

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPARTILHAMENTO DE GARANTIA

Pelo presente instrumento, as partes abaixo assinadas:

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Professor Macedo Filho, nº 341, Bom Retiro, CEP 80520-340, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.851.496/0001-35 ("Securitizadora" ou "Agente de Garantias");

TECNOBENS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, na Rua Jose Lourenço, 650, Concórdia II, CEP 16.013-340, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.384.637/0001-82, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente "Tecnobens";

(sendo a Securitizadora e a Tecnobens, quando referidos, em conjunto, como "Partes" e, individualmente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

- a) a Tecnobens (i) é responsável pela construção e desenvolvimento, sob a forma de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979, dos seguintes empreendimentos imobiliários: (i) Empreendimento Residencial The Duo, registrado sob o R. 16 da matrícula nº 5.936 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guararapes, Estado de São Paulo ("Empreendimento The Duo"); (ii) Empreendimento Residencial The Garden, registrado sob o R. 2 da matrícula nº 101.676 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo ("Empreendimento The Garden"); (iii) Empreendimento Residencial The Gift, registrado sob o R. 2 da matrícula nº 96.875 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo ("Empreendimento The Gift"); (iv) Empreendimento Residencial The River, registrado sob o R. 05 da matrícula nº 27.698, nº 30.061 e nº 30.063 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Pereira Barreto, Estado de São Paulo ("Empreendimento The River"); (v) Empreendimento Empresarial The Tower, registrado sob o R. 3 da matrícula nº 89.760 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo ("Empreendimento The Tower"); (vi) Empreendimento Residencial The Wall I - Concórdia 4, registrado sob o R. 3 da matrícula nº 102.053 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo ("Empreendimento The Wall I - Concórdia 4"); e, (vii) Empreendimento Residencial Wall II - Concórdia 4, registrado sob o R. 3 da matrícula nº 102.054, nº 124.331, nº 124.334, nº 124.355 e nº 124.359 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo ("Empreendimento The Wall II - Concórdia 4" e, em conjunto com Empreendimento The Duo, Empreendimento The Garden, Empreendimento The Gift, Empreendimento The River, Empreendimento The Tower e Empreendimento The Wall I - Concórdia 4, os "Empreendimentos em Construção") e (ii) construiu, nos terrenos objetos das matrículas nº 53.961 e nº 53.960 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, o Empreendimento The Park e o Empreendimento The

Village, respectivamente (em conjunto com os Empreendimentos em Construção, "Empreendimentos");

- b) a Tecnobens celebrou, referente a determinadas unidades autônomas comercializadas ("Unidades Alienadas") dos Empreendimentos, Contratos Particulares de Compromisso de Compra e Venda ("Contratos de Compra e Venda"), firmados com os adquirentes de determinados imóveis ("Adquirentes"), que se obrigaram a pagar à Tecnobens os respectivos valores do preço de aquisição das respectivas unidades, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, em especial a integralidade da indenização por rescisão contratual devida pelos Adquirentes, seguros, taxa de administração de créditos, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos respectivos Contratos de Compra e Venda ("Créditos Imobiliários 1ª Tranche");
- c) parte dos Créditos Imobiliários encontram-se representados por cédulas de crédito imobiliários integrais ("Créditos Imobiliários 1ª Tranche" e "CCIs 1ª Tranche", respectivamente), com valor total de R\$ 50.619.512,98 (cinquenta milhões, seiscentos e dezenove mil, quinhentos e doze reais e noventa e oito centavos), emitidas pela Tecnobens por meio do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão das Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária sob a forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI 1ª Tranche") firmado, em 20 de setembro de 2019, e aditado nesta data, entre a Tecnobens e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário");
- d) as Partes celebraram, em 20 de setembro de 2019, "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão 1ª Tranche"), aditado nesta data, por meio do qual a Tecnobens cedeu à Securitizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs 1ª Tranche, de forma que estas serviram de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 29ª e 30ª série da 1ª emissão da Securitizadora ("CRI 1ª Tranche"), emitidos nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão da Logos Companhia Securitizadora S.A.", firmado em 20 de setembro de 2019, e aditado nesta data, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização 1ª Tranche"), e por meio do qual a Securitizadora institui o patrimônio separado ("Patrimônio Separado 1ª Tranche");
- e) os CRI 1ª Tranche foram ofertados publicamente com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476"), na forma prevista na Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM nº 414") e do "Contrato de Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão da Logos Companhia Securitizadora S.A." ("Contrato de Distribuição"), celebrado em 20 de setembro de 2019 entre a Securitizadora, a Tecnobens e a Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São

Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13;

- f) visando garantir o adimplemento integral das Obrigações Garantidas (conforme definido no Considerando (j) abaixo), a Tecnobens firmou a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária, que têm por objeto, respectivamente, (i) as Quotas Alienadas; (ii) os Imóveis Alienados Fiduciariamente e (iii) os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme termos definidos no Termo de Securitização 1ª Tranche e no Termo de Securitização 2ª Tranche);
- g) a Tecnobens, por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão 2ª Tranche"), celebrado na presente data, nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, emitiu cédulas de crédito imobiliário, na forma escritural, de forma a representar 100% (cem por cento) dos direitos creditórios decorrentes dos 74 Contratos de Compra e Venda, listados no Anexo I da Escritura de Emissão 2ª Tranche ("CCI 2ª Tranche"), os quais abrangem todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário e ações inerentes a tais Contratos de Compra e Venda ("Créditos Imobiliários 2ª Tranche");
- h) na presente data, a Securitizadora, a Tecnobens e os Fiadores celebraram o "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão 2ª Tranche"), pelo qual a Fiduciante cedeu os Créditos Imobiliários 2ª Tranche, representados pela CCI 2ª Tranche, para a Securitizadora;
- i) a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários 2ª Tranche à 37ª série de Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua 1ª emissão ("CRI 2ª Tranche"), nos termos do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado na presente data ("Termo de Securitização 2ª Tranche") entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, e por meio do qual a Securitizadora instituiu o patrimônio separado ("Patrimônio Separado 2ª Tranche");
- j) conforme deliberado em assembleia geral dos titulares dos CRI 1ª Tranche, realizada em 16 de novembro de 2020, às 10:00 horas, Alienação Fiduciária dos Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária serão compartilhadas entre os CRI 1ª Tranche e 2ª Tranche, de forma a garantir o adimplemento da totalidade dos Créditos Imobiliários 1ª Tranche e dos Créditos Imobiliários 2ª Tranche, bem como do cumprimento de todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Fiduciante nos termos do Contrato de Cessão 1ª Tranche e do Contrato de Cessão 2ª Tranche, conforme descrita no item 3.1 do presente Contrato ("Obrigações Garantidas CRI 29ª e 30ª Séries" e "Obrigações Garantidas CRI 37ª Série", e quando em conjunto, "Obrigações Garantidas");
- k) assim, foi acordado entre as Partes que a Alienação Fiduciária dos Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária, o Fundo de Reserva, o Fundo de Obras e o Fundo de Despesas ("Garantias Compartilhadas") serão compartilhados no intuito de garantir as Obrigações Garantidas, compartilhamento este que será regulado pelo presente instrumento;
- l) Assim o Patrimônio Separado 1ª Tranche e o Patrimônio Separado 2ª Tranche (o Patrimônio Separado 1ª Tranche e o Patrimônio Separado 2ª

Tranche adiante denominados em conjunto como "Patrimônios Separados" e isoladamente como "Patrimônio Separado") serão os beneficiários das Garantias Compartilhadas ("Beneficiários");

Resolvem as Partes celebrar o presente Contrato de Compartilhamento de Garantia ("Contrato"), que será regido pelas condições a seguir estabelecidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA- DO AGENTE DE GARANTIAS

1.1. Nomeação do Agente de Garantias: Por força do presente Contrato, a Securitizadora, titular das garantias de Alienação Fiduciária dos Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária, bem como do Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Fundo de Despesas em garantia das Obrigações Garantidas 1ª Tranche, referentes ao Patrimônio Separado 1ª Tranche, e das Obrigações Garantidas 2ª Tranche, referentes ao Patrimônio Separado 2ª Tranche, deseja estabelecer os procedimentos de administração e gerenciamento conjunto das Garantias Compartilhadas, a fim de exercer o acompanhamento das referidas garantias e promover a excussão dos imóveis, quotas e recebíveis, no caso da Alienação Fiduciária dos Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária, respectivamente, e dos montantes depositados no Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Fundo de Despesas (adiante em conjunto apenas como "Bens Objeto da Execução"), em caso de descumprimento de quaisquer das Obrigações Garantidas, assumindo a obrigação de destinar o produto de tal excussão de acordo com os exatos termos previstos na Alienação Fiduciária dos Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária, no presente contrato, no Termo de Securitização 1ª Tranche e no Termo de Securitização 2ª Tranche ("Compartilhamento de Garantias").

1.2. Nos termos do item 5.8 abaixo, os custos decorrentes da excussão das Garantias Compartilhadas serão arcados pelos recursos do patrimônio separado dos CRI, observado que na hipótese de insuficiência de recursos disponíveis no patrimônio separado dos CRI os custos decorrentes da excussão das Garantias Compartilhadas serão arcados pelos Beneficiários, na Proporção das Obrigações Garantidas conforme abaixo definido.

1.3. Responsabilidade da Securitizadora: A Securitizadora não deverá ser responsabilizada por agir em estrito cumprimento do disposto neste Contrato, no Compartilhamento de Garantias e nas Garantias Compartilhadas, bem como deliberação dos Beneficiários em sede de assembleia geral de investidores.

1.4. Proporção da Obrigação Garantida: Na hipótese de excussão das Obrigações Garantidas, a alocação dos valores arrecadados será feita entre os Beneficiários em razões calculadas com base no saldo devedor dos CRI 1ª Tranche e dos CRI 2ª Tranche ("Proporção da Obrigação Garantida").

CLÁUSULA SEGUNDA - DA DISTRIBUIÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS COM A EXCUSSÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. As importâncias recebidas pela Securitizadora em decorrência da excussão (i) das Quotas Alienadas; (ii) dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e (iii) dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, nos termos e procedimentos estabelecidos no Alienação Fiduciária dos Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão

Fiduciária, respectivamente, serão destinadas ao pagamento das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA TERCEIRA - VIGÊNCIA

3.1. Este Contrato entrará em vigor e passará a produzir efeitos na data de sua assinatura e permanecerá válido e eficaz até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou até que a Alienação Fiduciária dos Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária sejam executados e os recursos devidamente distribuídos de acordo com os termos e condições deste Contrato, o que ocorrer primeiro.

CLÁUSULA QUARTA - ASSEMBLEIA DOS TITULARES DOS CRI

4.1. Assembleia dos Titulares dos CRI: Sempre que ocorrer: (i) qualquer evento de vencimento antecipado dos CRI 1ª Tranche ou dos CRI 2ª Tranche, conforme descrito nos documentos das suas respectivas operações; (ii) qualquer evento de descumprimento das Obrigações Garantidas que enseje a execução das Garantias Compartilhadas; (iii) qualquer alteração no escopo das Garantias Compartilhadas; ou (iv) qualquer fato ou ato de interesse relativos às Garantias Compartilhadas, a Securitizadora deverá convocar assembleia dos titulares dos CRI a fim de deliberar conjuntamente sobre tais assuntos ("Assembleia dos Titulares dos CRI").

4.2. Convocação da Assembleia: A Assembleia dos Titulares dos CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pelo Agente de Garantias ou pelos titulares dos CRI nos termos e prazos previstos nos termos de securitização de cada emissão.

4.3. Quóruns para instalação das Assembleias: A Assembleia dos Titulares dos CRI instalar-se-á nos termos e prazos previstos nos termos de securitização de cada emissão.

4.4. Direito de Voto nas Assembleias: Exclusivamente nas Assembleias dos Titulares dos CRI que deliberarem os temas dispostos no item 4.1 acima, os votos serão computados pelo valor que os CRI detidos por cada titular representa do saldo devedor dos CRI à época, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de CRI ou não.

4.5. Deliberações: Exceto conforme estabelecido na legislação em vigor e conforme previsto neste instrumento, as deliberações serão tomadas por maioria dos votos de titulares dos CRI em Circulação, sendo que o peso de cada voto corresponderá à proporção que os CRI detidos por determinado titular representa do saldo devedor dos CRI 1ª Tranche e dos CRI 2ª Tranche à época, observado o disposto no item 4.5.1 abaixo.

4.5.1 Na Assembleia dos Titulares dos CRI a ser instalada nos termos do item 4.3, os titulares dos CRI poderão decidir pela não excussão da Garantia Fiduciária, sendo, para tanto, necessária a aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais um de titulares dos CRI em Circulação, sendo que o peso de cada voto corresponderá à proporção que os CRI detidos por determinado titular representa do saldo devedor dos CRI à época.

4.6. CRI em Circulação: Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta cláusula, será considerada a definição de "CRI em"

Circulação" no Termo de Securitização 1ª Tranche e no Termo de Securitização 2ª Tranche.

CLÁUSULA QUINTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Os termos iniciados com letra maiúsculas utilizados neste Contrato, quando aqui não definidos, deverão ser interpretados como tendo o significado a eles atribuído no Termo de Securitização 1ª Tranche, no Termo de Securitização 2ª Tranche, ou na Alienação Fiduciária dos Imóveis, na Alienação Fiduciária de Quotas, ou na Cessão Fiduciária.

5.2. O presente Contrato beneficia e obriga as Partes, seus sucessores a qualquer título, cessionários autorizados e representantes legais.

5.3. O presente Contrato e os direitos e obrigações dele decorrentes não poderão ser cedidos ou transferidos por qualquer das Partes, sem o prévio e expresse consentimento da outra Parte.

5.4. Caso qualquer disposição deste Contrato seja declarada nula, ilegal ou não executável em virtude de disposição legal ou de ordem pública, as demais disposições deste Contrato permanecerão válidas e em vigor. Quando da determinação da nulidade, ilegalidade ou inexecutabilidade de qualquer disposição ou cláusula deste Contrato, as Partes negociarão de boa-fé a alteração da referida disposição, de forma a refletir a intenção original das Partes para que as transações objeto deste Contrato sejam efetivadas da maneira mais próxima possível do que foi originalmente acordado.

5.5. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhados para os endereços constantes no preâmbulo deste Contrato.

5.6. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados entregues quando recebidos, conforme o caso, sob protocolo ou com "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou por telegrama nos endereços acima ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via *fac-símile*, via e-mail ou por qualquer outro meio de transmissão eletrônica.

5.7. A inércia ou o atraso de qualquer das Partes no exercício de qualquer direito, prerrogativa ou privilégio previsto neste Contrato não implicará em renúncia e o exercício total ou parcial de tais direitos não devem prejudicar o exercício futuro de tais direitos ou de qualquer outro direito. Os direitos e recursos previstos neste Contrato devem ser cumulativos e não excluem outros direitos e recursos previstos em lei.

5.8. Todos os pagamentos de despesas, tributos e/ou encargos inerentes aos Bens Objeto da Execução e/ou em decorrência do cumprimento das obrigações previstas neste Contrato referente ao Agente Fiduciário são devidos e serão suportados pelos recursos do patrimônio separado dos CRI, na Proporção das Obrigações.

5.9. As disposições deste Contrato podem ser alteradas ou renunciadas, desde que a alteração ou a renúncia sejam realizadas por escrito e assinadas por todas as Partes.

5.10. Não há subordinação entre os CRI 1ª Tranche e os CRI 2ª Tranche.

CLÁUSULA SEXTA - LEGISLAÇÃO E FORO

6.1. Lei Aplicável: Este Contrato é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

6.2. Resolução de Conflitos: As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver através de negociações qualquer disputa ou controvérsia relacionada a este Contrato.

6.3. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Contrato de Contrato de Compartilhamento de Garantia, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Curitiba, 16 de novembro de 2020.

(Assinaturas seguem na próxima página.)

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Compartilhamento de Garantia, em 16 de novembro de 2020, entre a TECNOBENS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. E INCORPORADORA EIRELI e LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.)

José Augusto Roque

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.
Agente de Garantias

[Assinatura]
TECNOBENS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

Testemunhas:

Marsel Victor Murakami
Nome: Marsel Victor Murakami
RG nº: 43.552.079-9
CPF/MF nº: 338.297.748-69

[Assinatura]
Nome: *Ediane de Cássia Guoni*
RG nº: 36.213.517-3
CPF/MF nº: 402.126.078-12