendos, juros sobre capital próprio, valores, bonificações, certificados, títulos, direitos e outros bens, que venham a ser declarados, recebidos, devidos e a qualquer título distribuídos ou pagos à Fiduciante, com relação às Quotas Alienadas ou em troca de tais, bem como quaisquer outros direitos de subscrição ou de permuta por quotas representativas do capital social das SPE, além de quaisquer outros direitos e frutos que, a qualquer tempo, sejam concernentes às Quotas Alienadas, ou a elas atribuídos ou delas decorrentes, nos termos da lei aplicável, em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários, das Despesas do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) e do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia, por força da Escritura de Emissão de Debênture e dos demais Documentos da Operação, bem como o pagamento de todas as despesas relacionadas à emissão dos CRI (nos termos previstos no Termo de Securitização), perante a Fiduciária ("Obrigações Garantidas").

1.1.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente alienação fiduciária.

1.2. A transferência da titularidade fiduciária das Quotas Alienadas, pela Fiduciante à Fiduciária, subsistirá até o cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas, observado o disposto no item 5.2 abaixo, ou até a excussão da alienação fiduciária nos termos do item 4.2 abaixo.

1.3. Desde que a Fiduciante não tenha sido notificado pela Fiduciária acerca do não cumprimento pecuniário da Companhia no âmbito deste Contrato de Alienação Fiduciária e dos Documentos da Operação, a Fiduciante terá o direito de receber e reter todos e quaisquer lucros e dividendos, juros sobre



4

7

capital próprio, valores, bonificações, certificados, títulos, direitos e outros bens pagos com relação às Quotas Alienadas, os quais, após o referido recebimento e retenção pela Fiduciante, não estarão sujeitos à alienação fiduciária aqui instituída.

1.3.1. Semestralmente, a partir da data de celebração desse Contrato de Alienação Fiduciária, a Fiduciante elaborará e entregará para a Fiduciária uma declaração confirmando o cumprimento pela Fiduciante de todas as suas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

1.3.2. Na ocorrência de qualquer inadimplemento pecuniário da Companhia, após notificada pela Fiduciária, as SPE se comprometem a depositar os valores decorrentes de quaisquer lucros e dividendos, juros sobre capital próprio, valores, bonificações, certificados, títulos, direitos e outros bens pagos com relação às Quotas Alienadas, na conta corrente nº 2583-6, mantida junto à agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Fiduciária ("Conta Centralizadora").

CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. As Obrigações Garantidas têm suas características descritas na Escritura de Emissão de Debênture, que, para os fins dos artigos 66-B da Lei nº 4.728/65 e 18 da Lei nº 9.514/97, tendo por características gerais, as seguintes condições:

DEBÊNTURES	
Valor Total de Principal:	Debêntures da Primeira Série: R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais). Debêntures da Segunda Série: R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).
Remuneração:	Debêntures da Primeira Série: 7,00% (sete por cento) ao ano. Debêntures da Segunda Série: 17,88% (dezesete inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) ao ano.
Prazo e Data de Vencimento:	Debêntures da Primeira Série: 20 de novembro de 2033. Debêntures da Segunda Série: 20 de janeiro de 2035.
Atualização Monetária:	A partir da (i) primeira data de integralização das Debêntures da Primeira Série; (ii) primeira data de integralização das Debêntures da Segunda Série; ou (iii) da última data de pagamento de amortização, conforme o caso, até a próxima data de pagamento de amortização ou a integral liquidação das Debêntures da Primeira Série ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (" <u>IPCA/IBGE</u> ").
Encargos:	Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória não compensatória, de



4
7

	2% (dois por cento) sobre o valor total devido da respectiva amortização e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), bem como à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.
--	--

9

2.2. As demais características das Obrigações Garantidas encontram-se discriminadas no Termo de Securitização, dentre elas o pagamento das Despesas do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), previstas no item 15.1 do Termo de Securitização e recomposição do Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização).

CLÁUSULA TERCEIRA - DECLARAÇÕES, GARANTIAS E OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

3.1. A Fiduciante declara e garante à Fiduciária, em relação às Quotas Alienadas, que:

(i) as Quotas Alienadas foram devidamente subscritas e integralizadas ou adquiridas, conforme o caso, pela Fiduciante. Nenhuma Quota Alienada foi emitida com infração a qualquer direito, direito de preferência ou de qualquer outra natureza, de qualquer quotista das SPE, atual ou anterior. Todas as Quotas Alienadas encontram-se totalmente integralizadas;

(ii) é legítima titular e possuidora das Quotas Alienadas, conforme descritas no Anexo I ao presente, as quais estão livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, garantias, opções, contratos de compra, restrições, acordos de resgate, encargos, dívidas ou quaisquer reivindicações adversas, reorganizações societária, penhora, usufruto, acordo de voto, compromisso, conferência a capital, de forma voluntária ou não, onerosa ou gratuita, inclusive de forma condicionada;

(iii) exceto conforme autorizado neste Contrato de Alienação Fiduciária, não constituirá sobre as Quotas Alienadas, durante a vigência deste Contrato de Alienação Fiduciária, quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção desta garantia fiduciária, não sendo do conhecimento da Fiduciante a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar a presente alienação fiduciária em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

(iv) não têm conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar as Quotas Alienadas ou, ainda que indiretamente, a alienação fiduciária objeto do presente Contrato de Alienação Fiduciária, a Operação ou qualquer dos Documentos da Operação;

(v) a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária não viola nenhum compromisso ou qualquer obrigação assumida anteriormente pelas SPE e/ou pela Fiduciante;

4

7



(vi) a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária, a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes, em especial as relativas à alienação das quotas, não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial: (a) de qualquer disposição contida nos documentos constitutivos da Fiduciante e das SPE; (b) de qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, ainda que liminar, aos quais a Fiduciante e as SPE estejam vinculadas; (c) de nenhum contrato ou instrumento firmado anteriormente à data da assinatura deste Contrato dos quais a Fiduciante e as SPE sejam parte ou aos quais estejam vinculados e (d) não exigem qualquer consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, que não tenha sido obtida e apresentada à outra Parte; e

(vii) a Fiduciante detém o direito de voto com relação às Quotas Alienadas, bem como os poderes para empenhar as Quotas Alienadas e sobre elas instituir, um direito real de garantia, nos termos previstos neste contrato, bem como para cumprir as obrigações a eles atribuídas, nos termos do presente Contrato de Alienação Fiduciária.

3.2. A Fiduciante obriga-se a realizar, às suas expensas, o registro da presente alienação fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades de Almirante Tamandaré e Curitiba, estado do Paraná e nas Cidades das sedes das SPE ("Cartórios de Registro de Títulos e Documentos"), no prazo de até 30 (trinta) dias corridos da Data de Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão de Debênture).

3.2.1. Não obstante o prazo previsto no item 3.2 acima, qualquer aditamento a este Contrato deverá ser apresentado aos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos supramencionados para realização do referido registro no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar da data de celebração do aditamento, devendo a Fiduciária entregar a Fiduciária, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo registro, 1 (uma) via original deste Contrato de Alienação Fiduciária e qualquer aditamento subsequente devidamente registrada.

3.2.2. Caso seja feita qualquer exigência para o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária pelos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competente, o prazo indicado no caput supra será prorrogado automaticamente por igual período, exclusivamente para o cumprimento das respectivas exigências, desde que a prenotação não seja cancelada.

3.2.3. Não obstante o disposto no item 3.2 acima, caso a Fiduciante não efetue o registro dos respectivos instrumentos nos termos ali referidos, fica a Fiduciária, sem prejuízo de caracterizar descumprimento de obrigação não pecuniária por parte da Fiduciante, autorizada a proceder ao mencionado registro, devendo a Fiduciante arcar com todas as despesas incorridas pela Fiduciária para tal.

3.2.4. A Fiduciante obriga-se a manter o registro da alienação fiduciária objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária na forma aqui estabelecida em pleno vigor e efeito perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes até que todas as Obrigações estabelecidas sejam integralmente cumpridas.



3

4

7

3.2.5. A Fiduciante se obriga, as suas expensas, a cumprir qualquer outro requerimento legal que venha a ser aplicável e necessário a preservação e/ou exercício dos direitos da Fiduciária constituídos neste Contrato de Alienação Fiduciária.

9

3.3. Adicionalmente, a Fiduciante obriga-se a alterar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de celebração deste Contrato, os Contratos Sociais das SPE de maneira a refletir a constituição da alienação fiduciária sobre as Quotas Alienadas e completar a formalização da alienação fiduciária instituída pelo presente Contrato de Alienação Fiduciária, devendo a Fiduciante apresentar à Fiduciária, comprovação do arquivamento de tal alteração na Junta Comercial competente à cada SPE, em até 30 (trinta) dias a contar da presente data. A alteração ao Contrato Social de cada SPE deverá constar a seguinte redação:

"Todas as quotas emitidas pela Sociedade, nesta data ou futuramente, que sejam de titularidade da DJR PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de Almirante Tamandaré, estado do Paraná, na Rua Lindamir Machado Krausa, nº 8, Bairro Tanguá, CEP 83508-576, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.282.395/0001-00 ("Companhia"), bem como os direitos a elas relacionados, foram alienadas fiduciariamente em favor da Logos Companhia Securitizadora S.A. ("Securitizadora"), para garantir o pagamento dos Créditos Imobiliários e o cumprimento de todas as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias ou que venham a ser assumidas pela Companhia, por força do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, não Conversíveis em Ações, em 2 (duas) Séries, da 1ª Emissão da DJR PARTICIPAÇÕES S.A.", celebrado em 10 de fevereiro de 2020, conforme aditado em 16 de março de 2020 ("Escritura de Emissão de Debêntures") e do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas", celebrado em 16 de março de 2020 ("Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas"), bem como o pagamento de todas as despesas relacionadas à emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª e 32ª série da 1ª emissão da Securitizadora. Exceto se de outra forma prevista no Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas, todas as quotas alienadas fiduciariamente acima descritas não poderão ser, de qualquer forma, vendidas, cedidas, alienadas, gravadas ou oneradas pela Companhia sem a prévia aprovação da Securitizadora, devendo, ainda, ser observadas as demais disposições do Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas."

3.3.1. Caso seja feita qualquer exigência para o registro da alteração do Contrato Social pela Junta Comercial competente, o prazo indicado no caput supra será prorrogado automaticamente por igual período, exclusivamente para o cumprimento das respectivas exigências.

3.4. Exceto conforme permitido neste Contrato de Alienação Fiduciária, durante a vigência desta alienação fiduciária, a Fiduciante obriga-se a não:

(i) vender, ceder, transferir ou alienar qualquer das Quotas Alienadas, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, exceto se tal alteração ou reorganização não acarrete a transferência do controle, direto ou indireto, das SPE, e desde que tais empresas concordem, por meio de aditamento a este instrumento, com os termos e condições deste Contrato de Alienação Fiduciária;

4

7



(ii) gravar ou onerar qualquer das Quotas Alienadas, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, enquanto eficaz a presente alienação fiduciária; e

9

(iii) praticar ou concorrer na prática de qualquer ato ou ser parte em qualquer contrato que resulte ou possa resultar na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre as respectivas Quotas Alienadas, bem como de qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer das Quotas Alienadas, ou que poderia, por qualquer razão, ser inconsistente com o direito da Fiduciária aqui instituído, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito da Fiduciária previsto neste Contrato de Alienação Fiduciária.

3.5. Adicionalmente, exceto se de outra forma permitido ou limitado pelo presente Contrato de Alienação Fiduciária, a Fiduciante poderá exercer seu direito de voto durante a vigência deste Contrato de Alienação Fiduciária. No entanto, na hipótese da Companhia ter sido notificada pela Fiduciária acerca da ocorrência de algum inadimplemento pecuniário das Obrigações Garantidas, e tal inadimplemento não ter sido sanado nos termos dos Documentos da Operação, as deliberações societárias concernentes as SPE relativas às matérias a seguir relacionadas estarão sujeitas à aprovação, prévia e por escrito, da Fiduciária:

- (i) criação de nova espécie ou classe de quotas;
- (ii) distribuição de dividendos, frutos ou vantagens;
- (iii) todas as deliberações que, nos termos da lei aplicável, possam acarretar o direito ao recesso ao quotista dissidente.

3.5.1. Não obstante o item 3.5 acima, caso ocorra o vencimento antecipado ou vencimento final das Obrigações Garantidas sem que as mesmas tenham sido devidamente quitadas, nenhuma matéria poderá ser deliberada pela Fiduciante sem aprovação, prévia e por escrito, da Fiduciária.

3.6. Não obstante o item 3.5 acima, dependerão sempre de aprovação prévia, e por escrito, da Fiduciária, as deliberações societárias concernentes as SPE, relativas às seguintes matérias:

- (i) a incorporação das SPE, ou sua fusão, cisão ou transformação em qualquer outro tipo societário, bem como resgate ou amortização de quotas e não acarrete a transferência de controle acionário direto ou indireto da(s) SPE(s);
- (ii) a prática de qualquer ato, ou a celebração de qualquer documento, para o fim de aprovar, requerer ou concordar com falência, liquidação ou recuperação, judicial ou extrajudicial das SPE;
- (iii) a redução do capital social das SPE;

4

7



(iv) qualquer outra alteração que afete ou possa vir a afetar, por qualquer forma, a presente Alienação Fiduciária e/ou a capacidade da Fiduciante ou das SPE de honrarem com suas obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária ou nos Documentos da Operação;

(v) quaisquer alterações ao Contrato Social da(s) SPE(s) com relação às matérias indicadas nos itens (i) ao (iv) acima.

3.7. Constatando-se a deterioração das Quotas Alienadas, seja por penhora, arresto, sequestro ou qualquer medida judicial, administrativa ou arbitral semelhante, a Fiduciante obriga-se a, no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data da ocorrência de quaisquer dos eventos supramencionados, reforçar ou complementar a garantia aqui concedida, por meio da constituição, registro e, conforme o caso averbação de outras garantias, desde que previamente aprovadas pela Fiduciária, sem necessidade de aprovação dos Titulares do CRI.

3.8. A Fiduciante obriga-se a apresentar à Fiduciária, a cada período de 06 (seis) meses, contados da data de assinatura do presente Contrato de Alienação Fiduciária: cópias das deliberações societárias das SPE realizadas no respectivo período; e, a qualquer momento, informações e/ou documentos adicionais razoavelmente solicitados pela Fiduciária.

3.9. Sem prejuízo do acima exposto, a Fiduciante obriga-se, ainda, a alienar fiduciariamente à Fiduciária todas as novas quotas representativas do capital social das SPE subscritas, integralizadas, recebidas, conferidas ou de qualquer outra forma adquiridas ou que, a qualquer título, venham a ser de titularidade da Fiduciante a qualquer tempo no futuro ("Garantia Adicional"), mediante o integral cumprimento das formalidades previstas no item 3.2 deste instrumento.

3.9.1. Qualquer referência neste Contrato de Alienação Fiduciária a Quotas Alienadas será igualmente considerada como uma referência à Garantia Adicional.

3.9.2. Observada a obrigação prevista no item 3.9, no prazo de 5 (cinco) dias corridos após a subscrição ou aquisição da Garantia Adicional, a Fiduciante obriga-se a notificar, por escrito, a Fiduciária informando a ocorrência daqueles eventos, bem como encaminhar à Fiduciária vias do aditamento a este Contrato de Alienação Fiduciária, na forma do Anexo II devidamente assinadas. A Fiduciante deverá ainda providenciar os registros e averbações previstos no item 3.2 e 3.3 acima nos prazos e condições neles estabelecidos.

3.10. A Fiduciante declara, se compromete, reconhece e garante que:

(i) conduz suas atividades de forma ética e em conformidade com as leis anticorrupção brasileiras ou de quaisquer outras aplicáveis sobre as suas atividades, em especial a Lei Federal nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, a Lei Federal nº 8.429 de 2 de junho de 1992, Lei Federal nº 9.613 de 03 de março de 1998, Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993 e o Artigo Penal ("Legislação Anticorrupção"),



4
7

- (ii) não praticara qualquer ato que viole a Legislação Anticorrupção;
- (iii) não tem conhecimento sobre qualquer procedimento administrativo ou judicial, promovido por autoridade pública nacional ou estrangeira, que vise a apurar a violação da Legislação Anticorrupção por parte da Companhia;
- (iv) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação;
- (v) deverá conduzir seus negócios em estrita observância à Legislação Anticorrupção;
- (vi) conservará e manterá livros e registros financeiros precisos e detalhados em relação a este Contrato de Alienação Fiduciária;
- (vii) comunicará a Fiduciária, por escrito, a instauração de procedimento administrativo ou judicial, por autoridade nacional ou estrangeira, que vise a apurar a violação da Legislação Anticorrupção, direta ou indiretamente, pela Fiduciante, sendo certo que a hipótese de Vencimento Antecipado, previsto na Cláusula 5.1 (p) da Escritura de Emissão de Debênture, somente ocorrerá com advento de sentença transitada em julgado;
- (viii) certificará periodicamente que cumprem com esta Cláusula sempre que solicitado;
- (ix) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Alienação Fiduciária, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (x) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a este relacionados, tampouco têm urgência em celebrá-los;
- (xi) este contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e mediante a obtenção dos registros e arquivamentos previstos nos itens 3.2 e 3.3 acima, estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre as suas ações;
- (xii) está apta a cumprir as obrigações previstas neste contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade; e
- (xiii) as discussões sobre o objeto deste contrato foram feitas, conduzidas e resolvidas por sua livre iniciativa.

9

4

2



CLÁUSULA QUARTA – EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

4.1. Caso ocorra o vencimento antecipado ou vencimento final das Obrigações Garantidas sem que as mesmas tenham sido devidamente quitadas, a Fiduciária deverá comunicar à Fiduciante, por escrito, sobre tal fato no mesmo dia em que tomar conhecimento do referido evento (sendo a data de recebimento desta notificação doravante denominada "Data de Início da Excussão").

4.2. A partir da Data de Início da Excussão, a Fiduciária terá o direito de, nos termos da lei aplicável, quer diretamente ou por intermédio de um agente autorizado, excutir a Alienação Fiduciária de Quotas ora instituída, inclusive por meio da venda judicial ou extrajudicial, no todo ou em parte, das Quotas Alienadas por venda pública ou privada, cessão, transferência ou por qualquer outro meio a terceiros, incluindo a uma pessoa relacionada à Fiduciária, pelo preço que melhor convier aos Titulares dos CRI, tudo independentemente de qualquer avaliação, leilão, praça, ou quaisquer outras medidas judiciais ou extrajudiciais, sendo que tal excussão deverá ocorrer de boa-fé, em condições comercialmente razoáveis e que não configurem preço vil, e aplicar os respectivos recursos para satisfação das Obrigações Garantidas (devolvendo o saldo remanescente, se houver, a Fiduciante), ficando a Fiduciária devidamente autorizada e investida de plenos poderes pela Fiduciante, para tomar todas e quaisquer medidas necessárias para a consecução do acima previsto. Ademais, somente, na hipótese da Companhia ter sido notificada pela Fiduciária acerca da ocorrência de algum inadimplemento nos pagamentos relativos as Obrigações Garantidas, todos e quaisquer eventuais direitos da Fiduciante de receber dividendos em dinheiro, juros, principal ou qualquer outro rendimento resultante das Quotas Alienadas cessarão, passando tais direitos a serem exercidos exclusivamente pela Fiduciária, conforme previsto no item 4.3 abaixo.

4.3. Neste ato, a Fiduciante nomeia, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do Artigo 684 do Código Civil, a Fiduciária, como sua procuradora, inclusive com poderes de substabelecimento para tomar, somente após notificação pela Securitizadora acerca da ocorrência de algum inadimplemento nos pagamentos relativos as Obrigações Garantidas, em nome da Fiduciante, inclusive com poderes para (i) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Fiduciante relativo à alienação fiduciária ora instituída e, ainda, receber, endossar e cobrar quaisquer quantias devidas a Fiduciante a título de lucros, dividendos, juros (inclusive, sem limitação, sobre capital próprio) ou quaisquer outras distribuições relativas às Quotas Alienadas, no todo ou em parte, dando plena quitação com relação a qualquer pagamento recebido na medida em que o respectivo documento a ser firmado ou ato a ser praticado seja necessário para constituir, aditar, conservar, manter, formalizar, aperfeiçoar e validar a referida alienação fiduciária ou aditar este Contrato de Alienação Fiduciária; (ii) vender, ceder, transferir ou concordar com a venda, judicial ou extrajudicial, cessão ou transferência, no todo ou em parte, das Quotas Alienadas mediante venda ou negociação privada incluindo, sem qualquer limitação, poderes para dar e receber quitação e firmar os recibos correspondentes; (iii) alocar os respectivos recursos apurados com a referida venda, cessão ou transferência das Quotas Alienadas para a amortização das Obrigações Garantidas, deduzir todas as despesas incorridas com a venda, cessão ou transferência e devolver o saldo remanescente, se houver, à Fiduciante; e (iv) exercer quaisquer direitos da Fiduciante com relação às Quotas Alienadas.



4.3.1. A procuração mencionada no item 4.3 acima (i) deverá ser formalizada em instrumento próprio, na forma do Anexo III a este instrumento e em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato de Alienação Fiduciária e antes da integralização dos CRI; (ii) é outorgada como condição deste Contrato de Alienação Fiduciária, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações aqui estabelecidas e (iii) será válida e eficaz até que sejam cumpridas todas as Obrigações Garantidas.

4.4. Sem prejuízo do acima exposto, a Fiduciária não terá qualquer obrigação de (i) determinar ou tomar qualquer medida com relação a opções, conversões, ofertas ou outros assuntos relativos às Quotas Alienadas ou (ii) tomar qualquer medida necessária para preservação de quaisquer direitos relativos a qualquer uma das Quotas Alienadas contra quaisquer terceiros.

4.5. A Fiduciária aplicará o produto da execução da garantia objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária conforme Ordem de Pagamentos (conforme definido no Termo de Securitização) descrita na Cláusula 10.1 do Termo de Securitização.

4.6. As SPE não terão qualquer direito de reaver da Fiduciante, qualquer valor pago a título de liquidação das Obrigações Garantidas com os valores decorrentes da alienação e transferência das Quotas Alienadas, renunciando, portanto, à sub-rogação nos direitos de crédito correspondentes às Obrigações Garantidas. A Fiduciante reconhece que a ausência de sub-rogação não implica enriquecimento sem causa da Fiduciária, haja vista que (i) a Fiduciante é a devedora principal das respectivas Obrigações Garantidas; e (ii) em caso de execução da presente garantia, a não sub-rogação representará um aumento equivalente e proporcional no valor das Quotas Alienadas.

CLÁUSULA QUINTA – DO TÉRMINO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES E LIBERAÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

5.1. Mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas, este Contrato de Alienação Fiduciária será extinto de pleno direito, com a consequente extinção da alienação fiduciária e resolução da propriedade fiduciária detida pela Fiduciária sobre as Quotas Alienadas, devendo a Fiduciária liberar as Quotas Alienadas do referido ônus.

5.2. A presente alienação fiduciária também será extinta de pleno direito, com a consequente resolução da propriedade fiduciária detida pela Fiduciária sobre as Quotas Alienadas, caso a Companhia efetue a amortização integral do saldo devedor das Debêntures, acrescido de todos os encargos contratuais e legais incidentes até então, bem como o pagamento integral de todas as Despesas do Patrimônio Separado, observados os termos e condições descritos no Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Comunicações: Qualquer notificação, solicitação, exigência ou comunicação deverá ser enviada ou entregue de acordo com o presente Contrato de Alienação Fiduciária, devendo ser sempre por escrito. Qualquer notificação, solicitação, exigência ou comunicação poderá ser entregue pessoalmente ou enviada



por correio, com aviso de recebimento, agências de serviços de entrega internacionalmente reconhecidas ou e-mail, aos endereços das partes especificados abaixo ou outros que as partes venham a indicar, e produzirá efeitos quando do seu recebimento pelo respectivo destinatário.

Para a Fiduciante:

JOSÉ VIRGILIO FERREIRA FILHO

Av. T-15 nº 1848, quadra 592, sala 10, Setor Nova Suíça
Goiânia / GO, CEP 74.280-380
Telefone: (62) 3995-7300
E-mail: josevirgilio@jvf.com.br

Para a Fiduciária:

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.

Avenida Cândido de Breu, 776, Conjuntos 401, 402 e 403 Centro Cívico
Curitiba / PR, CEP 80530-000
At.: Sr. José Augusto Roque
Telefone: (41) 3149-7101; (41) 99931-2040
E-mail: jose.roque@ethosgroup.com.br

Para as SPE:

JOSÉ VIRGILIO FERREIRA FILHO

Av. T-15 nº 1848, quadra 592, sala 10, Setor Nova Suíça
Goiânia / GO, CEP 74.280-380
Telefone: (62) 3995-7300
E-mail: josevirgilio@jvf.com.br

6.2. O presente Contrato de Alienação Fiduciária substitui todos os acordos de vontade anteriormente havidos entre as Partes sobre o mesmo objeto. Existindo conflito entre os termos desta alienação fiduciária e os termos de qualquer outra proposta, contrato ou documento de alienação fiduciária das Quotas Alienadas à Fiduciária, os termos estabelecidos neste Contrato de Alienação Fiduciária prevalecerão em qualquer hipótese.

6.3. Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato de Alienação Fiduciária forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título. Esta alienação fiduciária será interpretada, em qualquer jurisdição, como se a disposição inválida, ilegal ou inexecutável tivesse sido reformulada de modo que se tornasse válida, legal e exequível, desde do que for permitido na referida jurisdição.



9

4

7

6.4. A tolerância ou liberalidade de qualquer das Partes com relação aos direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária não importará novação, extinção ou modificação de qualquer dos direitos, deveres e obrigações aqui e ali assumidos.

6.5. A presente alienação fiduciária é válida entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

6.6. Exceto conforme permitido neste Contrato de Alienação Fiduciária, fica desde já convencionado que a Fiduciante não poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato de Alienação Fiduciária, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária.

6.7. As Partes reconhecem, desde já, que esta alienação fiduciária constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 783 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil").

6.8. A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme estabelecem os artigos 536 a 538 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA SÉTIMA - FORO

7.1. Fica eleito o foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, como o único competente para resolver quaisquer dúvidas ou controvérsias decorrentes deste Contrato de Alienação Fiduciária.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Alienação Fiduciária em 5 (cinco) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Curitiba, 16 de março de 2020.

(Assinaturas seguem na próxima página.)

[REstante da página intencionalmente deixado em branco]



A
7

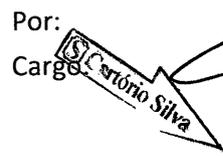
9

(Página de assinaturas 1 de 3 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas, celebrado entre DRJ Participacoes S.A., Logos Companhia Securitizadora S.A., El Shadai Cerrado Empreendimentos Ltda., El Shadai Fortaleza Ltda., El Shadai Mesquita Empreendimentos SPE Ltda., El Shadai Santa Helena Empreendimentos Ltda., Pegasus Empreendimentos Imobiliários Ltda., El Shadai Panorâmico Formosa Empreendimentos Ltda. e Do Valle Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 16 de março de 2020.)

RECONHECIMENTO DE FIRMA NO VERSO

Por:  Antônio Silva

EL SHADAI CERRADO EMPREENDIMENTOS LTDA.

Por:  Antônio Silva
Cargo:

EL SHADAI FORTALEZA LTDA.

Por:  Antônio Silva
Cargo:

EL SHADAI MESQUITA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Por:  Antônio Silva
Cargo:

EL SHADAI SANTA HELENA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Por:
Cargo:



Registro de Títulos e Documentos
do Foro Regional de Almirante Tamandaré

Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR

Selo Nº IjFsY.tw74r.lvXhZ, Controle: 8VHxl.ncm5E, Valide esse selo em <http://funarpen.com.br>

Natureza do Título: Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas

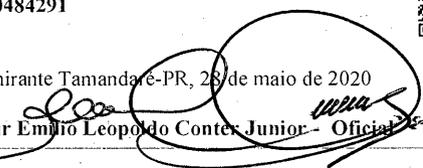
PROCOLO Nº 0483871

REGISTRO Nº 0484291

LIVRO B-1023

Folhas 280/293

Almirante Tamandaré-PR, 28 de maio de 2020

Arthur Emílio Leopoldo Conter Junior - Oficial 



7



Cartório Silva 10

REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
Avenida 85, Lt 25/26 - Qd. 231 - Setor Marista - Cep 74160-010
Goiania - Goiás - Fone: (62) 3926-0300 / (62) 3928-0300
Mateus da Silva - Tabelião



00062005194038009460725 00062005194038009460726
00062005194038009460727 00062005194038009460728

<https://portal-extrajudicial.tigo.ius.br/>

Reconheço por Verdadeira a assinatura de JOSE
VIRGILIO FERREIRA FILHO (por quatro vezes), por ter assinado na
minha presença. Dou Fé. *0088* F2T4ViS58-394552-90*. Goiânia,
20/06/2020 - 16:50:20h.

Em Test^o da Verdade.

Ana Paula Alves de Souza Escrevente



(Página de assinaturas 2 de 3 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas, celebrado entre DRJ Participacoes S.A., Logos Companhia Securitizadora S.A., El Shadai Cerrado Empreendimentos Ltda., El Shadai Fortaleza Ltda., El Shadai Mesquita Empreendimentos SPE Ltda., El Shadai Santa Helena Empreendimentos Ltda., Pegasus Empreendimentos Imobiliários Ltda., El Shadai Panorâmico Formosa Empreendimentos Ltda. e Do Valle Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 16 de março de 2020.)

f

Cartório Silva

PEGASUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Por:
Cargo:

Cartório Silva

EL SHADAI PANORÂMICO FORMOSA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Por:
Cargo:

Cartório Silva

DO VALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Por:
Cargo:

RECONHECIMENTO DE
FIRMA NO VERSO

f

7





Cartório Silva



REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
Avenida 65, Lt 25/26 - Cj. 231 - Sptor Marista - Cep 74150-010
Goiânia - Goiás - Fone: (62) 3528-0300 / (02) 3928-1300
Mateus da Silva - Tabelião



00062005194038009460729, 00062005194038009460730,
00062005194038009460731

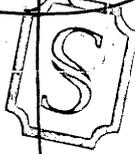
<https://portal-extrajudicialtgo.jus.br/>

Reconheço por Verdadeira a assinatura de JOSE
VIRGILIO FERREIRA FILHO (por duas vezes) por ter assinado na
minha presença. Dou Fé. *0086* FE 15XKNS-394577-13*. Goiânia,
20/05/2020 - 16:52:17h.

Em Teste

da Verdade

Ana Paula Alves de Souza - Escrevente



(Página de assinaturas 3 de 3 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas, celebrado entre DRJ Participações S.A., Logos Companhia Securitizadora S.A., El Shadai Cerrado Empreendimentos Ltda., El Shadai Fortaleza Ltda., El Shadai Mesquita Empreendimentos SPE Ltda., El Shadai Santa Helena Empreendimentos Ltda., Pegasus Empreendimentos Imobiliários Ltda., El Shadai Panorâmico Empreendimentos Ltda. e Do Valle Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 16 de março de 2020.)



B-2



José Augusto Roque

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.

Por:

Cargo:

Cartório Silva

DJR PARTICIPAÇÕES S.A.

Por:

Cargo:

Testemunhas:

Alessandra Crispim
Nome: ALESSANDRA CRISPIM
RG: 3440541
CPF/ME: 981.777.881-91

André
Nome: ANDRÉ RICARDO M. DA SILVA
RG: 6535154
CPF/ME: 039.871.274-30

Cartório Silva 1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
Avenida 85, LT 25/26 - Oz. 231 - Setor Marela - Cep: 74169-010
Goiania - Goiás - Fone: (62) 3326-0300 / (62) 3326-0300
Mateus da Silva - Tabelião

00062003194038009460744
<https://portal-extrajudicial.tjgo.jus.br/>

Reconheço por Verdadeira a assinatura de JOSE VIRGILIO FERREIRA FILHO por ter assinado na minha presença. Dou Fé. *00367 *F95G8TN6A-788454-11*. Goiânia, 20/05/2020.

Em Teste da Verdade.
Ana Paula Alves de Souza Escrevente

- 18 de 25 -

9º TABELIONATO DE NOTAS DE CURITIBA

Thomaz Felipe Biliari Pazio - Tabelião
Marcelo Correa da Silva - Tabelião Substituto
Rodrigo T. Mino Caetano - Tabelião Substituto

Al. Dr. Carlos de Carvalho, 233
Centro - Curitiba - PR - 80.410-900
contato@9notas.com.br
balcao@9notas.com.br



Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) Assinada(s)
JOSE AUGUSTO ROQUE

Em testemunho da verdade
CURITIBA, 29 de Abril de 2020

ADRIANA LIMA DA SILVA - ESCRIVENTE JURAMENTADA
Valor unitário Emol.: R\$ 8,41 - Imp.: R\$ 2,86 - Selo: R\$ 0,80 Total: 12,07

SELO DIGITAL Nº: MOSYU . TRWZJ . lvp8y . lSHNQ . yOq8n

Valide este selo em: <http://funarpen.com.br> >

**ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS
DESCRIÇÃO DAS QUOTAS ALIENADAS FIDUCIARIAMENTE**

Pegasus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	NÚMERO DE QUOTAS	Valor	Percentual do Capital Social
Live Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.045	1.045,00	5%
Zandi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.300	9.300,00	44,5%
Carrilho Correa Sociedade de Advogados	105	105,00	0,5%
DJR Participações S.A.	10.450	10.450,00	50%

El Shadai Mesquita Empreendimentos Ltda.	NÚMERO DE QUOTAS	Valor	Percentual do Capital Social
Ginalma Alves Mesquita Marques	17.755	17.755,00	5,30%
Yonara Alves Mesquita	18.157	18.157,00	5,42%
Adeni Alves Mesquita	114.838	114.838,00	34,28%
DJR Participações S.A.	184.250	184.250,00	55,00%

El Shadai Cerrado Empreendimentos Ltda.	NÚMERO DE QUOTAS	Valor	Percentual do Capital Social
Danielly Candida da Silva Gomes	1.277.520	1.277.520,00	50%
DJR Participações S.A.	1.277.520	1.277.520,00	50%

El Shadai Fortaleza Empreendimentos Ltda.	NÚMERO DE QUOTAS	Valor	Percentual do Capital Social
CLX Participações Ltda.	505.000	505.000,00	50%
DJR Participações S.A.	505.000	505.000,00	50%

El Shadai Santa Helena Empreendimentos Ltda.	NÚMERO DE QUOTAS	Valor	Percentual do Capital Social
Marco Antônio Vieira Batista	66.500	66.500,00	47,5%
DJR Participações S.A.	73.500	73.500,00	52,5%



2

Do Valle Empreendimentos Imobiliários Ltda. - ME	NÚMERO DE QUOTAS	Valor	Percentual do Capital Social
Carla Ribeiro do Valle	87.318	87.318,00	28,25%
Francisca Ribeiro do Valle Santos	87.318	87.318,00	28,25%
DJR Participações S.A.	139.091	139.091,00	43,50%

El Shadai Panorâmico Formosa Empreendimentos Ltda.	NÚMERO DE QUOTAS	Valor	Percentual do Capital Social
DJR Participações S.A.	250.000	250.000,00	50%
J Par Participações Ltda.	250.000	250.000,00	50%



4
7

**ANEXO II AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS
MODELO DE ADITAMENTO**

[=] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS

O presente [=] Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas (doravante designado como "Aditamento") é celebrado entre:

Na qualidade de quotista alienante,

DJR PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de Almirante Tamandaré, estado do Paraná, na Rua Lindamir Machado Krausa, nº 8, Bairro Tanguá, CEP 83508-576, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.282.395/0001-00, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como "Companhia" ou "Fiduciante".

na qualidade de cessionária fiduciária,

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Cândido de Abreu, 776, Conjuntos 401, 402 e 403 Centro Cívico, CEP 80530-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.851.496/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como "Fiduciária" ou "Securitizadora"; e

na qualidade de intervenientes anuentes,

EL SHADAI CERRADO EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Rua T -15, esquina com C-264, nº 1848, quadra 592, lote 10, sala 10, Setor Nova Suíça, CEP 74.280-380, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.343.920/0001-70, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente como "SPE El Shadai Cerrado";

EL SHADAI FORTALEZA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Fortaleza, estado do Ceará, na Rua Marcos Macedo, nº 1333, torre 2, sala 518, Shopping Pátio Dom Luis, CEP 60150-190, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.596.452/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente como "SPE Fortaleza";

EL SHADAI MESQUITA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Rua T -15, esquina com C-264, nº 1848, quadra 592, lote 10, sala 10, Setor Nova Suíça, CEP 74.280-380, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.261.586/0001-02, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente como "SPE Mesquita";

EL SHADAI SANTA HELENA EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Rua T -15, esquina com C-264, nº 1848, quadra 592, lote 10, sala 10, Setor Nova Suíça, CEP 74.280-380, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.227.117/0001-05, neste ato



A
7

representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente como "SPE Santa Helena";

PEGASUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Boa Vista, estado de Roraima, na Rua Cecília Brasil, nº 1055, sala 5 C, Centro, CEP 69.301-080, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.172.144/0001-89, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente como "SPE Pegasus";

EL SHADAI PANORÂMICO FORMOSA EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Rua T -15, esquina com C-264, nº 1848, quadra 592, lote 10, sala 10, Setor Nova Suíça, CEP 74.280-380, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.372.640/0001-08, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente como "SPE Panorâmico"; e

DO VALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Rua T -15, esquina com C-264, nº 1848, quadra 592, lote 10, sala 10, Setor Nova Suíça, CEP 74.280-380, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.555.336/0001-77, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente como "Do Valle"; e, em conjunto com a SPE El Shadai Cerrado, SPE Fortaleza, SPE Mesquita, SPE Santa Helena, SPE Pegasus e SPE Panorâmico, as "SPE";

(a Fiduciante, a Fiduciária e as SPE quando em conjunto, doravante, denominados "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

a) para garantir todas as Obrigações Garantidas da Companhia previstas no "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, não Conversíveis em Ações, em 2 (duas) Séries, da 1ª Emissão da DJR Participações S.A.*", celebrado em 10 de fevereiro de 2020 entre a Companhia, a Fiduciária e outras partes e aditado em 16 de março de 2020, em 16 de março de 2020 foi celebrado o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas*" (o "Contrato") entre a Fiduciante, a Fiduciária e as SPE.

b) na presente data, a Fiduciante subscreveu [número de quotas] quotas emitidas pela [nome da SPE] e os signatários do presente desejam formalizar a constituição de um direito de garantia sobre tais quotas, nos termos e condições aplicáveis à alienação fiduciária, conforme disposto no Contrato.

ISTO POSTO, as partes acima nomeadas têm entre si justo e contratado o quanto segue, a que se obrigam em caráter irrevogável e irretratável, por si e seus sucessores e cessionários.

1. Os termos grafados em maiúscula empregados neste Aditamento terão os significados a eles respectivamente atribuídos no Contrato.



9

4

A

2. A Fiduciante, pelo presente instrumento, e de forma irrevogável e irretroatável, dá em alienação fiduciária à Fiduciária, as quotas subscritas na presente data e identificadas abaixo (e que não constaram do Anexo I ao Contrato, ou de qualquer outro aditamento a tal Anexo I), incluindo todos os lucros e dividendos, juros sobre capital próprio, valores, bonificações, certificados, títulos, direitos e outros bens, que venham a ser declarados, recebidos, devidos e a qualquer título distribuídos ou pagos relacionados a tais quotas ("Garantia Adicional").

3. Todas as disposições relacionadas ao Contrato e à Quotas Alienadas serão aplicáveis, mutatis mutandi, à Garantia Adicional, a qual passa, a partir da presente data, a fazer parte integrante da garantia, para todos os fins e efeitos previstos no Contrato e em lei:

[Listar Garantia Adicional, informando quantidade de quotas e a SPE]

4. Em razão do acima disposto, os signatários do presente concordam em alterar, consolidar e ratificar o Anexo I ao Contrato, o qual passará a vigorar, a partir da presente data, na forma do Anexo A ao presente, constituindo parte inseparável do Contrato para todos os fins e efeitos de direito. A Fiduciante deverá providenciar os registros e averbações previstos no item 3.2 e 3.3 do Contrato nos prazos nele estabelecidos.

5. Pelo presente, a Fiduciante e as SPE ratificam, expressa e integralmente, todas as declarações, garantias, procurações e avenças, respectivamente prestadas, outorgadas e contratadas no Contrato, como se tais declarações, garantias, procurações e avenças estivessem aqui integralmente transcritas.

6. A Fiduciante neste ato autoriza, de forma irrevogável e irretroatável, a Fiduciária, a praticar todos os atos autorizados no âmbito do Contrato.

7. Exceto como expressamente aditado nos termos do presente, todas as disposições, termos e condições do Contrato permanecem integralmente em pleno vigor e efeito, sendo ora expressamente ratificados por todos os signatários do presente.

E, por estarem assim justos e contratados, firmam as partes o presente [=] Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas, em [=] vias idênticas, na presença das testemunhas abaixo.

Curitiba, [=].

[seguem páginas de assinatura]



4
2

**ANEXO III AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA
MODELO DE PROCURAÇÃO**

9

Pelo presente instrumento público de mandato, DJR PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de Almirante Tamandaré, estado do Paraná, na Rua Lindamir Machado Krausa, nº 8, Bairro Tanguá, CEP 83508-576, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.282.395/0001-00, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como "Companhia" ou "Outorgante"; nomeia e constitui como sua bastante procuradora a **LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Candido de Abreu, 776, Conjunto 401, Centro Cívico, CEP 80530-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.851.496/0001-35 ("Securizadora"), doravante denominada "Outorgada", outorgando-lhe, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas*" firmado entre a Outorgante e a Securizadora em 16 de março de 2020 ("Contrato de Alienação Fiduciária"), mandato para, agindo no interesse dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª e 32ª Séries da 1ª Emissão da Securizadora: na ocorrência de qualquer inadimplemento das obrigações da Outorgante no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária ou dos Documentos da Operação, verificada conforme notificação enviada pela Securizadora (i) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Outorgante relativo à alienação fiduciária instituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária e, ainda, receber, endossar e cobrar quaisquer quantias devidas à Outorgante a título de lucros, dividendos, juros (inclusive, sem limitação, sobre capital próprio) ou quaisquer outras distribuições relativas às quotas alienadas por meio do Contrato de Alienação Fiduciária ("Quotas Alienadas"), no todo ou em parte, dando plena quitação com relação a qualquer pagamento recebido na medida em que o respectivo documento a ser firmado ou ato a ser praticado seja necessário para constituir, aditar, conservar, manter, formalizar, aperfeiçoar e validar a referida alienação fiduciária instituída pelo Contrato de Alienação Fiduciária, ou aditar este contrato; (ii) vender, ceder, transferir ou concordar com a venda, judicial ou extrajudicial, cessão ou transferência, no todo ou em parte, das Quotas Alienadas mediante venda ou negociação privada incluindo, sem qualquer limitação, poderes para dar e receber quitação e firmar os recibos correspondentes; (ii) alocar os respectivos recursos apurados com a referida venda, cessão ou transferência das Quotas Alienadas para a amortização das Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária), deduzir todas as despesas incorridas com a venda, cessão ou transferência e devolver o saldo remanescente, se houver, a Outorgante; e (v) exercer quaisquer direitos da Outorgante com relação às Quotas Alienadas. Fica a Outorgada autorizada a praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, sendo-lhe expressamente vedado substabelecer, no todo ou em parte, os poderes aqui outorgados.

Esta procuração será válida pelo prazo de vigência do Contrato de Alienação Fiduciária, permanecendo em vigor até que todas as Obrigações Garantidas ali previstas tenham sido integralmente satisfeitas.

O presente mandato é outorgado com a cláusula "em causa própria", nos termos do artigo 685 do Código Civil.

Os termos constantes desta procuração iniciados por letras maiúsculas e em negrito não conste deste instrumento terão o significado atribuído pelo Contrato de Alienação Fiduciária.



A
Z

Curitiba, 16 de março de 2020.

R

DJR PARTICIPAÇÕES S.A.

[REMANEÇA DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]



f
7