

Aos

Senhores Cotistas do PANOROMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ nº 26.813.118/0001-22.

Ref.: Proposta do Administrador acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do PANOROMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, convocada para o dia 09 de fevereiro de 2024.

Prezados Senhores,

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 5º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) **PANOROMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº **26.813.118/0001-22** (“Fundo”), vem, por meio desta, apresentar aos cotistas do Fundo proposta do Administrador, referente as matérias descritas no Edital de Convocação datado de **22 de janeiro de 2024**, para a Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada de forma não presencial, por meio de coleta de voto a distância, conforme facultado pelo artigo 21 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, utilizando-se da plataforma Certdox para Voto à Distância, **cuja formalização da apuração dos votos e das procurações encaminhadas, impreterivelmente até às 23:59 horas do dia 08 de fevereiro de 2024, a divulgação ocorrerá até às 18 horas do dia 09 de fevereiro de 2024:**

CONSIDERANDO QUE:

- a) O Fundo detém de forma exclusiva direitos expectativos de propriedade e legítima posse direta e indireta, conforme o caso, do UNIDADE AUTÔNOMA 02, integrante do empreendimento imobiliário denominado ‘CONDOMÍNIO BUSINESS PARK JANDIRA’, situado na Rodovia de Acesso João de Góes, nº 2.300, no Distrito e Município de Jandira, Comarca de Barueri objeto da matrícula nº 137.280, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri -SP, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 18.047,510m²; área comum de divisão proporcional de 14,680m²; encerrando a área total de 18.062,190m² (“Imóvel”);
- b) A **AZ QUEST PANORAMA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.783.771/0001-02, com sede estabelecida na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 422, conjunto 41, CEP 04.533-001, Itaim Bibi, credenciada e autorizada

à prestação de serviços de administração profissional de carteira de valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 18.773, de 18 de maio de 2021 (“Gestora”) presta serviços de gestão para o Fundo;

- c) O Fundo pretende alienar o Imóvel a outro fundo que se encontra em fase de constituição, o qual terá como prestador de serviços a Gestora, fato esse que torna o fundo cessionário parte relacionada da Gestora (“Alienação”);
- d) O Imóvel está alienado fiduciariamente em favor da RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.773.542/0001-22 para a garantia do certificado de recebível imobiliário da 116ª emissão da Opea Securitizadora (“CRI”);
- e) Nos termos da legislação vigente, a alienação de imóveis da carteira do fundo ou direitos decorrentes de sua propriedade à parte relacionada do gestor é considerado potencial conflito de interesses e necessita de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas;

Desse modo, a Administradora submete aos cotistas, deliberar acerca de:

1. **APROVAR/REPROVAR** a Alienação do Imóvel por meio da assinatura do Instrumento Particular de Compra e Venda e Outras Avenças, nos seguintes termos:
 - i. **Preço:** R\$ 50.500.000,00 (cinquenta milhões e quinhentos mil) descontado o valor do saldo devedor do CRI;
 - ii. A sub-rogação do fundo pelo fundo cessionário referente aos direitos e deveres do CRI;
 - iii. Cessão dos créditos representativos do Preço a uma securitizadora;
 - iv. A securitização dos créditos com o recebimento do Preço pelo Fundo
2. Em sendo aprovada a matéria contida no item 1 acima, **APROVAR/REPROVAR** a autorização para que a Administradora firme todo e qualquer documento em nome do Fundo.
3. Em sendo aprovada as matérias 1 e 2 acima, ocorrendo o fechamento da negociação **APROVAR/REPROVAR** a amortização de principal mais juros do valor equivalente ao saldo da compra e venda em caixa.

Para o bom andamento da consulta a minuta do Instrumento Particular de Compra e Venda e Outras Avenças consta no Anexo I desta Proposta do Administrador.

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR

O Administrador orienta aos Cotistas que participem da AGE e votem de forma imparcial e informada no melhor interesse do Fundo.

Ademais, vale ressaltar que o Administrador e o Gestor mantêm o compromisso e a responsabilidade de realizar a gestão da carteira do Fundo observando todos os procedimentos de diligência e imparcialidade usualmente adotados nas operações do Fundo e em linha com o dever fiduciário e regulamentação vigente.

Logo, data a importância do tema, para a administração do Fundo, incentivamos V. Sa. a entrar em contato com o Administrador para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Logo, data a importância do tema, para a administração do Fundo, incentivamos V. Sa. a entrar em contato com o Administrador para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

São Paulo, 24 de janeiro de 2024

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administrador

ANEXO I

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E
COMPRA E OUTRAS AVENÇAS**

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular,

- de um lado, como outorgante compromitente vendedora, doravante denominada simplesmente “**VENDEDORA**”, **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, agindo na qualidade de administradora do **PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 26.813.118/0001-22, com os endereços eletrônicos: roberto.araujo@panoramacapital.com.br e marcos.freitas@panoramacapital.com.br;

- e, de outro lado, como outorgada compromissária compradora, doravante denominada simplesmente por “**COMPRADORA**”, **AZ QUEST PANORAMA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.783.771/0001-02, com sede estabelecida na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 422, Conjunto 41, CEP 04.533-001, Itaim Bibi, credenciada e autorizada à prestação de serviços de administração profissional de carteira de valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 18.773, de 18 de maio de 2021, com os endereços eletrônicos: roberto.araujo@panoramacapital.com.br e marcos.freitas@panoramacapital.com.br;

CONSIDERANDO QUE:

- (a) A **VENDEDORA** é a única e exclusiva senhora dos direitos expectativos de propriedade e legítima possuidora direta e indireta, conforme o caso, do imóvel localizado na Rodovia de Acesso João de Góes, nº 2.300, no Município de Jandira, Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, com área privativa de 18.047,510m², objeto da matrícula nº 137.280, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri -SP (“Imóvel”);
- (b) O Imóvel encontra-se parcialmente locado a terceiros nos termos mais adiante indicados;
- (c) A **COMPRADORA** tem interesse em adquirir o Imóvel e a **VENDEDORA** tem interesse em vendê-lo, observados os termos e condições estabelecidos no presente instrumento;

- as partes, acima qualificadas (referidas conjuntamente como as “Partes” e, individual e indistintamente, como a “Parte”), têm, entre si, certo e ajustado o que segue:

I - DO IMÓVEL

1.1. A **VENDEDORA** é a única e exclusiva senhora dos direitos expectativos de propriedade e legítima possuidora direta e indireta, conforme o caso, do Imóvel, o qual está situado no Distrito e Município de Jandira, Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, na Rodovia de Acesso João de Góes, nº 2.300, objeto da matrícula nº 137.280 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, assim descrito e caracterizado:

“UNIDADE AUTÔNOMA 02, integrante do empreendimento imobiliário denominado ‘CONDOMÍNIO BUSINESS PARK JANDIRA’, situado na Rodovia de Acesso João de Góes, nº 2.300, no Distrito e Município de Jandira, Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 18.047,510m²; área comum de divisão proporcional de 14,680m²; encerrando a área total de 18.062,190m²; correspondendo-lhe a fração ideal de 52,4289% ou 0,524289 no terreno e nas coisas comuns do condomínio”.

1.2. O Imóvel está cadastrado perante a Municipalidade de Jandira-SP, em área maior, sob a inscrição fiscal n.º 23121-52-30-0001-00-000.

1.3. Referidos direitos expectativos do Imóvel foram havidos pela **VENDEDORA** por meio da escritura pública, lavrada aos [data], pelo 9º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo, Livro nº [=], fls. [=], devidamente averbada sob nº Av.[=]/M.137.280, em [data].

1.4. Nos termos do instrumento particular de 18 de junho de 2021, primeiro aditamento datado de 27 de julho de 2021, segundo aditamento datado de 2 de agosto de 2021 e terceiro aditamento datado de 07 de novembro de 2022, firmados no Município de São Paulo - SP, formalizados nos termos do artigo 38 da Lei Federal nº 9.514/1997, devidamente registrado sob nº R.15/M.137.280, em 16 de agosto de 2021, o Imóvel encontra-se alienado fiduciariamente em favor da **Opea Securitizadora S.A. (nova denominação social da RB SEC Companhia de Securitização)**, inscrita no CNPJ sob nº 02.773.542/0001-22 (a “Alienação Fiduciária em Garantia” e a “Credora Fiduciária”, respectivamente).

II - DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

2.1. Pelo presente instrumento e regular forma de direito, a **VENDEDORA** compromete-se a vender à **COMPRADORA**, que se compromete a adquirir, completamente livre e desembaraçado de, multas, dívidas, despesas condominiais vencidas, litígios, ônus ou restrições, de tributos de qualquer natureza e *ad corpus*, com exceção do tratado no **Anexo 8.2** ao presente instrumento, o Imóvel, pelo preço total de **R\$ R\$ 50.500.000,00 (cinquenta milhões e quinhentos mil reais)** descontado o valor do saldo devedor CRI Anterior (conforme abaixo definido), indicado no Anexo 2.1., na data de pagamento do preço, a ser pago pela **COMPRADORA**, sem juros, correção monetária ou qualquer outro acréscimo contra a outorga da Escritura Definitiva (conforme abaixo definido) e transferência da posse do Imóvel nas condições aqui pactuadas.

2.1.1. O preço indicado no item 2.1, acima, será pago pela **COMPRADORA**, com a superação integral das Condições Precedentes abaixo definidas, respeitados os prazos e procedimentos previstos no Capítulo V abaixo, contra a outorga da Escritura Definitiva (conforme abaixo definida) em favor da **COMPRADORA**, sujeito ao cumprimento da totalidade das Condições Precedentes (abaixo

definidas), por meio do recebimento do Preço da Cessão (abaixo definido), a ser pago de acordo com os termos e condições indicados na Operação de Securitização (conforme abaixo definida) “Preço”.

III – DA POSSE

3.1. A posse indireta do Imóvel no que se referem as porções do Imóvel locado, conforme abaixo, e a posse direta para as partes do Imóvel que não estão locadas, serão transferidas pela **VENDEDORA** à **COMPRADORA** quando da outorga da Escritura Definitiva, indicada no item 4.1, abaixo.

3.2. A **VENDEDORA**, neste ato, declara, sob responsabilidade civil e criminal, que parte do Imóvel está locado a terceiros, conforme contratos de locação e seus respectivos aditamentos que foram devidamente encaminhados à **COMPRADORA**. (os “Contratos de Locação”). A **COMPRADORA**, neste ato, declara que recebeu todos os documentos referentes aos Contratos de Locação.

3.3. Todos os tributos, despesas, débitos condominiais, passivos de qualquer natureza e eventuais multas incidentes sobre o Imóvel cujo fato gerador ocorra até a data da outorga da Escritura Definitiva, indicada no item 4.1, abaixo, serão de responsabilidade única e exclusiva da **VENDEDORA**, limitadas aos limites e prazos previstos na seção de indenização, ainda que sejam lançados ou cobrados futuramente e mesmo que em nome da **COMPRADORA**. Já aqueles devidos a partir de tal fato, serão de responsabilidade da **COMPRADORA**, mesmo que venham a ser lançados futuramente em nome da **VENDEDORA**.

IV - DA ESCRITURA DEFINITIVA

4.1. A escritura definitiva de cessão de direitos remanescentes do Imóvel será outorgada pela **VENDEDORA** à **COMPRADORA**, ou pessoa por esta indicada às suas exclusivas expensas, no prazo de até 2 (dois) dias úteis, contados do envio pela **VENDEDORA** à **COMPRADORA** de notificação comunicando a superação da Condições Precedentes indicadas no Capítulo V, abaixo e contra o pagamento do Preço (a “Escritura Definitiva”).

4.2. Todas as despesas decorrentes da Escritura Definitiva, como imposto de transmissão (ITBI) e emolumentos de Tabelião e Registro de Imóveis, serão de única e exclusiva responsabilidade da **COMPRADORA**.

4.3 Na mesma data da lavratura da Escritura Definitiva deverão ser cedidos à **COMPRADORA**, por meio da assinatura de aditamento aos Contratos de Locação, todos os direitos sobre referidas locações. Dessa forma, a partir da data da Escritura Definitiva, inclusive, passará a pertencer exclusivamente à **COMPRADORA** todos os direitos ao recebimento dos aluguéis cujo fato gerador ocorra até referida data, de tal sorte que se a **VENDEDORA** eventualmente vier a receber qualquer valor locatício que pertença à **COMPRADORA** deverá repassá-lo à **COMPRADORA**, no prazo máximo de 02 (dois) dias úteis, contados do seu recebimento, sob pena de passar a incorrer na multa calculada *pro rata die* prevista na Cláusula 6.6.1

abaixo. Da mesma forma, se a **COMPRADORA** receber qualquer valor locatício que pertença à **VENDEDORA** deverá repassá-lo à **VENDEDORA**, no prazo máximo de 02 (dois) dias úteis, contados do seu recebimento, sob pena de passar a incorrer na multa calculada *pro rata die* prevista na Cláusula 6.6.1 abaixo.

V - DAS CONDIÇÕES PRECEDENTES

5.1. O aperfeiçoamento do presente negócio jurídico fica subordinado às seguintes condições precedentes (as “Condições Precedentes”):

- (i) ao não exercício do direito de preferência na aquisição da totalidade do Imóvel por qualquer das locatárias do Imóvel, nas mesmas condições aqui ajustadas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento das respectivas notificações para o seu exercício;
- (ii) o negócio jurídico aqui tratado está condicionado à celebração de aditivo contratual aos documentos relacionados ao certificado de recebível imobiliário da 116ª emissão da Opea Securitizadora do qual a Alienação Fiduciária em Garantia está vinculada, de modo a autorizar a transferência do Imóvel e a sub-rogação nos direitos e obrigações da **VENDEDORA** pela **COMPRADORA** no âmbito do CRI (“Aditivo CRI”);
- (iii) a **VENDEDORA** deverá ceder à uma securitizadora (“Securitizadora”) os créditos representados pelo Preço (“Créditos Imobiliários”), por meio da celebração de um contrato de cessão a ser firmado entre a **VENDEDORA** e a Securitizadora (“Contrato de Cessão”), de modo que a Securitizadora passará a ser a única e exclusiva titular dos Créditos Imobiliários (“Cessão de Créditos”). Simultaneamente à celebração do Contrato de Cessão, o Vendedor deverá celebrar todos os demais documentos e praticar todos os atos necessários à formalização da operação (“Operação de Securitização”); e
- (iv) a efetiva emissão da Operação de Securitização.

5.1.1. Para fins do quanto previsto na Cláusula 5.1 (i), acima, em até 2 (dois) dias úteis, contados desta data, a **VENDEDORA** obriga-se a encaminhar a cada um dos locatários, mediante carta com AR ou notificação com protocolo de entrega, comunicação para o exercício do direito de preferência, na forma da lei, reproduzindo as condições comerciais aqui previstas.

5.2. Assim, no prazo máximo de 50 (cinquenta) dias contados da presente data, caso qualquer uma das Condições Precedentes não sejam superadas, ou seja, caso seja exercido o direito de preferência por qualquer das locatárias ou por qualquer motivo não seja celebrado os Aditivos CRI, o presente instrumento será rescindido de pleno direito, de modo que nenhuma multa penalidade e/ou indenização será devida de Parte a Parte, a qualquer tempo e título.

5.3. Em prazo não inferior a 35 (trinta e cinco) dias contados do envio das notificações de direito de preferência aos locatários conforme previsto no item 5.1.1 acima, e após a celebração do Aditivo CRI,

a **VENDEDORA** enviará notificação à **COMPRADORA** confirmando a superação das Condições Precedentes (a “Notificação de Fechamento”).

5.3.1. Em até 2 (dois) dias a contar da data de recebimento da Notificação de Fechamento pela **COMPRADORA**, as Partes concluirão obrigatoriamente a compra e venda ora acordada mediante a assinatura da Escritura Definitiva, que será lavrada em Tabelionato de Notas de livre escolha da **COMPRADORA** bem como enviarão em conjunto notificações aos locatários comunicando a imissão da **COMPRADORA** na posse direta ou indireta do Imóvel, conforme o caso (o “Fechamento”).

5.3.2. Tendo em vista que o presente instrumento é irrevogável e irretratável, as Partes reconhecem e concordam que, uma vez superadas as Condições Precedentes, as Partes deverão proceder, tempestivamente, ao Fechamento. Desta forma, caso qualquer das Partes não realize, se recuse e/ou de qualquer forma impeça, não coopere e/ou atrase injustificadamente a realização do Fechamento no prazo acordado neste instrumento, aplicar-se-á multa moratória diária de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) à Parte inadimplente, sem prejuízo da Parte adimplente requerer execução específica da obrigação não cumprida, por qualquer meio judicial cabível.

5.3.3. Sem prejuízo da cobrança da multa acima prevista, se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, a Parte adimplente poderá ainda considerar o presente instrumento rescindido de pleno direito, ou, alternativamente, a Parte inadimplente incorrerá em uma multa (cumulativa com a multa moratória anterior) no montante equivalente ao montante de 2% (dois por cento) sobre o valor do Preço, acrescida dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e dos juros remuneratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, tudo calculado sobre o valor devido, corrigido monetariamente *pro rata die* pela variação acumulada do IPCA/IBGE.

CAPÍTULO VI - DAS RESPONSABILIDADES E INDENIZAÇÕES

6.1. A **VENDEDORA**, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, de acordo com as condições a seguir, obriga-se a indenizar a **COMPRADORA**, seus sucessores, cessionários, quotistas/acionistas, executivos, prepostos, diretores, administradores, representantes e agentes (a “Parte Indenizável Compradora”) por qualquer perda, passivo, penalidade, multa, dano (apenas direto), incluindo: condenações decorrentes de sentenças ou decisões imediatamente exequíveis nas esferas administrativa, judicial ou arbitral; prejuízos; custos; despesas; depósitos e custas judiciais e honorários advocatícios sucumbenciais; ônus; custos; despesas; ou reivindicações; desde que sejam efetivamente desembolsadas pela Parte Indenizável Compradora (as “Perdas”) decorrentes dos itens que estejam descritos nas alíneas “a” ou “b” ou “c” ou “d” abaixo e que decorram de fato gerador anterior e/ou relacionado à data da Escritura Definitiva, de acordo, quando aplicável, com os respectivos limites temporais e valores máximos de indenização estabelecidos abaixo.

a) Limitado ao prazo improrrogável de 3 (três) anos contados da Escritura Definitiva e ao montante de 20% (vinte por cento) do valor do Preço a **VENDEDORA** compromete-se a indenizar a Parte Indenizável Compradora por Perdas relacionadas a passivos, responsabilidades e

obrigações ambientais, regulatórias, cíveis, criminais, administrativas e edilícias, desde que não relacionadas aos itens “b” e/ou “c” e/ou “d” abaixo.

b) Limitado ao prazo improrrogável de 6 (seis) anos contados da Escritura Definitiva e ao montante de 20% (vinte por cento) do valor do Preço, a **VENDEDORA** compromete-se a indenizar a Parte Indenizável Compradora por Perdas relacionadas a passivos, responsabilidades e obrigações tributárias e/ou multas fiscais relacionadas ao Imóvel.

c) Limitado ao prazo legal e ao valor nominal do Preço, a **VENDEDORA** compromete-se a indenizar a Parte Indenizável Compradora por Perdas decorrentes de falsidade, inadequação, inexatidão ou violação de qualquer declaração, em qualquer caso, decorrentes de dolo, má-fé ou fraude, conforme comprovados por decisão judicial imediatamente exequível.

d) Limitado ao valor nominal do Preço, a **VENDEDORA** compromete-se a indenizar a Parte Indenizável Compradora por evicção na forma da Lei.

6.2. A **COMPRADORA**, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, de acordo com as condições a seguir, obriga-se a indenizar a **VENDEDORA**, seus sucessores, cessionários, quotistas/acionistas, executivos, prepostos, diretores, administradores, representantes e agentes (“Parte Indenizável Vendedora”) por qualquer Perda decorrente de falsidade, inadequação, inexatidão ou violação de qualquer declaração prevista no item 8.3, abaixo, limitado ao prazo improrrogável de 3 (três) anos contados da presente data e ao montante de 20% (vinte por cento) do valor do Preço, sem prejuízo das multas e penalidades específicas previstas neste Contrato, que não estão limitadas a estes valores/prazos.

6.3. Demanda entre as Partes. Se uma Parte Indenizável Compradora ou uma Parte Indenizável Vendedora (“Parte Indenizável”) sofrer qualquer Perda indenizável, nos termos das Cláusulas 6.1 ou 6.2, e que não seja resultante de uma Demanda de Terceiro (conforme definido na Cláusula 6.4 abaixo), essa Parte Indenizável deverá notificar por escrito a **VENDEDORA** ou a **COMPRADORA**, conforme aplicável (“Parte Indenizadora”), com informações detalhadas e evidências dessa Demanda (“Notificação de Indenização”), conforme o caso, imediatamente após a Parte Indenizável tomar conhecimento de qualquer fato, condição ou evento que dê origem a quaisquer direitos de indenização, nos termos desse Capítulo VI. Se a Parte Indenizável não proceder à notificação oportunamente conforme aqui previsto, a responsabilidade da respectiva Parte Indenizadora em relação à Perda com respeito à qual a notificação deixou de ser feita apenas cessará, proporcionalmente ao quanto tal falha efetiva e comprovadamente prejudicar a Parte Indenizadora. Se a Parte Indenizadora notificar a Parte Indenizável que não deseja contestar a Perda descrita em tal Notificação de Indenização ou deixar de notificar a Parte Indenizável dentro de 15 (quinze) dias após o recebimento da Notificação de Indenização, a Parte Indenizadora será diretamente responsável pelo pagamento à Parte Indenizável pela quantia devida à Parte Indenizável especificada na Notificação de Indenização, que deverá ser paga à Parte Indenizável em até 15 (quinze) dias do recebimento da Notificação de Indenização, em moeda corrente nacional, mediante crédito na conta bancária de titularidade da Parte Indenizável (que deverá ser indicada pela Parte Indenizável na Notificação de Indenização ou de outra forma apontada, desde que por escrito).

6.3.1. Caso a Parte Indenizadora conteste apenas parte do valor referido na Notificação de Indenização, (i) o valor não contestado tornar-se-á devido pela Parte Indenizadora e deverá ser pago à Parte Indenizável em até 15 (quinze) dias contados do recebimento da Notificação de Indenização, em moeda corrente nacional, mediante crédito na conta bancária que a Parte Indenizável indicar por escrito, e (ii) a parcela contestada do valor terá o tratamento descrito na Cláusula 6.3.2.

6.3.2. Se qualquer dúvida ou discordância for apresentada no prazo, de acordo com os termos mencionados anteriormente, a Parte Indenizável e a Parte Indenizadora deverão envidar seus melhores esforços, durante os 30 (trinta) dias, ou, se menor prazo for necessário de acordo com a natureza da Perda, contados do recebimento da Notificação de Indenização, para discutir essa Perda amigavelmente e em boa-fé, perseguindo um acordo sobre a indenização reivindicada pela Parte Indenizável em face da Parte Indenizadora. Caso a dúvida ou discordância não tenha sido acordada durante o prazo acima, a matéria será resolvida na forma de solução de litígios estabelecida neste Contrato.

6.3.3. Na hipótese de litígio envolvendo a Perda indicada na Notificação de Indenização, e tendo tal Perda sido considerada devida após os procedimentos descritos acima, a Parte Indenizadora deverá, no prazo de 15 (quinze) dias contados da decisão judicial transitada em julgado, pagar a Perda em reais, em fundos imediatamente disponíveis, para o banco, agência e conta corrente indicados previamente e por escrito pela Parte Indenizável.

6.4. Demanda de Terceiro. Para fins desta Cláusula, toda e qualquer notificação e/ou Demanda apresentada por Terceiro, incluindo Autoridades Governamentais, será doravante denominada “Demanda de Terceiro”.

6.4.1. Procedimento. Se surgir uma Demanda de Terceiro contra qualquer Parte Indenizável que, nos termos das Cláusulas 6.1 e 6.2 acima e observados os limites ali previstos, possa acarretar uma Perda pela qual a Parte Indenizadora seja responsável total ou parcialmente por força deste Contrato, a Parte Indenizável notificará, por escrito, a respectiva Parte Indenizadora a respeito dessa Demanda de Terceiro, nunca depois de completado 1/3 (um terço) do período disponível (a “Notificação de Demanda de Terceiro”) para a apresentação de defesa ou qualquer outra medida, judicial ou administrativa, cabível contra referida Demanda de Terceiro (a “Defesa”).

6.4.2. Se, no prazo estipulado na Cláusula 6.4.1 acima, a Parte Indenizável não proceder à Notificação de Demanda de Terceiro, conforme aqui previsto, a responsabilidade da respectiva Parte Indenizadora em relação à Demanda de Terceiro com respeito à qual a notificação não tenha sido feita apenas cessará proporcionalmente ao quanto tal falha efetiva e comprovadamente prejudicar a capacidade da Parte Indenizadora de apresentar uma Defesa com relação a essa respectiva Demanda de Terceiro.

6.4.3. Após o recebimento de uma Notificação de Indenização de Demanda de Terceiro, a Parte Indenizadora poderá, a seu critério, optar por assumir a defesa ou contestação da Demanda de Terceiro por meio de advogados da sua escolha, desde que a Parte Indenizadora informe a Parte Indenizável por escrito de sua decisão, mas nunca após transcorridos 2/3 (dois terços) do prazo

disponível à defesa, sendo que, caso o prazo disponível para defesa seja de 5 (cinco) dias ou menos, a notificação será dada no máximo até a metade do prazo disponível à Defesa.

6.4.4. Defesa pela Parte Indenizadora. Caso a Parte Indenizadora opte pela apresentação de contestação ou defesa, a ser conduzida pela própria Parte Indenizadora, esta deverá nomear e contratar o advogado de sua escolha responsável pela condução de tal contestação ou defesa, de primeira linha e reconhecida expertise na matéria, às suas próprias expensas, obrigando-se a Parte Indenizável a outorgar ao advogado indicado os poderes necessários à condução do devido processo, bem como a fornecer todos os documentos e informações necessários à elaboração da contestação ou defesa.

6.4.4.1. A Parte Indenizadora poderá, com relação à Demanda de Terceiro, transigir, celebrar acordo, termo de compromisso, termo de ajustamento de conduta ou similar, aderir a programa de parcelamento e/ou admitir a procedência do pedido (o “Acordo em Demanda de Terceiro”), desde que tal Acordo em Demanda de Terceiro não implique em qualquer Perda, ônus ou responsabilidade para a Parte Indenizável.

6.4.5. Defesa pela Parte Indenizável. Caso a Parte Indenizadora opte por não assumir a defesa da Demanda de Terceiro (inclusive ao deixar de responder a uma Notificação de Indenização de Demanda de Terceiro no prazo cabível), a Parte Indenizável deverá realizar a defesa e/ou contestação de tal Demanda de Terceiro em boa-fé, sendo certo, em qualquer caso, que a condução da Demanda de Terceiro em nenhuma hipótese afetará ou prejudicará os direitos da Parte Indenizável em relação a Perdas sofridas em decorrência de tal Demanda de Terceiro nos termos desta Cláusula 6, exceto se a condução tiver sido estiver envidada de dolo ou fraude.

6.4.5.1. A Parte Indenizável poderá celebrar Acordo em Demanda de Terceiro, desde que com prévia aprovação, por escrito, da Parte Indenizadora, que não poderá recusar injustificadamente, e desde que o acordo implique na integral quitação da Demanda de Terceiro em questão mediante o pagamento de contraprestação pecuniária razoável e sem a assunção de qualquer obrigação adicional, sendo certo que os valores oriundos de tais acordos deverão, para todos os fins, respeitado as demais disposições deste instrumento, ser considerados uma Perda. Entender-se-á como contraprestação pecuniária razoável, para fins da presente cláusula, apenas e tão somente as obrigações de pagar quantia líquida e certa, eventualmente inadimplidas pela Parte Indenizadora, devidamente acrescida dos encargos legais de praxe (correção monetária, juros, custas processuais e administrativas de cobrança e honorários sucumbenciais incorridos pelo credor).

6.4.5.2. Caso, na condução de uma Demanda de Terceiro, a Parte Indenizável venha a ser, voluntariamente ou coercitivamente, demandada a prestar garantia, realizar depósito judicial ou praticar quaisquer atos análogos ou, ainda, sofra penhoras, bloqueios e/ou indisponibilidades de ativos, inclusive a fim de permitir a devida defesa da Demanda de Terceiros, poderá fazê-lo, sendo que os montantes despendidos serão automaticamente

considerados uma Perda para fins deste Contrato, observando-se quanto previsto no item 6.6, abaixo.

6.4.6. Cooperação. Em qualquer hipótese, as Partes deverão cooperar mutuamente e auxiliar umas às outras a respeito da preparação da defesa contra uma Demanda de Terceiro, incluindo por meio de acesso razoável a arquivos e registros relacionados aos assuntos relevantes, e deverão conceder uma procuração aos advogados designados pela Parte realizando a defesa, conforme o caso. Ao realizar uma defesa contra uma Demanda de Terceiro, a Parte responsável deverá envidar seus melhores esforços para não afetar adversamente a imagem e a reputação da outra Parte ou de suas Afiliadas.

6.5. Notificação. De quaisquer notificações enviadas pela Parte Indenizável à Parte Indenizadora nos termos desta Cláusula 6 constará: (i) a estimativa da Parte Indenizável quanto ao valor total da Perda envolvida a ser indenizada pela Parte Indenizadora, caso tal estimativa seja possível e observado que a estimativa apresentada não vinculará a Parte Indenizável; (ii) a natureza da exigibilidade; e (iii) a cópia da intimação, notificação, autuação ou citação relativa à Demanda de Terceiro, quando for o caso.

6.6. Pagamento de Indenizações. Qualquer importância devida a qualquer Parte Indenizável será paga pela Parte Indenizadora, dentro de 15 (quinze) dias contados do recebimento, pela Parte Indenizadora, da Notificação de Indenização ou da Notificação de Indenização Demanda de Terceiro que comprove a Perda, nos termos descritos nesta Cláusula 6.

6.6.1. Se a Parte Indenizadora não cumprir integral e pontualmente sua obrigação de pagar nos termos desta cláusula, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, calculados *pro rata die*, além de correção monetária pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da data de atraso até a data de seu efetivo pagamento.

6.7. Limite Mínimo (Basket). Nenhuma das Partes poderá recuperar valores de indenização nos termos deste Capítulo 6 até que o valor total das Perdas indenizáveis atinja a quantia de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) (o "Limite Mínimo"), a ser verificado ao menos 1 (uma) vez a cada aniversário de 1 (um) ano contados da assinatura da Escritura Definitiva. Sem prejuízo disso, mesmo que não atingido o Limite Mínimo, a cada período de 1 (um) ano, as Perdas acumuladas, qualquer valor que seja, deverão ser pagas pela Parte Indenizadora, devidamente corrigida pelo IPCA/IBGE, desde a data na qual originalmente seria devida se não fosse o Limite Mínimo aqui previsto.

VIII - DAS DECLARAÇÕES

8.1. Cada uma das Partes declara à outra Parte, expressamente, sob as penas da lei que:

a) está devidamente autorizada, bem como possui plena legitimidade, capacidade financeira, técnica e legal, bem como tem poderes e capacidade legal para celebrar o presente instrumento e para assumir e cumprir as obrigações dele decorrentes, obrigando-se a agir como zelo e diligência no exercício de sua função, tendo

tomado todas as medidas necessárias para autorizar a celebração do mesmo, de forma que inexistente, no seu melhor conhecimento, qualquer impedimento legal ou contratual para tanto, constituindo-se este instrumento uma obrigação válida, legal e exequível de acordo com os seus respectivos termos e o representante legal que assina este instrumento, foi devidamente autorizado para tanto, assim como tem os poderes necessários para assinar este instrumento e vincular a respectiva Parte às obrigações aqui estabelecidas;

b) sob as penas previstas na legislação aplicável, que observa e cumpre rigorosamente, conforme aplicável às suas atividades, as Leis n.ºs 12.529/2011, 9.613/1998 e 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act* (“Leis Anticorrupção”), assim como as suas respectivas normas e exigências constantes das políticas internas, e ainda, declara e garante que:

b.1) não está envolvida ou irá se envolver, direta ou indiretamente, por seus representantes, administradores, diretores, conselheiros, sócios ou acionistas, assessores, consultores, agindo em seu nome, durante o cumprimento das obrigações previstas neste instrumento, em qualquer atividade ou prática que constitua uma infração aos termos das Leis Anticorrupção;

b.2) não se encontra, assim como seus representantes, administradores, diretores, conselheiros, sócios, assessores, consultores, agindo em seu nome: (i) no seu melhor conhecimento, sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (ii) no seu melhor conhecimento, no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (iii) listada em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (iv) sujeita às restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (v) banida ou impedida, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;

b.3) direta ou indiretamente, não irão receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não irão contratar como empregado, prestador de serviço ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas que no seu melhor conhecimento estejam envolvidas com atividades criminosas, em especial as Leis Anticorrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo; e

b.4) os seus respectivos atuais representantes não são funcionários públicos ou empregados do governo.

8.2. A **VENDEDORA** declara, expressamente, sob as penas da lei, que:

a) no seu melhor conhecimento o Imóvel, com exceção da Alienação Fiduciária em Garantia, encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e, sob responsabilidade civil e criminal, que no seu melhor conhecimento inexistem ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao Imóvel ou de outros ônus reais sobre ele incidentes;

b) até o presente momento, com exceção do tratado na Cláusula 3.4.1 e seguintes e **Anexo 8.2** ao presente Instrumento, não tem conhecimento da existência de notificação, ação, processo, reclamação,

investigação, inquérito, arbitragem, mediação ou qualquer outro tipo de ação ou processo, judicial ou administrativo, individual ou coletivo, de qualquer natureza, originado por obrigação ou passivo envolvendo o Imóvel em andamento em qualquer tribunal no Brasil ou no exterior que afetem ou possam afetar direta ou indiretamente a segurança jurídica do negócio aqui celebrado e/ou o Imóvel, tampouco existem outros ônus reais sobre eles incidentes;

c) sua posse é, no seu melhor conhecimento, legítima, justa, mansa, pacífica, contínua, de boa-fé e sem oposição, ressalvadas as informações apresentadas no **Anexo 2.1**, encontrando-se o Imóvel, no seu melhor conhecimento, livre de esbulhos, turbações ou ameaças de qualquer natureza;

d) não está vinculada a qualquer negócio jurídico que envolva diretamente ou indiretamente o Imóvel e que seja conflitante com essa operação, em especial procurações, opções de venda e/ou de compra, promessas de compra e venda, e outros negócios de qualquer natureza, com exceção dos Contratos de Locação e da Alienação Fiduciária em Garantia;

e) no seu melhor conhecimento, com exceção das informações descritas no **Anexo 8.2**, o Imóvel não é objeto de quaisquer ações administrativas ou judiciais, notificações, infrações, Planos de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD), termos de compromisso ambiental (TCAs), termos de ajustamento de conduta (TACs), e/ou Termos de Compromisso de Recuperação Ambiental (TCRA) firmados com agências e entidades que conduzam inspeção e controle ambiental e/ou o Ministério Público, ou de compromissos/acordos para o absoluto cumprimento das legislações ambientais e urbanísticas vigentes, nas esferas municipal, estadual e federal;

f) no seu melhor conhecimento, com exceção das informações apresentadas no **Anexo 8.2**, o Imóvel não está sujeito a restrições de qualquer natureza, em especial de caráter cível, administrativo, minerário, urbanístico, ambiental, sanitário, viário e de segurança que impeçam a sua utilização pela **COMPRADORA**, assim como não existem obrigações, pendências, contrapartidas ou compensações perante autoridade governamental, relacionadas à legislação que estabelece os critérios de zoneamento, de uso e ocupação do solo, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo, lei de combate e proteção a incêndio, parcelamento de solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, nascente de água, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública e a **VENDEDORA**, bem como seus antecessores, que cumpriram todas as normas municipais, estaduais e federais aplicáveis ao Imóvel;

g) o Imóvel é urbano e, no seu melhor conhecimento, não está em área objeto de desapropriação ou de ocupação temporária, nem são objeto de declaração de utilidade pública ou está afetado de qualquer forma pelo Poder Público e a **VENDEDORA** não recebeu qualquer ordem, aviso, autuação, citação, intimação, notificação, ou qualquer outra forma de comunicação, nesse sentido;

h) o Imóvel não é foreiro, nem ocupado em regime de ocupação;

i) no seu melhor conhecimento, com exceção das informações apresentadas no **Anexo 8.2**, o Imóvel não é objeto de processo de tombamento, total ou parcialmente, e, no seu melhor conhecimento, não se

encontra em zona especial de preservação cultural, nem está em área de entorno de outro bem tombado ou em área na qual se deva conceder o direito de preempção em favor do Poder Público, e a **VENDEDORA** não recebeu qualquer ordem, aviso, autuação, citação, intimação, notificação, ou qualquer outra forma de comunicação, nesse sentido;

j) no seu melhor conhecimento, com exceção das informações apresentadas no **Anexo 8.2**, o Imóvel não tem qualquer passivo ambiental ou qualquer fato ou procedimento administrativo, judicial ou extrajudicial, que tenha sido objeto de quaisquer notificações, autos de infração, intimações ou penalidades impostas pelos órgãos públicos estaduais, municipais ou federais ou que estejam em andamento, no que diz respeito a questões ambientais e não há (i) procedimentos nem investigações por parte de autoridades governamentais relacionados ao Imóvel decorrentes ou relacionados a questões ambientais, pendentes perante qualquer vara ou tribunal ou outra autoridade pública com jurisdição sobre as partes, (ii) qualquer violação de qualquer exigência legal contra qualquer uma destas partes no que diz respeito a questões ambientais ou a licenças ambientais, (iii) quaisquer ônus decorrentes ou relacionados a questões ambientais, ou quaisquer medidas governamentais que possam resultar na imposição de qualquer ônus sobre o Imóvel; ou (iv) qualquer contaminação ambiental no Imóvel, incluindo a contaminação do solo e das águas subterrâneas ou superficiais tampouco ocorreram danos à vegetação localizada no Imóvel, por substâncias perigosas, nocivas ou tóxicas, tal como definido pela legislação aplicável (“Substâncias Perigosas”), nem nunca foram utilizados para atividades que pudessem contaminá-los, ou potencialmente contaminá-los, ou passíveis de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública, pela **VENDEDORA** ou por terceiros que os tenham ocupado, tais como, aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis, bem como não sofreram qualquer intervenção que possa caracterizá-los como área contaminada;

k) no seu melhor conhecimento, com exceção das informações apresentadas no **Anexo 8.2**, não existe qualquer condição ou evento relacionado ao Imóvel que constitua ou possa constituir violação da legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o envolvimento em qualquer prática de manipulação, armazenagem, transporte ou disposição final de resíduos, efluentes ou subprodutos, nocivos ou não, intervenção em unidades de conservação, áreas especialmente protegidas em geral ou supressão de vegetação que não estejam em conformidade com a legislação aplicável;

l) no seu melhor conhecimento, não há débitos relacionados ao Imóvel de natureza ambiental junto ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA) e/ou aos órgãos ambientais estaduais e ao órgão ambiental municipal;

m) a venda ora realizada não a reduz ao estado de insolvência e que a alienação do Imóvel não afeta negativamente a sua situação patrimonial, não constituindo qualquer impedimento, risco ou fraude em relação ao pagamento de eventuais valores decorrentes de débitos existentes, ações judiciais cíveis, fiscais, ambientais ou trabalhistas, bem como que tem e terá, após a alienação do Imóvel, patrimônio suficiente para (i) responder por todas as obrigações perante eventuais credores, pelas ações judiciais e extrajudiciais em que é parte, assim como pelos débitos de qualquer natureza em seu nome ou pelos quais possa ser responsabilizada ou aos quais seus bens possam estar sujeitos, com a exigibilidade suspensa ou não,

inscritos em dívida ativa ou não e (ii) para garantir e arcar com quaisquer demandas e pagar quaisquer valores, condenações, créditos e obrigações constituídos e/ou propostos contra si e/ou seus antecessores na titularidade do Imóvel, respondendo pela evicção, nos termos da Lei;

- n) no seu melhor conhecimento, inexistente irregularidade na cadeia dominial do Imóvel, bem como qualquer razão para que o título de propriedade respectivo possa ser questionado, ressalvado o descrito no **Anexo 8.2**;
- o) exceto pela existência da “Ação Possessória” (indicada no item 6 do **Anexo 8.2**), no seu melhor conhecimento, inexistem problemas no Imóvel relacionados a vizinhança, ocupação irregular ou invasões;
- p) no seu melhor conhecimento, inexistem débitos de qualquer natureza exigíveis contra si perante o Instituto Nacional de Seguridade Social e a Secretaria da Receita Federal do Brasil que possam afetar o Imóvel ou de alguma forma afetar a transação aqui pactuada;
- q) no seu melhor conhecimento, o Imóvel não é objeto de qualquer projeto de loteamento aprovado na referida municipalidade;
- r) no seu melhor conhecimento, o Imóvel não é objeto de direitos minerários ou relativos à exploração de lavra;
- s) no seu melhor conhecimento, não há direito de preferência da respectiva municipalidade que recaia sobre o Imóvel;
- t) no seu melhor conhecimento, prestou todas as informações relacionadas a fatos e circunstâncias que possam afetar, em todo ou em parte, o Imóvel ou este compromisso;
- u) os Contratos de Locação do Imóvel, integrantes do **Anexo 3.2**, e seus respectivos aditamentos, são os únicos documentos assinados pelas partes, versando as locações do Imóvel, não existindo nenhum outro documento e/ou notificações trocadas pelas partes acerca de aludidas locações;
- v) que, ainda no que se refere às locações do Imóvel e até a presente data, com exceção da locação indicada na letra “d”, do item 3.2, acima, mas que o assunto já foi contornado com a assinatura de um aditamento com a respectiva locatária, não tem conhecimento de eventual desejo destas de desocuparem antecipadamente os Imóveis, rescindindo a locação antecipadamente;
- w) relativo aos Contratos de Locação que foram assinados diretamente pela **VENDEDORA**, na assinatura dos Contratos de Locação, as partes envolvidas, **VENDEDORA** e locatárias, estavam adequadamente representadas e possuíam todas as autorizações legais necessárias para firmarem tais contratos, os quais foram integralmente conferidos e são plenamente válidos e eficazes;

- y) as locatárias do Imóvel não possuem débitos pendentes decorrentes dos Contratos de Locação, seja no que se referem aos aluguéis e/ou encargos da locação;
- z) no melhor conhecimento da **VENDEDORA** não há qualquer inadimplemento não pecuniário, de qualquer das partes dos Contratos de Locação; e
- zz) os contratos e obrigações assumidas pelo Condomínio em face de terceiros são exclusivamente aqueles indicados enviados pela **VENDEDORA** à **COMPRADORA**.

8.2.1. A **VENDEDORA**, ainda, deverá providenciar a realização das seguintes obrigações, às suas exclusivas expensas:

- a) no prazo máximo de 12 (doze) meses contados da lavratura da Escritura Definitiva, a **VENDEDORA** deverá comprovar que está diligenciando para o obter os protocolos de regularização das áreas do Imóvel constantes no Habite-se do Imóvel e na respectiva matrícula, de tal sorte que referidos documentos sejam regularizados; e
- b) no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da lavratura da Escritura Definitiva, a **VENDEDORA** deverá concluir o procedimento de regularização das áreas do Imóvel constantes no Habite-se do Imóvel e na respectiva matrícula a que se refere o item 8.2.1(a) acima.

8.2.2. A não adoção pela **VENDEDORA** das providências e/ou descumprimento quanto aos prazos estabelecidos nos itens 8.2.1(a), (b), (c) e (d) acima acarretará na incidência de multa mensal compensatória e não cumulativa no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

8.2.3. No tocante à obrigação prevista no item 8.2.1(c), caso o protocolo junto à Prefeitura esteja condicionado à regularização das áreas do Imóvel a que se referem os itens 8.2.1(a) e (b), o prazo para cumprimento da obrigação e, conseqüentemente, da aplicação da multa a que se refere a Cláusula 8.2.2 acima, terá como início a data de finalização da referida regularização de áreas.

8.2.4. As obrigações e penalidades previstas respectivamente no item 8.2.1 e 8.2.2. serão o cumpridas pela **VENDEDORA** de forma subsidiária, na medida em que sejam cumpridas ou descumpridas, tendo em vista que são garantias recebidas do antigo proprietário nos documentos de aquisição dos direitos sobre o Imóvel.

8.3. A **COMPRADORA** declara, expressamente, sob as penas da lei, que:

- a) aceita o presente instrumento em seus expressos termos;
- b) a celebração do presente instrumento não viola qualquer lei, regulamento ou decisão de qualquer autoridade governamental e/ou quaisquer contratos, avenças, autorizações governamentais, instrumentos, acordos ou compromissos aos quais esteja vinculada;

- c) está ciente da existência dos Contratos de Locação detalhados no **Anexo 3.2**, concorda com todos os seus termos e condições e deverá respeitá-los;
- d) realizou Due Diligence técnica no Imóvel, bem como Due Diligence jurídica e ambiental, cujo resultado foi satisfatório; e
- e) na presente data e na data de outorga da Escritura Definitiva, possui e possuirá patrimônio suficiente, bem como recursos imediatamente disponíveis para garantir e pagar quaisquer valores e obrigações constituídas neste instrumento, sendo solvente nos termos da lei e capaz de (i) responder por todas as obrigações perante eventuais credores, pelas ações judiciais e extrajudiciais em que é parte, assim como pelos débitos de qualquer natureza em seu nome ou pelos quais possa ser responsabilizada ou aos quais seus bens possam estar sujeitos, com a exigibilidade suspensa ou não, inscritos em dívida ativa ou não e (ii) garantir e arcar com quaisquer demandas e pagar quaisquer valores, condenações, créditos e obrigações constituídos e/ou propostos contra si.

IX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. O presente instrumento consolida e substitui todos os acordos e as tratativas mantidas entre as partes até a presente data.

9.2. Ressalvadas as Condições Precedentes antes previstas, o presente instrumento é ajustado em caráter irrevogável e irretratável para as Partes, e poderá ser levado a registro para efeitos legais, ficando, desde já, autorizados todos os registros, averbações e cancelamentos no oficial de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente.

9.2.1. Para fins do quanto previsto no item 9.2, acima, a **VENDEDORA** obriga-se, ainda, a fornecer todos os documentos que estejam sob sua posse, necessários ao registro do presente instrumento perante o Oficial de Registro de Imóveis competente no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados da solicitação da **COMPRADORA** neste sentido, inclusive com a obrigação de, se for o caso, celebrar aditamento ao presente compromisso e/ou qualquer outro documento que seja necessário objetivando o registro do presente compromisso.

9.3. As Partes desde já concordam que nenhum anúncio, comunicação ou divulgação dirigido ao público em geral, incluindo clientes e/ou investidores de qualquer das Partes, relativamente à transação objeto deste Contrato, poderá ser emitido pelas Partes sem prévio consentimento, por escrito, da outra Parte, que não poderá ser negado de forma injustificada. Além do conteúdo do anúncio ou divulgação, as Partes deverão acordar também sobre o momento e forma de sua realização, ficando desde já ajustado que nenhum anúncio, comunicação ou divulgação será realizado antes da realização do Fechamento.

9.4. Uma vez quitado o Preço de Aquisição, fica a **COMPRADORA** autorizada, desde já, a ceder e a transferir, ou fazer a correspondente promessa, ou, de outra forma dispor, no todo ou em parte, dos direitos

decorrentes deste compromisso de venda e compra, sem qualquer interferência, anuência ou participação da **VENDEDORA**.

9.6. A não aplicação por qualquer das partes das penalidades previstas neste instrumento não será considerada novação, nem poderá ser alegada como precedente, podendo as partes, a qualquer tempo, aplicar as penalidades contratuais previstas.

9.7. Todos os avisos, notificações judiciais, citações, intimações e outras comunicações previstas e referentes ao presente instrumento deverão ser entregues por escrito, contendo a assinatura da parte que os enviar e serão enviados por meio de e-mail, desde que mediante confirmação de recebimento pela outra Parte, carta registrada ou carta protocolada, ou via Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou se necessário, de qualquer outra forma contemplada no Código de Processo Civil Brasileiro, aos seguintes endereços:

Se para a **COMPRADORA**:

End: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano, São Paulo – SP, CEP 01452-919

Tel: 11 2827-3500

E-mail: administracao.fundos@singulare.com.br; FII.adm@singulare.com.br;
roberto.araujo@panoramacapital.com.br e marcos.freitas@panoramacapital.com.br

At.: Ingrid Anny Campos Sepulveda

Se para a **VENDEDORA**:

End: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano, São Paulo – SP, CEP 01452-919

Tel: 11 2827-3500

E-mail: administracao.fundos@singulare.com.br; FII.adm@singulare.com.br;
roberto.araujo@panoramacapital.com.br e marcos.freitas@panoramacapital.com.br

At.: Ingrid Anny Campos Sepulveda

9.7.1. Caso haja alteração de endereço e/ou endereço de correio eletrônico, a Parte deverá indicar à outra Parte, por escrito. Caso contrário, todos os avisos, notificações e/ou comunicações enviados ao endereço indicado acima ou a qualquer endereço anteriormente indicado por escrito, serão considerados válidos.

9.8. Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

9.9. Quaisquer litígios ou controvérsias decorrentes de ou relativos a este instrumento e/ou aos seus Anexos deverão ser notificados pela Parte à outra Parte e essas enviações seus melhores esforços para dirimi-los de modo amigável por meio de negociações diretas mantidas de boa-fé pelo prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período.

9.10. As Partes reconhecem o presente instrumento como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, sendo que as obrigações aqui previstas permanecerão certas, líquidas e exigíveis mesmo após a lavratura da Escritura Definitiva.

9.11. As Partes elegem o Foro de situação do Imóvel com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir eventuais dúvidas e controvérsias decorrentes deste instrumento.

9.12. As Partes concordam que o presente instrumento poderá ser assinado digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Medida Provisória nº 2.200-2/2001, no Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados (tal como a plataforma *DocuSign*, com o credenciamento na ICP-Brasil) que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “**trilha de auditoria digital**” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo(s) cartório(s) e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

Assim, por estarem justas e contratadas, assinam as Partes o presente instrumento juntamente com 02 (duas) testemunhas, abaixo nomeadas e identificadas, para que produza os devidos efeitos.

São Paulo, [data].

AZ QUEST PANORAMA LTDA.

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
na qualidade de administradora do
PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

De acordo da intermediadora,

Testemunhas:

Nome:

RG:

End:

Nome:

RG:

End:

(Esta folha integra o Contrato de Compromisso de Venda e Compra de imóvel situado na Rodovia de Acesso João de Góes, nº 2.300, no Município de Jandira, Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, com área privativa de 18.047,510m², objeto da Matrícula nº 137.280, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri -SP).

Anexo 2.1 – Saldo Devedor do CRI Anterior

[a ser inserido]

**Anexo I – Croqui de Localização e Confrontação das Unidades Autônomas e Área de
Uso Comum**

[Panorama, favor inserir]

Anexo 8.2 – Exceções

Exceções relacionadas ao Imóvel e ao Condomínio:

- 1) Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental firmado em 2006, ora nº 197/06, oriundo do processo nº 76.568/2006, em trâmite perante o Departamento Estadual de Proteção de Recursos Naturais (“DEPRN”), em favor da empresa WTV Investimentos Imobiliários (“TCRA nº 197/06”).
- 2) 01 (uma) Área de Preservação Permanente (a “APP”): área utilizada para construção da portaria e vias de acesso ao Condomínio;
- 3) Providências para concluir o licenciamento do Condomínio perante a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (a “CETESB”), o que se dará com a emissão da Licença de Operação do Condomínio, pela própria CETESB, ou com a assinatura de Termo de Compromisso com a CETESB para atestar a regularidade da operação do Condomínio até que a Licença de Operação seja emitida.
- 4) Habite-se parcial do Imóvel – Providências para regularização de todas as construções existentes sobre o Imóvel perante a Municipalidade e o Oficial de Registro de Imóveis competente, bem como obtenção da certidão negativa de débitos referentes às contribuições sociais (a “CND/INSS”) atreladas às obras das edificações ali existentes.

Exceções relacionadas unicamente ao imóvel objeto da matrícula 137.279:

- 6) Posse exercida por terceiro sobre área externa ao Imóvel objeto deste instrumento, que foi objeto da *Ação de Reintegração de Posse com Pedido Liminar cumulada com Demolição de Construções e Reparação de Danos Ambientais*, a qual foi distribuída sob nº 1003668-45.2017.8.26.0299, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Jandira (“Ação Possessória”) sobre área integrante da matrícula nº 137.279 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri, adjacente ao Imóvel objeto desta transação.
- 7) 02 (duas) APPs:
 - (i) pequena porção cercada no interior do imóvel objeto da matrícula nº 137.279, em bom estado de conservação;
 - (ii) porção caracterizada por ocupação irregular, circunscrita à área externa do imóvel integrante da matrícula nº 137.279 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri, adjacente ao Imóvel objeto desta transação, com supressão integral da vegetação no local.

Exceções relacionadas aos antecessores:

- 8) Ação declaratória, autuada sob o nº 1000308-05.2017.8.26.0299, em trâmite na 1ª Vara do Foro da Comarca de Jandira/SP, com o objetivo de afastar a exigibilidade do ITBI na incorporação societária da sociedade REC 81 Empreendimentos e Participações Ltda. (CNPJ nº 08.720.656/0001-90) pela LPP III Empreendimentos e Participações S.A. (CNPJ nº 15.274.359/0001-24), antigas proprietárias do Imóvel

