

Rio de Janeiro, 11 de julho de 2024.

Aos Cotistas do **CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas

Prezado(a)s Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 47.896.665/0001-99 (“Fundo”) vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal (“Consulta Formal”), a qual tem por objeto:

1. Aprovar a celebração, pelo Fundo, da Escritura de Venda e Compra com Alienação Fiduciária, para fins de aquisição de 18% (dezoito por cento) do domínio útil e da posse indireta dos imóveis situados na Alameda Xingu, nº 200 e 290, esquina com a Alameda Rio Negro, na cidade de Barueri, estado de São Paulo, descritos e caracterizados nas matrículas nº 161.221 e 161.222, respectivamente, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Barueri – SP (“Imóveis Alphaville”), sobre os quais se encontra construído o empreendimento comercial denominado “Shopping Iguatemi Alphaville” (“Shopping Alphaville”), da Scialpha Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 09.015.646/0001-17 (“Vendedora”), nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel, celebrado em 28 de junho de 2024 e Minuta de Escritura de Venda e Compra com Alienação Fiduciária (Anexo I à esta Consulta Formal).

QUEM PODERÁ RESPONDER À CONSULTA FORMAL

Somente poderão responder a essa Consulta Formal os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem responder à Consulta Formal: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

A matéria objeto de deliberação apenas será aprovada pelo voto da maioria dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal, desde que representem, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Com as aprovações, o Administrador estará autorizado para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia. Assim sendo, **solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma do presente questionário, até 26 de julho de 2024 (inclusive).**

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

Os Cotistas poderão exercer o direito de voto na forma do questionário via plataforma eletrônica, conforme link enviado aos Cotistas por correio eletrônico, no endereço de e-mails cadastrado junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada à Administradora, do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou e procuração com firma reconhecida).

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Os documentos pertinentes a esta Consulta Formal estão disponíveis para consulta no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (sob “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros”, digitar 47.896.665/0001-99 e então clicar em “Pesquisar”, na página seguinte, clicar em “Atas de Assembleias e Convocações”).

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado em até 8 (oito) dias do encerramento desta Consulta Formal.

Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, observado o disposto nesta Consulta Formal. Aos Cotistas que desejam receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail RI.FundosListados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários, bem como a exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, administradora do **CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

À BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de Administradora do CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 11 de julho de 2024

Em resposta à Consulta Formal enviada em 11 de julho de 2024 aos Cotistas do **CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 47.896.665/0001-99 ("Fundo"), manifesto abaixo meu voto sobre:

1) Aprovar a celebração, pelo Fundo, da Escritura de Venda e Compra com Alienação Fiduciária, para fins de aquisição de 18% (dezoito por cento) do domínio útil e da posse indireta dos imóveis situados na Alameda Xingu, nº 200 e 290, esquina com a Alameda Rio Negro, na cidade de Barueri, estado de São Paulo, descritos e caracterizados nas matrículas nº 161.221 e 161.222, respectivamente, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Barueri – SP ("Imóveis Alphaville"), sobre os quais se encontra construído o empreendimento comercial denominado "Shopping Iguatemi Alphaville" ("Shopping Alphaville"), da Scialpha Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 09.015.646/0001-17 ("Vendedora"), nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel, celebrado em 28 de junho de 2024 e Minuta de Escritura de Venda e Compra com Alienação Fiduciária (Anexo I à esta Consulta Formal).

- SIM, aprovo** a deliberação;
- NÃO, não aprovo** a deliberação;
- Abstenho-me de votar.
- Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

_____, _____ de _____ de 2024.

Assinatura
Nome do Cotista:
CPF/CNPJ:

ANEXO I – MINUTA DE ESCRITURA DE VENDA E COMPRA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco. O documento encontra-se na página seguinte)

[Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças, celebrado entre Scialpha Participações Ltda., Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário e Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., em 28/06/2024]

Anexo 7.1(iv) – Minuta Escritura Venda e Compra com Alienação Fiduciária

LIVRO

PÁGINA

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

OUTORGANTE VENDEDOR: SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA.

OUTORGADO COMPRADOR: CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

S A I B A M quantos esta virem que aos **[*] ([*])** dias do mês de **[*]** do ano de **2024**, nesta cidade e estado de São Paulo, perante mim, escrevente do **[*]º Tabelião de Notas**, compareceram entre si, justas e contratadas, a saber, como **OUTORGANTE VENDEDOR**, doravante simplesmente denominado **“VENDEDOR”: SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 111, parte, Alphaville, CEP 06454-000, inscrita CNPJ sob o nº 09.015.646/0001-17, neste ato representada na forma de seu contrato social por **[*]**; de outro lado, como **OUTORGADO COMPRADOR**, doravante simplesmente denominado **“COMPRADOR”: CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob nº 47.896.665/0001-99, neste ato representado por seu administrador **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito na CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administrador”), habilitado para administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório nº 8.695, expedido pela CVM em 20 de março de 2006, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social por **[*]**; e ainda, como **INTERVENIENTE ANUENTE**, doravante simplesmente

denominado “ANUENTE”: IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações de capital aberto, inscrita CNPJ sob nº 51.218.147/0001-93, com sede na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei, nº 200, 9º andar – parte, Jardim Europa, CEP 01455-070, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social por [*]. Os presentes conhecidos entre si e identificados por mim Tabelião, consoante os documentos de identidade apresentados, do que dou fé. **I.- DO IMÓVEL: 1.1.-** Pelo **VENDEDOR**, foi-me dito que é senhor e legítimo titular e possuidor a justo título, absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, dúvidas, ônus reais, inclusive hipotecas, mesmo legais, impostos e/ou taxas em atraso de qualquer natureza, da fração ideal correspondente à 78% (setenta e oito por cento) do domínio útil, sendo que nessa escritura alienam a **fração ideal de 18% (dezoito por cento)** de que lhe pertence dos imóveis situados na Alameda Xingu, nºs 200 e 290, esquina com a Alameda Rio Negro, na cidade de Barueri, estado de São Paulo, sobre os quais se encontra construído o centro comercial e de serviços, integrante do condomínio denominado “Shopping Iguatemi Alphaville”, que assim se descrevem, caracterizam e confrontam: **(i)** Matrícula de nº 161.221 – **IMÓVEL:** *SHOPPING CENTER, localizado no Subcondomínio Shopping, integrante do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO IGUATEMI ALPHAVILLE”, situado na Alameda Xingu, nº 200/300 esquina com a Alameda Rio Negro, nº 111, do “Sítio Tamboré”, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa coberta edificada de 29.681,770m², área privativa descoberta de 1.234,980m², total de área privativa (coberta + descoberta) de 30.916,750m²; a área comum coberta edificada de 12.732,865m², área comum descoberta de 5.453,271m², total de área comum (coberta + descoberta) de 18.186,136m²; área total coberta edificada (privativa + comum) de 42.414,635m²; perfazendo a área total (coberta + descoberta) de 49.102,886m², correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,214949 ou 21,4949%, sendo-lhe atribuído o coeficiente de proporcionalidade de 0,388450 ou 38,8450% no Subcondomínio Shopping” e **(ii)** Matrícula de nº 161.222 – **IMÓVEL:** *GARAGEM, localizada no Subcondomínio Shopping, integrante do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO IGUATEMI ALPHAVILLE”, situado na Alameda Xingu, nº 200/350 esquina com a Alameda Rio Negro, nº 111, do “Sítio Tamboré”, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa coberta edificada de 57.241,320m²; a área comum coberta edificada de 20.045,755m², área comum descoberta de 8.585,259m², total de área comum (coberta + descoberta) de 28.631,014m²; área total coberta edificada (privativa + comum) de 77.287,075m², perfazendo a área**

total (coberta + descoberta) de 85.872,334m², correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,338411 ou 33,8411%, sendo-lhe atribuído o coeficiente de proporcionalidade de coeficiente de proporcionalidade de 0,611550 ou 61,1550% no Subcondomínio Shopping (doravante denominados simplesmente “Imóvel”, referindo-se à fração ideal de 18% (dezoito por cento) das matrículas descritas e caracterizadas, pertencentes ao **VENDEDOR**).

1.2.- Ditos Imóveis são objetos das Matrículas nº. 161.221 e 161.222, respectivamente, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Barueri – SP e encontram-se cadastrados na Prefeitura Municipal de Barueri sob **os contribuintes** nºs 23211.31.23.1365.01.000.1 (unidade Shopping Center) e 23211.31.23.1365.03.000.1 (unidade Garagem); e perante a Secretaria do Patrimônio da União - SPU sob **o Registro Imobiliário Patrimonial - RIP** nºs 6213.0114872-56 e 6213.0114873-37, com o valor venal de referência para a presente data de R\$ [*] ([*]) e R\$ [*] ([*]).

1.3.- Instituição de Condomínio – Conforme consta da matrícula de origem nº 138.678, do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, os Imóveis são oriundos do registro nº 14 (R.14), de Instituição e Especificação de Condomínio do empreendimento denominado “Condomínio Iguatemi Alphaville”, conforme lá descrito e especificado.

1.4.- Forma de Aquisição – O domínio útil dos Imóveis detido pelo **VENDEDOR** foi adquirido mediante permuta formalizada com a São Paulo Wellness S.A., nos termos das escrituras lavradas em 24/09/2010, no livro nº 98, páginas 69 a 84 e em 15/09/2010, no livro nº 98, páginas 02 a 36, junto ao Tabelião de Notas do Município de Pirapora do Bom Jesus, Comarca de Barueri-SP, e das escrituras de aditamento, retificação e ratificação lavradas em 14/12/2011, no livro nº 3.557, páginas 041 a 048, e em 25/04/2012, no livro nº 3.621, páginas 383 a 390, ambas pelo 14º Tabelião de Notas do Município de São Paulo-SP, sendo que as matrículas dos Imóveis foram abertas nos termos do Instrumento Particular de Instituição de Especificação de Condomínio, datado de 23/09/2011, registrado sob R.13 na matrícula de origem nº 138.678, do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP.

II.- DA VENDA E COMPRA:

2.1.- Que, em cumprimento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças, firmado pelas Partes em [*] (“Compromisso”), mediante o preço total, certo e ajustado de **R\$ 118.250.000,00 (cento e dezoito milhões duzentos e cinquenta mil reais)**, por esta escritura e na melhor forma de direito, ele, **VENDEDOR**, desde já, vende ao **COMPRADOR**, **18% (dezoito por cento)** do domínio útil sobre os imóveis acima descritos e caracterizados (“Preço de Aquisição”).

2.2.1.- A aquisição aqui disposta abrange ambos os Imóveis, sendo um negócio único, indivisível e indissociável. Não

obstante, para os devidos fins, as Partes atribuem à fração ideal de 18% (dezoito por cento) da unidade “Shopping Center”, objeto da matrícula nº 161.221 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Barueri-SP, o valor total de **R\$ 63.546.420,23 (sessenta e três milhões, quinhentos e quarenta e seis mil, quatrocentos e vinte reais e vinte e três centavos)**, e à fração ideal de 18% (dezoito por cento) da unidade “Garagem”, objeto da matrícula nº 161.222, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Barueri-SP, o valor total de **R\$ 54.703.579,77 (cinquenta e quatro milhões, setecentos e três mil, quinhentos e setenta e nove reais e setenta e sete centavos)**. **2.2.- O VENDEDOR** transmite, desde já, ao **COMPRADOR** toda a posse, domínio, direitos e ações, sobre a fração do Imóvel objeto da presente escritura, para que o **COMPRADOR** possa usar, gozar e livremente dispor, como seu que fica sendo de hoje em diante, a referida fração do Imóvel. **2.3.-** Destarte, o **VENDEDOR** obriga-se por si e por seus sucessores, a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito, na forma da lei. **III.- DO PAGAMENTO DO PREÇO:** **3.1.-** O preço total, certo e previamente estipulado pelas partes, para a presente alienação é de **R\$118.250.000,00 (cento e dezoito milhões duzentos e cinquenta mil reais)**, sendo que: **(i) R\$ 51.500.000,00 (cinquenta e um milhões e quinhentos mil reais)** pagos à vista (“Parcela à Vista”), neste ato por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED para a conta corrente nº 13003043-8, Ag 3689, Banco Santander (033), de titularidade do **VENDEDOR** (“Conta Bancária”); **(ii) R\$ 21.250.000,00 (vinte e um milhões, duzentos e cinquenta mil reais)**, a serem pagos em uma única parcela, no prazo de até 6 (seis) meses contados da assinatura do presente instrumento, em moeda corrente nacional na Conta Bancária de titularidade do **VENDEDOR** (“Segunda Parcela”); **(iii) R\$ 21.250.000,00 (vinte e um milhões, duzentos e cinquenta mil reais)**, a serem pagos em uma única parcela, no prazo de até 12 (doze) meses contados da assinatura do presente instrumento, em moeda corrente nacional na Conta Bancária de titularidade do **VENDEDOR** (“Terceira Parcela”); e **(iv) R\$ 24.250.000,00 (vinte e quatro milhões, duzentos e cinquenta mil reais)**, a serem pagos em uma única parcela, no prazo de até 18 (dezoito) meses contados da assinatura do presente instrumento, em moeda corrente nacional na Conta Bancária de titularidade do **VENDEDOR** (“Quarta Parcela” e, em conjunto com a Segunda Parcela e Terceira Parcela, as “Parcelas a Prazo”). **3.2.** As parcelas de que tratam o item 3.1, alíneas (ii), (iii) e (iv) acima deverão ser corrigidas monetariamente pela variação acumulada, desde que positiva, do

IPCA, desde a data de assinatura do presente instrumento até a data do efetivo pagamento. **3.3.** O atraso injustificado no pagamento de qualquer uma das parcela de que trata o item 3.1, alíneas (ii), (iii) e (iv) acima, no prazo de 2 (dois) dias contados do seu vencimento (“Prazo de Mora”) implicará ao **COMPRADOR** a incidência (i) multa moratória de 5% (cinco por cento) (se o atraso for de até 5 (cinco) dias) ou de 10% (dez por cento) (se o atraso for superior a 5 (cinco) dias); (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês; e (iii) correção monetária apurada na forma do item 3.2, acima, calculados sobre o valor devido e não pago, pro rata die, desde a data de vencimento da respectiva parcela inadimplida até o seu efetivo pagamento (“Multa Moratória”). **3.3.1.** Caso o atraso no pagamento de qualquer das Parcelas a Prazo seja superior a 15 (quinze) dias contados do recebimento de notificação do **VENDEDOR**, este poderá, a seu exclusivo critério, converter a mora em inadimplemento e declarar o vencimento antecipado da integralidade das obrigações aqui assumidas pelo **COMPRADOR**, com a consequente execução da garantia de Alienação Fiduciária, nos termos dos itens VI e VII, abaixo. Nessa hipótese, o **COMPRADOR** estará sujeito ao pagamento da multa não compensatória equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor total do Preço de Aquisição (“Multa Não Compensatória”), bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, monetariamente corrigido de acordo na forma prevista no item 3.2., acima, calculado pro rata die, desde a data de vencimento da respectiva parcela inadimplida até o seu efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas e danos decorrentes. As partes esclarecem que a Multa Não Compensatória não será cumulada com a Multa Moratória. **3.4.** Os comprovantes de transferência servirão como prova de pagamento da respectiva obrigação pecuniária e, desde que haja a liquidação financeira da parcela respectiva na conta bancária referida no item 3.1. (i) acima, importarão em quitação ampla e geral pelo **VENDEDOR** em favor do **COMPRADOR** com relação ao valor pago, para nada mais ser reclamado, a qualquer título, seja em juízo ou fora dele. **IV.- DA POSSE DO IMÓVEL:** **4.1.-** O **VENDEDOR**, neste ato, transmite, desde logo, a plena propriedade e posse indireta do Imóvel objeto do presente negócio ao **COMPRADOR**. **4.2.-** O pagamento da Quarta Parcela, ou seja, da parcela do saldo do preço prevista no item 3.1 (iv) supra será realizado mediante a emissão pelo **VENDEDOR** do respectivo termo de quitação (“Termo de Quitação”) para fins de liberação da alienação fiduciária adiante constituída sobre o Imóvel, observado o disposto na Lei nº 9.514/97. **4.3.-** A partir da respectiva data de imissão indireta na posse, consoante item 4.1. retro, o **COMPRADOR** passará a arcar com todas as despesas, tributos e demais encargos que incidam ou

venham a incidir sobre o Imóvel, tais como IPTU, taxa de lixo, taxa condominial e outros, ainda que venham a ser lançadas e/ou cobradas posteriormente e/ou em nome de terceiros. **V.- DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** **5.1.-** Por força desta escritura, o **COMPRADOR** cede e transfere ao **VENDEDOR**, sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta da fração do Imóvel descrito no Capítulo I supra, em caráter fiduciário, em garantia ao pagamento das Parcelas a Prazo previstas no item 3.1, alíneas (ii), (iii) e (iv) retro, correspondente ao valor devido de **R\$ 66.750.000,00 (sessenta e seis milhões setecentos e cinquenta mil reais), a ser devidamente atualizado pelo IPCA** desde a presente data até a data do efetivo pagamento, reservando-se a posse direta da fração do Imóvel, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. **5.2.-** A garantia fiduciária ora contratada abrange não apenas o Imóvel, como também todas as acessões e benfeitorias que lhe forem acrescidas a partir da presente data, as quais serão automaticamente incorporadas à presente garantia. **5.3.-** A presente garantia fiduciária vigorará pelo prazo necessário à quitação integral das Parcelas a Prazo previstas no item 3.1, alíneas (ii), (iii) e (iv) retro, e permanecerá íntegra até que o **COMPRADOR** cumpra integralmente todas as obrigações contratuais ou legais vinculadas ao presente negócio, valendo como prova de extinção da garantia ora estipulada somente o termo de quitação fornecido pelo **VENDEDOR** ao **COMPRADOR**, resolvendo-se a propriedade fiduciária do Imóvel, nos termos do artigo 25 e parágrafos da Lei nº. 9.514/97. **5.4.-** O **COMPRADOR** obriga-se, por si e por seus herdeiros ou sucessores, a fazer a alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito, tudo na forma da lei. **5.5.** Fica desde já assegurado ao **COMPRADOR**, nos termos do artigo 24, alínea V, da Lei nº 9.514/97 com redação da Lei nº 14.711/23, o direito de livre utilização da posse indireta do Imóvel objeto do presente instrumento, por sua conta e risco, podendo dele usufruir plenamente durante todo o período em que estiver adimplente com suas obrigações contratuais decorrentes da alienação fiduciária, ressalvado a hipótese de inadimplemento do valor das Parcelas a Prazo pelo **COMPRADOR**, ficando estas sujeitas aos regramentos do item 3.3. acima e VI, abaixo. Enquanto estiver investido na posse do Imóvel, o **COMPRADOR** obriga-se a manter, conservar e guardar o Imóvel. **5.6.-** O **COMPRADOR** compromete-se a manter o Imóvel, em bom estado de segurança e habitabilidade. **5.7.-** Mediante o registro da presente escritura, estará constituída a propriedade fiduciária em nome do **VENDEDOR** e efetivar-se-á o desdobramento da posse, tornando o **VENDEDOR** possuidor indireto e o **COMPRADOR** possuidor direto do Imóvel objeto da

garantia fiduciária. **5.8.-** Mediante o pagamento da última das Parcelas a Prazo garantidas pela presente alienação fiduciária, o **VENDEDOR** fornecerá o respectivo Termo de Quitação e, à vista deste termo, será averbado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, consolidando na pessoa do **COMPRADOR** a plena propriedade do Imóvel ora tratado. No prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de liquidação da dívida, o **VENDEDOR** fornecerá o termo de quitação ao **COMPRADOR**. O não fornecimento do termo de quitação no prazo previsto anteriormente acarretará multa ao **VENDEDOR** equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do Compromisso, que se reverterá em favor do **COMPRADOR**.

VI.- DA MORA E DO INADIMPLEMENTO:

6.1.- A mora do **COMPRADOR** no cumprimento das obrigações assumidas nesta escritura, no item 3.1, alíneas (ii), (iii) e (iv) retro, e no Compromisso, ensejará, a critério do **VENDEDOR**, no que se refere ao Imóvel dado em garantia, depois de findo o prazo de 2 (dois) dias contado do vencimento da parcela do preço, as seguintes providências: (i) cobrança da dívida através das medidas judiciais competentes, em face do **COMPRADOR**; ou (ii) o início do procedimento de intimação com prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora, conforme adiante descrito.

6.1.1.- O simples pagamento das Parcelas a Prazo, sem atualização monetária e os demais acréscimos moratórios, não exonerará o **COMPRADOR** da responsabilidade de liquidar as Parcelas a Prazo, continuando, neste caso, o pagamento das Parcelas a Prazo vencidas em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

6.2.- O procedimento de intimação, mencionado no item 6.1 (ii) supra, obedecerá aos seguintes requisitos: **(i)** a intimação será requerida pelo **VENDEDOR** ao Oficial do Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago e as penalidades moratórias, informando, ainda, que se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio do **VENDEDOR** e o Imóvel será levado a leilão nos termos dos arts. 26-A, 27 e 27-A da Lei nº 9.514/97 com redação da Lei nº 14.711/23, conforme o caso; **(ii)** a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza o Imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la; **(iii)** a intimação será feita pessoalmente ao **COMPRADOR**, a seus procuradores regularmente constituídos ou representantes legais, podendo ainda, ser intimados os vizinhos do Imóvel ou funcionário da portaria do Imóvel, responsável pelo recebimento de correspondência caso haja motivada suspeita de que os eventuais procuradores

do **COMPRADOR** estão se ocultando, observado o disposto nos parágrafos 3º A e 3º B do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; **(iv)** Quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao Imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). **6.2.1.-** Quando o **COMPRADOR**, representantes legais ou procuradores regularmente constituídos encontrarem-se em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme critérios estabelecidos nos §§ 4º, 4º-B e 4º-C do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de registro de imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital. **6.2.2.** É responsabilidade do **COMPRADOR** e, se for o caso, dos seus procuradores ou representantes legais, informar ao **VENDEDOR** sobre a alteração de seu domicílio. **6.4.** Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso ainda existam valores inadimplidos. Nesta hipótese, nos 03 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial competente entregará ao **VENDEDOR** as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão da alienação fiduciária ora constituída. **6.3.-** Na hipótese de o **COMPRADOR** deixar de purgar a mora no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará esse fato e, à vista da comprovação do pagamento do imposto de transmissão sobre bens imóveis (ITBI), promoverá o registro da consolidação da propriedade em nome do **VENDEDOR**, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97.

VII.- DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL: 7.1.- O Imóvel cuja propriedade, deixando de ser resolúvel, se consolidar em nome do **VENDEDOR**, por força da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá ter sua alienação a terceiros tentada pelo **VENDEDOR**, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº. 9.514/97, como a seguir se explicita: **(i)** a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente; **(ii)** no período compreendido entre a averbação da consolidação da propriedade fiduciária do Imóvel em nome do **VENDEDOR** até a data da realização do segundo leilão, é assegurado

ao **COMPRADOR**, o direito de preferência para adquirir o Imóvel, pelo valor a ele atribuído, somado (a) aos encargos e despesas previstos no §2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, (b) aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária do Imóvel em nome do **VENDEDOR**, e (c) às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, cabendo, ainda, ao **COMPRADOR** o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel, de que trata este item, inclusive custas e emolumentos; **(iii)** o primeiro público leilão será realizado dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade, não mais resolúvel, em nome do **VENDEDOR**, devendo o Imóvel ser ofertado e alienado pelo valor de mercado indicado no Capítulo II acima, ou seja, R\$118.250.000,00 (cento e dezoito milhões duzentos e cinquenta mil reais), devidamente atualizado monetariamente pelo IPCA, para esse fim estabelecido neste instrumento; **(iv)** se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor de mercado indicado no Capítulo II, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes. **(iv.1)** no segundo público leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor das Parcelas a Prazo inadimplidas, corrigido e atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão e, ainda, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, tudo conforme previsto no artigo 27, §§2º, 2º-A, 2º-B e 3º, da Lei 9.514/97; **(iv.2)** é facultado ao **VENDEDOR**, no caso em que não haja lance que alcance referido valor do item 7.1. (iv.1), ser aceito, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem; **(v)** o leilão público (primeiro e segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel. O **COMPRADOR** será comunicado por simples correspondência endereçada ao endereço constante do preâmbulo deste instrumento acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões e, **(v)** o **VENDEDOR**, já como titular de domínio pleno e não mais resolúvel, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta do Imóvel ao licitante vencedor. **7.2.-** Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos: **(i)** o valor atribuído ao Imóvel dado em garantia, mencionado no Capítulo II acima, deverá ser atualizado monetariamente com base no IPCA-IBGE; **(ii)** o valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: **(ii.1)** valor do saldo devedor, considerando tanto a parcela vencida

acrescida das penalidades moratórias aqui previstas e das despesas abaixo elencadas; **(ii.2)** despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão); **(ii.3)** IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão); **(ii.4)** imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago pelo **VENDEDOR** em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do **COMPRADOR**; e, **(ii.5)** despesas com publicação dos editais do leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro na base de 5% (cinco por cento) sobre o valor do montante em atraso ou lance vencedor, se houver; e, **(iii)** se o maior lance oferecido, no primeiro leilão, for inferior ao valor do Imóvel, será realizado o segundo leilão. **7.3.-** No segundo leilão: **(i)** será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor da dívida conceituada no item 7.1. (iv.1) acima e respeitando o disposto no item 7.2 (ii), para esse fim estabelecido neste instrumento, hipótese em que, nos 05 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, o **VENDEDOR** entregará ao **COMPRADOR** a importância que sobejar, como adiante disciplinado; **(ii)** é facultado ao **VENDEDOR**, no caso em que não haja lance que alcance referido valor do item 7.1. (iv.1), ser aceito, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem, e em caso de ser recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor da dívida, a propriedade será consolidada em nome do **VENDEDOR**, a dívida perante ela será considerada extinta e exonerado o **COMPRADOR** da obrigação de restituição ao **VENDEDOR** de qualquer quantia a que título for; extinta a dívida, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, o **VENDEDOR** disponibilizará ao **COMPRADOR**, termo de extinção da obrigação; **(iii)** também será extinta a dívida, se, no segundo leilão, não houver licitante, consolidando-se a propriedade em nome do **VENDEDOR**. **7.4.-** Se em primeiro ou segundo leilão, sobejar importância a ser restituída ao **COMPRADOR**, o **VENDEDOR** colocará a diferença à disposição desse, considerado nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo o **COMPRADOR** exigir o recebimento de referida importância, após haver transmitido a posse direta que vinha mantendo. **7.5.-** Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos de que trata este capítulo, o **COMPRADOR** continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no item 7.3. (iii), na forma do §5-A do artigo 27 da Lei nº 9.514/97. **7.6.-** Não ocorrendo a desocupação do

Imóvel no prazo e forma ajustados, o **VENDEDOR** ou adquirente(s) do Imóvel em leilão, poderão requerer a reintegração de sua posse, sendo concedida, liminarmente, a ordem judicial de desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do Imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome do **VENDEDOR** ou do registro do contrato celebrado em decorrência do leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste contrato. **VIII.- DAS DECLARAÇÕES FINAIS:** **8.1.-** Pelo **VENDEDOR** foi-me declarado expressamente, sob as penas da lei, que: (i) é o único legítimo possuidor indireto do Imóvel, tendo adquirido tal condição de forma regular e inconteste, possuindo sobre o Imóvel título bom, válido, oponível, negociável e exequível, tendo o **VENDEDOR** integralmente cumprido todas as obrigações estabelecidas nos respectivos títulos; e (ii) no seu conhecimento: o Imóvel encontra-se livre e desembaraçado de todo e qualquer Ônus, real ou pessoal, judicial ou extrajudicial, hipoteca legal ou convencional, pensão, arresto, sequestro, litispendência, ações reais ou pessoais reipersecutórias até a presente data, quer de origem obrigacional, tributária, real, possessória, reipersecutória, demarcatória, expropriatória, desapropriatória, minerária ou protetiva ao meio ambiente ou ao patrimônio histórico cultural (incluindo, sem qualquer limitação, a determinação de tombamentos), que objetivem o Imóvel e que possam, em conjunto ou individualmente, colocar em risco, gravar ou limitar a plena posse e o direito de propriedade sobre o Imóvel, exceto pelos processos e informações expressamente indicados na auditoria legal (“Informações Auditoria”) (conforme definição no Compromisso).

O **VENDEDOR** apresenta a **Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários**, expedida pela Prefeitura do Município de Barueri, a qual fica arquivada nestas notas. **8.2.-** Pelas Partes foi-me dito que têm conhecimento da Lei nº. 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº. 93.240/86, e, que foram apresentadas ao **COMPRADOR** as certidões por eles exigidas, especialmente a certidão de propriedade, com negativa de ônus, expedida pelo Registro de Imóveis da Comarca de Barueri do Estado de São Paulo, a qual fica arquivada nestas notas. **8.3.-** Pelas partes foi-me dito que: **(i)** para os fins dos artigos 156 e 157 do Código Civil, não se encontram em estado de perigo ou de premente necessidade, tampouco estão sofrendo qualquer tipo de pressão ou ameaça contra a sua pessoa ou contra pessoa de sua família que os compelsse a aceitar um acordo financeiramente desvantajoso ou em desacordo com as condições do mercado; **(ii)** ainda para os fins do artigo 157 do Código Civil, não são pessoas

inexperientes no ramo dos negócios da vida civil, estando devidamente assessorados por profissionais especializados no ramo, e estando cientes de que não estão se obrigando a uma prestação manifestamente desproporcional à contraprestação oposta; **(iii)** todas as despesas relativas à transmissão do domínio do Imóvel, tais como emolumentos de tabelionato de notas, de registro de imóveis e ITBI incidente sobre a venda e compra serão arcadas exclusivamente pelo **COMPRADOR**; **(iv)** requerem e autorizam o Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri do Estado de São Paulo, a proceder a todos os registros e averbações que se façam necessários em razão da presente escritura; **(v)** aceitam a presente escritura em todos os seus expressos termos; e **(vi)** as Partes ratificam a vigência e eficácia de todas as obrigações e direitos previstos no Compromisso e sob nenhuma hipótese a ausência de sua menção na presente escritura deverá ser interpretada como renúncia ou extinção de referido direito ou obrigação. **8.4.- O COMPRADOR** declara que teve acesso e ratifica integralmente as disposições constantes da convenção de condomínio voluntário do Shopping Alphaville, a qual segue transcrita: *[inserir transcrição das disposições da referida convenção]*. **Declaro que todos os documentos arquivados nestas notas o são no “Classificador Eletrônico”**. E de como assim o disseram, do que dou fé. Pediram-me e lhes lavrei a presente, a qual feita e sendo-lhes por mim lida em voz alta e clara, acharam-na em tudo conforme, aceitaram, outorgaram e assinam. **ITBI** - A guia do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis de nº, no valor de **R\$ [*]**, foi recolhida nesta data, junto a rede bancária. **DARF-SPU** - As guias referentes ao Laudêmio de nºs e, nos valores de **R\$ [*]** e **R\$ [*]**, respectivamente, foram recolhidas nesta data, junto a rede bancária. Emitida a DOI. **Custas:** Tabelião: [*], Estado: [*], Sec. da Fazenda: [*], Imposto ao Município: [*], Ministério Público: [*], Registro Civil: [*], Tribunal de Justiça: [*], Santa Casa: [*], Total: [*]. **CERTIDÕES DE INDISPONIBILIDADE** - Declaro que nesta data, acessei a base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, através do site www.indisponibilidade.org.br, e obtive a informação de que **não consta indisponibilidade** em nome do **VENDEDOR**, conforme hashes _____