**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

**I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

**[●].**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial de São Paulo/SPsob NIRE nº [●], com sede na [●], nº [●], [●], Cidade de [●], Estado de [●], CEP [●], devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº [●], neste ato representada na forma de seu contrato social (“Fiduciante 1”);

**[●].**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial de São Paulo/SPsob NIRE nº [●], com sede na [●], nº [●], [●], Cidade de [●], Estado de [●], CEP [●], devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº [●], neste ato representada na forma de seu contrato social (“Fiduciante 2”, e quando mencionado em conjunto com a Fiduciante 1, “Fiduciantes”) e

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária” ou “Securitizadora”),

**[●].**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial de São Paulo/SPsob NIRE nº [●], com sede na [●], nº [●], [●], Cidade de [●], Estado de [●], CEP [●], devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº [●], neste ato representada na forma de seu contrato social (“SPE [●]”); e

**[●].**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial de São Paulo/SPsob NIRE nº [●], com sede na [●], nº [●], [●], Cidade de [●], Estado de [●], CEP [●], devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº [●], neste ato representada na forma de seu contrato social (“SPE [●]” e, quando mencionada em conjunto com a SPE [●], “Devedoras”)

**[●].**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial de São Paulo/SPsob NIRE nº [●], com sede na [●], nº [●], [●], Cidade de [●], Estado de [●], CEP [●], devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº [●], neste ato representada na forma de seu contrato social (“Sociedade”) doravante denominada, quando em conjunto com as Fiduciantes, as Devedoras e a Fiduciária, “Partes”, e, cada uma, isolada e indistintamente “Parte”).

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

1. A SPE [●] é a única e legítima proprietária e possuidora do imóvel objeto matrícula n.º [•], do [•] Oficial de Registro de Imóveis de [•] (“Cartório de Registro de Imóveis”), onde será desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado “[•]”, situado na Cidade de [•], Estado de São Paulo, na Rua [•] (“Imóvel Figueira” ou “Empreendimento Figueira”);
2. O Empreendimento Figueira, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de [•], Estado de [•], processo n.º [•], em [•] de [•] de [•], e memorial descritivo das especificações da obra depositado no [•]º Oficial de Registro de Imóveis de [•]/[•], será desenvolvido nos termos da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei n.º 4.591/64”), composto de [•], com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas, estando tal incorporação sujeita ao regime do patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei n.º 4.591/64, conforme [•] da Matrícula, datada de [•] de [•] de [•];
3. A [•] (“SPE [•]”) é proprietária do imóvel objeto da matrícula n.º [•] do [•] Oficial de Registro de Imóveis de [•] (“Imóvel Legacy”), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado “Legacy”, situado na Cidade de [•], Estado de [•], na Rua [•] (“Empreendimento Legacy” e, em conjunto com o Empreendimento Figueira são doravante designados como “Empreendimentos”)/
4. O Empreendimento Legacy, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de [•], Estado de [•], processo n.º [•], em [•] de [•] de [•], e memorial descritivo das especificações da obra depositado no [•]º Oficial de Registro de Imóveis de [•]/[•], será desenvolvido nos termos da Lei n.º 4.591/64, composto de [•], com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas, estando tal incorporação sujeita ao regime do patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei n.º 4.591/64, conforme [•] da Matrícula, datada de [•] de [•] de [•];
5. A SPE [●] emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, em [●] de [●] de 2021, a Cédula de Crédito Bancário nº [●] (“CCB Figueira”), no valor de R$ [●] ([●] de reais), em favor da **PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**, instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.684.234/0001-19 (“Planner”), cujos recursos serão destinados, integral e exclusivamente, no pagamento das despesas imobiliárias diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma do Empreendimento Figueira;
6. A SPE [•] emitiu, nesta data, a *Cédula de Crédito Bancário n.º [•]*, nos termos da Lei n.º 10.931/04, em favor da Planner (“CCB Legacy” e, quando mencionada em conjunto com a CCB Figueira “CCBs”), no valor de R$ [•] ([•] mil reais), a qual será representada por cédulas de crédito imobiliário específicas, por meio da qual a Planner concedeu financiamento imobiliário à SPE [•], e cujos recursos serão destinados ao Empreendimento Legacy, nos termos da CCB Legacy, a qual será lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão;
7. Em decorrência da emissão da CCB Figueira, a SPE [●] se obrigou, entre outras obrigações, a pagar à credora da CCB Figueira todos os direitos creditórios decorrentes da CCB Figueira (entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação imobiliária), que compreendem a obrigação de pagamento pela SPE [●] do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), no valor, forma de pagamento e demais condições previstos da CCB Figueira, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a devidos pela SPE [●], ou titulados pela credora da CCB Figueira, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Custo de Monitoramento Mensal (conforme definido na CCB Figueira), encargos moratórios, multas, penalidades, atualizações (se aplicável) indenizações, seguros (se e quando contratados pela SPE [●]), custas da CCB Figueira, honorários garantias e demais encargos contratuais e legais previstos da CCB Figueira (“Créditos Imobiliários (CCB Figueira)”);
8. Em decorrência da emissão da CCB Legacy, a SPE [●] se obrigou, entre outras obrigações, a pagar à credora da CCB Legacy todos os direitos creditórios decorrentes da CCB Legacy (entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação imobiliária), que compreendem a obrigação de pagamento pela SPE [●] do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), no valor, forma de pagamento e demais condições previstos da CCB Legacy, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a devidos pela SPE [●], ou titulados pela credora da CCB Legacy, por força da CCB Legacy, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Custo de Monitoramento Mensal (conforme definido na CCB Legacy), encargos moratórios, multas, penalidades, atualizações (se aplicável) indenizações, seguros (se e quando contratados pela SPE [●]), custas da CCB Legacy, honorários garantias e demais encargos contratuais e legais previstos da CCB Legacy (“Créditos Imobiliários (CCB Legacy)” e, quando mencionado em conjunto com os Créditos Imobiliários Figueira, “Créditos Imobiliários”)
9. A Planner cedeu, na presente data, à Fiduciária, na qualidade de securitizadora, a totalidade dos Créditos Imobiliários, mediante a celebração, dos respectivos “*Instrumentos Particulares de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”);
10. Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela SPE [●] no âmbito da CCB Figueira e suas posteriores alterações, e ainda as obrigações assumidas pela SPE [●] e pelos avalistas conforme identificados na CCB Figueira nos demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido) dos quais são signatários, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários (Figueira), conforme previsto na CCB Figueira, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, atualizações (se aplicável) Juros Remuneratórios (conforme definidos na CCB Figueira), bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do patrimônio separado dos CRI e encargos de qualquer natureza (“Obrigações Garantidas Figueira”), foram outorgadas determinadas garantias, conforme descritas na CCB Figueira (“Garantias (Figueira)”);
11. Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela SPE [●] no âmbito da CCB Legacy e suas posteriores alterações, e ainda as obrigações assumidas pela SPE [●] e pelos avalistas conforme identificados na CCB Legacy nos demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido) dos quais são signatários, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários (Legacy), conforme previsto na CCB Legacy, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, atualizações (se aplicável) Juros Remuneratórios (conforme definidos na CCB Legacy), bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do patrimônio separado dos CRI e encargos de qualquer natureza (“Obrigações Garantidas Legacy” e, quando mencionada em conjunto com as Obrigações Garantias Figueira, “Obrigações Garantidas”), foram outorgadas determinadas garantias, conforme descritas na CCB Figueira (“Garantias (Legacy)”):
12. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas será constituída a presente Alienação fiduciária sobre a totalidade das Quotas (abaixo definido) nos termos deste Contrato, a qual será compartilhada entre as CCBs;
13. A Fiduciária, na qualidade de securitizadora, emite, nesta data, 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do “Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário com Garantia Real e Sob a Forma Escritural” (“Escritura de Emissão de CCI”), celebrado entre a Fiduciária e a**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”, conforme aplicável);
14. A Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.514/97”), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 414”), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
15. A Fiduciária vinculou os Créditos Imobiliários, garantidos pela presente alienação fiduciária e representados pelas CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 19ª e 20ª Séries da sua 1ª Emissão (“CRI”), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”), nos termos da Lei n.º 9.514, e normativos da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”);
16. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor (“Oferta Pública Restrita”), contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, conforme o “Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.” (“Contrato de Distribuição”);
17. Integram a Oferta Pública Restrita os seguintes documentos: (a) a CCB Figueira; (b) a CCB Legacy; (c) o Contrato de Cessão, (d) a Escritura de Emissão de CCI, (e) os Contratos de Garantia (conforme definido nas CCBs); (f) o Termo de Securitização, (g) Contrato de Distribuição; e (h) quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados são doravante designados como “Documentos da Operação”);

(s) A garantia a ser constituída nos termos deste Contrato, pela Fiduciante, é parte de uma operação estruturada nos termos da Lei 9.514/97, de forma que este Contrato deve ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e

1. As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças (“Contrato”), o qual será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

**III – CLÁUSULAS**

1. **CLÁUSULA PRIMEIRA – PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES**
   1. As palavras e os termos constantes deste Contrato não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.
   2. Salvo qualquer disposição expressa em contrário prevista neste Contrato, todos os termos e condições dos Documentos da Operação aplicam-se total e automaticamente a este Contrato e deverão ser considerados como uma parte integrante deste Contrato, como se estivessem aqui transcritos.
2. **CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO**
   1. Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das quotas, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, bem como eventuais quotas, que substituam ou venham a ser somadas às já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta (“Quotas”), incluindo todos os lucros, bônus, prêmios, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às Quotas, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela Sociedade às respectivas Fiduciantes (“Distribuições”) e demais quantias relativas às Quotas, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada (“Lei 4.728”), com a redação dada pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931”), do artigo 1.362 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), e demais disposições aplicáveis (“Alienação Fiduciária de Quotas”).
      1. Em razão da constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, as respectivas Fiduciantes transferem à Fiduciária, ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária, sem reserva alguma, a titularidade fiduciária das Quotas, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, observado o disposto na Cláusula Sexta. Sendo assim, a Fiduciária, passa, a partir desta data, a ser a única e exclusiva titular fiduciária das Quotas, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.
      2. A Fiduciante, ao celebrar o presente Contrato, declara conhecer e aceitar, bem como ratifica, todos os termos e as condições dos Documentos da Operação.
      3. A presente Alienação Fiduciária de Quotas é desde já reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito, devendo ser realizado o seu registro na forma da Cláusula Décima.
      4. A Fiduciária, de acordo com os poderes a ela outorgados em razão deste instrumento, poderá exercer todos os direitos e poderes conferidos ao credor fiduciário nos termos do parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei 4.728, do artigo 19, IV, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.514”) e dos demais dispositivos legais aplicáveis, incluindo, mas não apenas, o direito de utilizar os valores oriundos das Quotas eventualmente depositados na Conta Centralizadora (conforme definida nas CCBs) para pagamento regular das Obrigações Garantidas, observando, no entanto, o quanto disposto no presente instrumento e nas CCBs a esse respeito.
      5. As Quotas correspondem nesta data e sempre deverão corresponder à totalidade das quotas de emissão da Sociedade de titularidade das Fiduciantes, independentemente da quantidade em que venham a ser emitidas ou do valor que venham a atingir, na data ou após a assinatura deste instrumento.
      6. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes desde já concordam que, na hipótese de emissão de novas quotas pela Sociedade e/ou na hipótese de transferência de quotas existentes para terceiros, o presente instrumento deverá ser aditado para fazer constar que as respectivas novas quotas e/ou os novos Fiduciantes passaram a integrar a presente Alienação Fiduciária de Quotas.
      7. As Fiduciantes reconhecem que a Fiduciária e/ou o Agente Fiduciário não são e nem serão responsáveis, em qualquer momento, pela integralização de novas Quotas, sendo que referida obrigação de integralizar é de inteira responsabilidade das Fiduciantes
   2. Compensação das Fiduciantes. Não será devida qualquer compensação pecuniária às Fiduciantes em razão da presente garantia.
   3. Valor das Quotas. Exclusivamente para fins fiscais as Partes atribuem às Quotas o valor de R$ [●] ([●]) com base no [●]. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme previsto na Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, será atribuído à presente garantia o valor disposto na presente Cláusula, o qual não será atualizado periodicamente.
3. **CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS** 
   1. Características: As Obrigações Garantidas têm as características descritas nas CCBs, na Escritura de Emissão de CCI, no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação que, para os fins do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965 e do artigo 24 da Lei 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, das quais destaca-se as seguintes características:

CCB Figueira**:**

1. Valor Principal: R$ [●] ([●]);
2. Data de emissão: [●] de [●] de 2021;
3. Prazo: [●] ([●] ) dias, a partir da data de emissão da CCB Figueira;
4. Data de Vencimento: [●] de [●] de [●];
5. Cronograma de Amortização: A amortização do Valor Principal atualizado será realizada na forma do Anexo I da CCB Figueira;
6. Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: O Valor Principal não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Principal Atualizado incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (Segmento CETIP UTVM) (“B3 (Segmento CETIP UTVM)”), no informativo diário disponível em sua página na Internet <http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescidos de uma sobretaxa de 7,25% (sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, desde a data de desembolso, inclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive;
7. Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O pagamento dos Juros Remuneratórios, ocorrerá conforme estabelecido no Anexo I da CCB Figueira;
8. Encargos Moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante total inadimplido; acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, *pro rata die*, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora;
9. Local: São Paulo, SP. e
10. Demais características: As demais características da CCB Figueira estão discriminadas na própria CCB Figueira.

CCB Legacy**:**

1. Valor Principal: R$ [●] ([●]);
2. Data de emissão: [●] de [●] de 2021;
3. Prazo: [●] ([●] ) dias, a partir da data de emissão da CCB Legacy;
4. Data de Vencimento: [●] de [●] de [●];
5. Cronograma de Amortização: A amortização do Valor Principal atualizado será realizada na forma do Anexo I da CCB Legacy;
6. Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: O Valor Principal não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Principal Atualizado incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (Segmento CETIP UTVM) (“B3 (Segmento CETIP UTVM)”), no informativo diário disponível em sua página na Internet <http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescidos de uma sobretaxa de 7,25% (sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, desde a data de desembolso, inclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive;
7. Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O pagamento dos Juros Remuneratórios, ocorrerá conforme estabelecido no Anexo I da CCB Legacy;
8. Encargos Moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante total inadimplido; acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, *pro rata die*, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora;
9. Local: São Paulo, SP. e
10. Demais características: As demais características da CCB Legacy estão discriminadas na própria CCB Legacy.
    * 1. Sem prejuízo das obrigações descritas na Cláusula 3.1, deste Contrato, a Alienação Fiduciária de Quotas garante todas as Obrigações Garantidas nos termos das CCBs, da qual este instrumento é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.
    1. Vinculação aos CRI: Sem prejuízo das obrigações descritas na Cláusula 3.1, deste Contrato, a Alienação Fiduciária de Quotas, constituída nos termos deste Contrato, garante também todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pelas Devedoras, nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, bem como a liquidação integral do patrimônio separado dos CRI.
11. **CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES**
    1. Declarações das Partes. Cada Parte declara e garante às demais que as afirmações prestadas a seguir são verdadeiras:
12. Os representantes legais ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para celebrar este instrumento, bem como para assumir as obrigações aqui estabelecidas;
13. A celebração deste instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assumem (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada; e (c) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
14. O presente Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os termos aqui estabelecidos;
15. Está apta a observar as disposições previstas neste instrumento e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
16. Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para assinar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados;
17. As discussões sobre o objeto deste instrumento e dos demais Documentos da Operação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
18. É sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este instrumento e/ou contratos relacionados; e
19. Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como foi assistida por advogados durante toda a referida negociação.
    1. Declarações das Fiduciantes e da Sociedade. As Fiduciantes e a Sociedade declaram e garantem à Fiduciária, conforme aplicável, na presente data, que:
20. Não têm conhecimento a respeito da existência de reclamações, reivindicações, ações, processos, procedimentos ou quaisquer outras demandas judiciais, administrativas ou arbitrais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, contra si, que afetem ou possam vir a afetar as Quotas ou, ainda que indiretamente, a Alienação Fiduciária de Quotas;
21. São as legítimas proprietárias e titulares das Quotas, as quais se encontram totalmente integralizadas, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus e/ou gravames de qualquer natureza, legais ou convencionais, podendo ser entregues em garantia, empenhadas ou vendidas, judicial ou extrajudicialmente, e não existem ou existirão quaisquer disposições em outros acordos ou contratos de qualquer natureza dos quais as Fiduciantes e/ou a Sociedade seja(m) partes, ou quaisquer outros fatos que impeçam ou restrinjam a Alienação Fiduciária de Quotas, penhor ou venda das Quotas, prevalecendo as disposições deste instrumento sobre quaisquer outros acordos ou contratos, de mesma natureza, de que sejam partes, tendo sido praticados todos os atos necessários em vista de quaisquer outros documentos ou formalidades legais, para regular a devida e eficaz constituição da Alienação Fiduciária de Quotas;
22. Cumprem, em todos os aspectos, os(as) leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB 14) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias e tribunais, conforme aplicáveis à condução de seus negócios, em especial os termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores, decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
23. Não têm conhecimento a respeito da existência de decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de ato lesivo à administração pública, incluindo, sem limitação, as leis anticorrupção, conforme aplicáveis, pelas Fiduciantes e/ou pela Sociedade, bem como não constam do CEIS ou CNEP;
24. Estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste instrumento, bem como à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes e à consumação das operações nele estabelecidas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto, constituindo este instrumento obrigações legais, válidas, eficazes e vinculantes de acordo com seus termos;
25. Além das autorizações societárias que foram obtidas previamente ou concomitante à data deste instrumento, nenhum(a) outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro foi ou será necessária para a celebração e o cumprimento deste instrumento;
26. Seus representantes legais que assinam este instrumento têm poderes estatutários para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas, sendo que os mandatários tiveram os poderes legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações nele estabelecidas, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
27. A celebração e o cumprimento deste instrumento, a realização das obrigações dele decorrentes e a observância aos seus termos e condições não acarreta ou acarretará, direta ou indiretamente, conflito ou o descumprimento, total ou parcial: (a) de qualquer termo ou condição previsto em qualquer escritura, instrumento de hipoteca, arrendamento, licença, concessão, autorização, empréstimo ou qualquer outro instrumento de dívida ou outro contrato de qualquer natureza do qual sejam parte, nem constituem ou irão constituir inadimplemento de qualquer dos referidos instrumentos ou dar origem a qualquer direito de acelerar o vencimento ou requerer o pagamento antecipado de qualquer dívida relacionada aos referidos instrumentos, ou (com exceção do ônus criado neste instrumento) resultar na criação ou imposição de qualquer ônus às propriedades relacionadas aos referidos instrumentos; (b) de seus atos constitutivos; (c) de qualquer norma legal ou regulamentar ou qualquer bem ou direito de propriedade ao(à) qual estejam sujeitas; ou (d) de qualquer ordem, decisão ou sentença judicial, arbitral ou administrativa de autoridade competente que as afete, ou a qualquer dos seus bens ou direitos de propriedade; em qualquer caso deste item (viii);
28. Não há qualquer processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, seja judicial, arbitral ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, ambiental, financeira, ou de qualquer outra natureza, perante qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante juiz ou tribunal arbitral e de justiça, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar, direta ou indiretamente, a garantia objeto deste Contrato;
29. Tomaram todas as medidas necessárias para constituir, autorizar e validar a celebração e o cumprimento de todas as obrigações decorrentes deste Contrato;
30. Têm todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
31. Cumprem e continuarão a cumprir os(as) leis, decretos, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
32. Estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente às Quotas;
33. Não foram celebrados entre os Sócios qualquer outra forma de acordo parassocial que regule as relações societárias e administrativas da Sociedade;
34. Renunciam expressamente ao exercício de qualquer direito de preferência ou direito de venda conjunta na hipótese de excussão da Alienação Fiduciária de Quotas, inclusive no caso de estar estabelecido de forma contrária em instrumento societário em apartado (acordo de sócios);
35. Não há, com relação às Quotas, quaisquer bônus de subscrição, opções, reservas ou outros acordos contratuais referentes à compra das Quotas ou de quaisquer outras Quotas do capital social, e não há quaisquer acordos pendentes, direitos de preferência, direitos de resgate ou quaisquer outros direitos ou reivindicações de qualquer natureza, relativos à emissão, compra, recompra, resgate, transferência, votação ou direitos de preferência em relação às Quotas que restrinjam a transferência das referidas Quotas; e
36. A presente Alienação Fiduciária de Quotas não caracteriza: (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”); ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei n.º 5.172, de 25 de outubro de 1996, conforme alterada (“Lei 5.172”), bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada (“Lei 11.101”).
    1. Validade das Declarações. As declarações e garantias aqui prestadas subsistirão após a celebração e entrega do presente instrumento, bem como com relação a quaisquer Quotas adicionais que forem entregues à Fiduciária, nos termos do presente instrumento.
37. **CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO**
    1. Obrigações. Além das demais obrigações previstas nas Obrigações Garantidas, as Fiduciantes e a Sociedade obrigam-se a:
38. Manter todas as autorizações necessárias à constituição da garantia objeto deste instrumento e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
39. Sem o prévio consentimento por escrito da Fiduciária, conforme deliberado pelos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, não vender, comprometer-se a vender, alienar, ceder, transferir, permutar, emprestar, locar, conferir ao capital, instituir usufruto ou fideicomisso, ou, por qualquer forma, dispor das Quotas a terceiros, nem sobre elas constituir qualquer ônus, gravame ou direito real de garantia;
40. Exceto conforme o previsto neste instrumento, sem o prévio consentimento por escrito da Fiduciária, conforme deliberado pelos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, não vender, comprometer-se a vender, alienar, ceder, transferir, permutar, conferir ao capital, instituir usufruto ou fideicomisso, ou, por qualquer forma, dispor dos terrenos, lotes ou demais bens e direitos da Sociedade, nem sobre eles constituir qualquer ônus, gravame ou direito real de garantia;
41. Sem prejuízo do disposto acima, informar a Fiduciária prontamente após tomar conhecimento da ocorrência de qualquer ato, fato, evento ou controvérsia que razoavelmente possa afetar os direitos e obrigações pactuados neste instrumento;
42. Praticar todos os atos e assinar todos e quaisquer documentos necessários à constituição, à manutenção e ao exercício, pela Fiduciária, dos direitos decorrentes deste instrumento, bem como aqueles necessários para manter a validade e a eficácia do presente instrumento, inclusive eventuais notificações, registros ou averbações;
43. Cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação, conforme aplicáveis;
44. Dar ciência, por escrito, aos seus administradores, dos termos e condições das Obrigações Garantidas e deste instrumento, e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
45. Manter em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei às suas atividades, cujo descumprimento, observados os prazos de cura aplicáveis (a) possa causar direto impacto adverso relevante na Sociedade ou em sua condição financeira, a critério da Fiduciária; ou (b) anular, alterar, invalidar, ou de qualquer forma afetar de forma adversa e relevante qualquer dos direitos da Fiduciária;
46. Constatando-se a existência de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, em sede de arresto, sequestro ou penhora que acarrete ou possa acarretar a deterioração do objeto da Alienação Fiduciária de Quotas e os direitos delas decorrentes, as Fiduciantes obrigam-se a apresentar à Fiduciária, para fins de reforço ou complemento, novos bens no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis da sua ocorrência, os quais deverão ser aprovados em assembleia geral de titulares dos CRI;
47. Notificar imediatamente a Fiduciária e o Agente Fiduciário, caso qualquer das declarações prestadas no âmbito deste instrumento torne‑se incorreta, incompleta ou inválida;
48. Manter durante toda a vigência do presente instrumento a integralidade das Quotas que detêm na Sociedade tal qual entregues em Alienação Fiduciária de Quotas à Fiduciária;
49. Nos termos da Cláusula Décima, manter a averbação da Alienação Fiduciária de Quotas no Contrato Social da Sociedade durante a vigência deste instrumento, ou até resolução antecipada da Alienação Fiduciária de Quotas, empregando seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências formuladas pela Junta Comercial competente;
50. Manter a Alienação Fiduciária de Quotas exequível, com prioridade sobre todos e quaisquer outros ônus que possam vir a existir sobre as Quotas;
51. Prestar à Fiduciária, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, as informações e enviar os documentos razoáveis (a) relativos às Quotas; (b) necessários à excussão da garantia objeto deste instrumento; e (c) relativos à situação econômico-financeira da Sociedade, obrigando-se a Fiduciária a manter, e a fazer com que seus administradores, empregados, prepostos e contratados mantenham, em total sigilo todas as informações que receber da Sociedade que não sejam de conhecimento público;
52. Enviar anualmente ao Agente Fiduciário, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, em 31 de dezembro de cada ano, cópia das demonstrações financeiras ou balanço social referente ao período encerrado;
53. Não modificar o objeto social ou aprovar reorganização societária sem prévia aprovação da Fiduciária, conforme deliberado pelos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral;
54. Informar e enviar para ciência da Fiduciária as atas das reuniões de e eventuais alterações no Contrato Social; e
55. Não constituir dívidas na Sociedade que não sejam para financiar o desenvolvimento de seu Empreendimento Imobiliário, tampouco aprovar que a Sociedade outorgue garantias ou ônus fora de tal propósito.
56. **CLÁUSULA SEXTA – DIREITO DE VOTO**
    1. Direito de Voto. Desde que nenhum Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido nas CCBs) tenha ocorrido, as Fiduciantes exercerão livremente o direito de voto em relação às Quotas, ficando, contudo, estabelecido que as Fiduciantes não exercerão tal direito de voto, nem concederão qualquer consentimento, renúncia ou ratificação, tampouco praticarão qualquer outro ato que, de qualquer maneira, viole os termos do presente instrumento e/ou as CCBs ou que possa comprovadamente causar a redução relevante e substancial do valor das Quotas, ou prejudicar a garantia ora ofertada ou o direito da Fiduciária sobre as referidas Quotas.
       1. Em razão do disposto na Cláusula 6.1., e observado o disposto na Cláusula 6.2., as Fiduciantes se comprometem a não aprovar deliberações que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, conforme deliberado pelos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, sob pena de ineficácia perante a Sociedade:
57. Pagamento de dividendos, lucros, bônus, juros sobre capital próprio, prêmios e quaisquer outras distribuições de recursos pela Sociedade;
58. Outorga de opção de compra de Quotas, outorga de bônus de subscrição, alienação, promessa de alienação, constituição de qualquer tipo de ou gravame sobre as Quotas e/ou sobre as Distribuições;
59. Fusão, incorporação, cisão ou outra operação societária semelhante, relacionada à Sociedade e/ou a qualquer de suas afiliadas, bem como a transformação em outra espécie de sociedade que resulte na diminuição da Garantia ora concedida;
60. Implementação de qualquer ato ou celebração de qualquer documento com a finalidade de aprovar, requerer, ajuizar ou anuir à recuperação judicial ou extrajudicial, falência ou liquidação da sociedade, bem como de dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Sociedade;
61. Redução do capital social ou resgate de Quotas pela Sociedade;
62. Participação pela Sociedade em qualquer operação que faça com que as declarações prestadas, no que diz respeito a Garantia ora constituída, pelas Partes neste instrumento deixem de ser verdadeiras ou que resulte na violação de qualquer obrigação assumida pelas Fiduciantes perante a Fiduciária;
63. Alteração nas preferências, vantagens e condições das Quotas;
64. Celebração de acordo de quotistas ou qualquer outro instrumento que tenha como objeto tratar sobre quaisquer assuntos relacionados às Quotas e/ou à Sociedade; e
65. Penhor ou cessão de quaisquer receitas ou outras propriedades da Sociedade relativas às Quotas, como garantia de qualquer dívida contratada pela Sociedade ou a constituição de qualquer ônus ou gravame que afete os ativos da Sociedade.
    1. Direito de Voto na Ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado. A partir da ocorrência e durante a continuidade de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido nas CCBs), as Fiduciantes não poderão, sem anuência prévia e expressa da Fiduciária e dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, na forma do Termo de Securitização, exercer qualquer direito de voto relativo às Quotas, com relação às seguintes matérias:
66. Declaração ou pagamento de dividendos, lucros, bônus, juros sobre capital próprio, prêmios e quaisquer outras distribuições de recursos pela Sociedade;
67. Qualquer alteração no atual objeto social da Sociedade;
68. Aquisição ou alienação de qualquer ativo imobilizado ou investimentos (seja pela aquisição ou venda de Quotas, ou outros títulos de crédito ou valores mobiliários, adiantamento de empréstimos ou de outra forma) pela Sociedade;
69. Qualquer alteração das funções dos diretores ou administradores (inclusive conselheiros);
70. A constituição de qualquer obrigação contratual ou outras operações com qualquer terceiro, exceto no curso normal dos negócios e para dar seguimento às obrigações previstas neste instrumento;
71. Nomeação ou destituição imotivada de membros da administração, do comitê executivo ou de outro comitê, grupo ou indivíduo autorizado a exercer as funções decisórias relativas aos negócios e operações da Sociedade; e
72. Constituição de qualquer ônus sobre as propriedades ou os ativos da Sociedade ou de qualquer de suas subsidiárias ou controladas, inclusive vender, ou de qualquer forma, alienar seus ativos mobiliários e imobiliários.
    1. Reuniões de Sócios. Para os fins do disposto acima, as Fiduciantes obrigam-se a comunicar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário a convocação de qualquer evento deliberativo da Sociedade, tais como reuniões prévias e reuniões de sócios, que tratem das matérias ali constantes, com antecedência mínima de 8 (oito) dias corridos da data de realização do referido evento, obrigando-se ainda a ele comparecer e a exercer o seu direito de voto de acordo apenas com a forma previamente assentida pela Fiduciária.
73. **CLÁUSULA SÉTIMA – EXCUSSÃO E COBRANÇA**
    1. Execução. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado elencados nas CCBs, a Fiduciária poderá proceder à execução e/ou medida extrajudicial para fins de execução da Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos deste instrumento, e exercer, adicionalmente a todos os demais direitos e ações outorgados no presente instrumento, todos os direitos e ações de acordo com as leis brasileiras, incluindo, sem limitação, os direitos previstos no artigo 1.433, inciso IV, do Código Civil.
       1. Sem limitação das disposições acima, a Fiduciária poderá, sem a obrigação de demandar o cumprimento, ou de apresentação, protesto, aviso ou notificação de qualquer espécie (exceto por qualquer notificação prevista no presente instrumento) às Fiduciantes ou a qualquer outra pessoa (todas esses(as) demandas, apresentações, protestos, avisos e notificações são, neste ato, expressamente renunciados pelas Fiduciantes na medida permitida por lei), em referidas circunstâncias, imediatamente vender, ceder, outorgar opções de compra ou de outra forma alienar e entregar as Quotas, no todo ou em parte, nos termos desta Cláusula Sétima.
    2. Leilões. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.1., a Fiduciária, ou terceiro por ela contratado, promoverá um leilão público para alienar as Quotas, que será anunciado por meio de edital único com prazo de 15 (quinze) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de grande circulação no local da sede da Sociedade.
    3. Primeiro Leilão. O primeiro leilão será realizado dentro de 10 (dez) dias contados da data de decretação do vencimento antecipado pelos titulares dos CRI, não sendo aceito lance em valor inferior àquele atribuído às Quotas, em laudo de avaliação elaborado para esse fim por empresa especializada, somadas as despesas do Leilão.
       1. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE n.º 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Fiduciante, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do(s) bem(s) dado(s) em garantia a qualquer momento, sem exigência de assembleia de investidores.
       2. A Fiduciária, enquanto titular dos poderes que lhe foram outorgados conforme a Cláusula 7.9., deverá transmitir a propriedade das Quotas ao licitante vencedor, se houver.
       3. Se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido superar o valor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária devolverá às Fiduciantes a importância que sobejar o valor das Obrigações Garantidas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu integral e efetivo recebimento.
    4. Segundo Leilão. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao valor das Quotas, conforme laudo de avaliação elaborado para esse fim, somadas as despesas do Leilão, as Quotas serão ofertadas em segundo público leilão.
       1. No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor do saldo das Obrigações Garantidas, hipótese em que, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes ao integral e efetivo recebimento do referido valor, a Fiduciária entregará às Fiduciantes a importância que eventualmente sobejar o valor das Obrigações Garantidas, líquido das despesas do Leilão.
    5. Venda das Quotas. Não sendo realizada a alienação das Quotas na forma das Cláusulas 7.3. e 7.4., a Fiduciária poderá vender, ceder, outorgar opções de compra ou de outra forma alienar e entregar as Quotas, no todo ou em parte (ou contratar terceiro para fazê-lo), em uma ou mais parcelas, por dinheiro ou a crédito ou para entrega futura sem a assunção de qualquer risco de crédito, porém sempre de forma a obter o melhor preço possível para as Quotas, o qual não poderá ser inferior ao valor das Obrigações Garantidas, observado o disposto no artigo 1.433, inciso IV, do Código Civil.
    6. Excussão Parcial. A eventual excussão parcial da garantia fiduciária objeto deste instrumento não afetará os termos, condições e proteções aqui previstos em benefício da Fiduciária, sendo que o presente instrumento permanecerá em vigor até a quitação integral das Obrigações Garantidas.
    7. Utilização de Recursos. A Fiduciária aplicará o produto da execução da garantia objeto desta garantia fiduciária de acordo com a Ordem de Destinação de Recursos, conforme definida nas CCBs.
    8. Renúncia. Na medida do permitido por lei, as Fiduciantes e a Sociedade renunciam a toda e qualquer reclamação, demanda ou ação que possam ter em face da Fiduciária decorrente do exercício pela Fiduciária dos direitos previstos no presente instrumento. Caso qualquer notificação de uma venda proposta ou de outra forma de alienação das Quotas venha a ser necessária nos termos da lei, referida notificação deverá ser considerada razoável e apropriada se entregue nas formas previstas no presente instrumento, com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da referida venda ou alienação, ficando conferido aos Fiduciantes a possibilidade de sanar eventual inadimplemento em tal período e anteriormente à firme conclusão da alienação das Quotas Alienadas.
       1. O exercício da prerrogativa prevista nesta Cláusula Sétima não impedirá a Fiduciária de executar, pari passu à excussão da garantia constituída por meio deste instrumento, outras garantias que eventualmente venham a ser outorgadas para garantir as Obrigações Garantidas em benefício da Fiduciária pelas Fiduciantes, ou por terceiros em nome das Fiduciantes, ficando certo e ajustado que se as Obrigações Garantidas estiverem plenamente satisfeitas, por qualquer outra Garantia ou pelo adimplemento dos Fiduciantes ou da Sociedade, a execução deste instrumento deverá ser imediatamente interrompida.
    9. Mandato. As Fiduciantes, neste ato, irrevogavelmente nomeiam a Fiduciária como mandatária, com os mais amplos poderes para tomar, na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, todas as providências necessárias e para celebrar qualquer instrumento perante qualquer autoridade governamental, inclusive junta comercial, no caso de venda pública, e a elaborar e celebrar todos os instrumentos de cessão e transferência das Quotas nos termos da presente Cláusula Sétima, e as Fiduciantes neste ato ratificam tudo o que a Fiduciária, como sua mandatária, fizer em virtude do disposto no presente instrumento, desde que não tenha agido com excesso de mandato. Entretanto, as Fiduciantes deverão, caso assim solicitado pela Fiduciária, confirmar e ratificar qualquer venda ou outras providências mediante a celebração e entrega Fiduciária ou ao comprador ou compradores, de todos os instrumentos que possam, de acordo com o critério exclusivo da Fiduciária, serem aconselháveis para os fins da referida confirmação e ratificação. A Fiduciária poderá substabelecer os poderes que lhe são outorgados nos termos desta Cláusula Sétima para qualquer terceiro, que na qualidade de cessionário da Fiduciária, se torne titular da garantia constituída por este instrumento. A nomeação da Fiduciária como procuradora nos termos deste instrumento deverá ser considerada realizada em benefício da Fiduciária, e será irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil.
74. **CLÁUSULA OITAVA – DISTRIBUIÇÕES**
    1. Distribuições. A Sociedade se obriga a direcionar as Distribuições, presentes e futuras, exclusivamente para Conta Centralizadora (conforme definido nas CCBs), até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.
       1. Caso quaisquer recursos oriundos das Distribuições sejam direcionados às Fiduciantes, em conta diversa à Conta Centralizadora, estas se obrigam a repassar os referidos recursos à Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido, mediante depósito na Conta Centralizadora. Sendo certo que, na hipótese de atraso no repasse aqui previsto as Fiduciantes estarão sujeitas às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas neste instrumento, inclusive encargos moratórios e, eventualmente, o vencimento antecipado das CCBs.
       2. A utilização dos recursos oriundos das Distribuições depositados na Conta Centralizadora seguirá as regras estipuladas nas CCBs a esse respeito.
75. **CLÁUSULA NONA – TRIBUTOS** 
    1. Tributos. Correrão por conta das Fiduciantes todos os tributos, que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída, cuja legislação lhe atribua a qualidade de contribuinte.
       1. As Fiduciantes deverão apresentar os comprovantes de pagamento dos tributos cujo recolhimento seja de sua obrigatoriedade legal à Fiduciária, em 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento de solicitação por escrito neste sentido enviada pela Fiduciária.
    2. Reembolso. Toda e qualquer despesa que por qualquer motivo venha a ser incorrida pela Fiduciária na preparação, celebração ou registro do presente instrumento deverá ser paga pela Fiduciante, que se obriga a reembolsá-la tão logo lhes seja exigida, mediante o envio dos comprovantes adequados, inclusive e especialmente (i) o registro do presente instrumento ou de qualquer aditamento ao presente instrumento perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e/ou a Junta Comercial competentes; e (ii) aquelas relativas à manutenção ou movimentação da Conta Centralizadora, assim como todos e quaisquer tributos, impostos, taxas, tarifas e contribuições de qualquer natureza incidentes sobre referidas contas bancárias.
76. **CLÁUSULA DÉCIMA – REGISTRO**
    1. Registro. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos, bem como os instrumentos de alteração de Contrato Social previstos na Cláusula 10.2., deverão ser registrados em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes e nas Juntas Comerciais competentes, conforme o caso, pelas Fiduciantes, às suas expensas, em até 30 (trinta) dias contados do respectivo protocolo.
       1. As Fiduciantes deverão comprovar o cumprimento do disposto na Cláusula 10.1. mediante o envio à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário, do respectivo instrumento registrado, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do fim do prazo aqui estipulado.
       2. Na hipótese de o Cartório de Registro de Títulos e Documentos e/ou Junta Comercial competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências, o respectivo prazo estabelecido na Cláusula 10.1. poderá ser prorrogado, por iguais períodos, desde que as Fiduciantes comprovem estar cumprindo diligentemente as exigências comprovadamente formuladas.
    2. Alteração do Contrato Social. Sem prejuízo do acima disposto, o Contrato Social da Sociedade, deverá ser alterado, nos termos das Cláusulas 10.2.1. e os respetivos instrumentos de alteração protocolados perante a Junta Comercial competente nos respectivos prazos abaixo estipulados.
       1. Para os fins da Cláusula 10.2., nesta data deve ser celebrado um instrumento de alteração do Contrato Social da Sociedade para que as seguintes disposições sejam incluídas e mantidas no respectivo Contrato Social, a todo tempo, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.:

*“Nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças celebrado em [●] de [●] de 2021, [●] ([●]) quotas de titularidade de [●] e [●] ([●]) quotas de titularidade de [●] (devidamente qualificados neste instrumento), representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da* ***CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.****, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 (“****Fiduciária****”), em garantia do cumprimento de todas as obrigações assumidas pela [●] e pela [●] no âmbito das Cédulas de Crédito Bancário n.º [●] e [●], emitidas em [●] de [●] de [●], originalmente emitida em favor da Instituição Financeira,* ***Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A.****, instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.684.234/0001-19 0, cujos créditos imobiliários foram cedidos, na mesma data, à Fiduciária”.*

* 1. Arquivamento na Sede da Sociedade. As Fiduciantes e a Sociedade obrigam-se a arquivar cópia do presente instrumento registrado na forma desta Cláusula na sede da Sociedade, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar desta data.

1. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – COMUNICAÇÕES**
   1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

*Para a Fiduciária*

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152

CEP 01451-010 - São Paulo – SP

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: 11 4562-7080

E-mail: [rarruy@nmcapital.com.br](mailto:rarruy@nmcapital.com.br); [contato@cpsec.com.br](mailto:contato@cpsec.com.br);

*Para a Fiduciantes*

[•]**.**

At.: [•]**.**

Tel.: [•]**.**

E-mail: [•]**.**

[•]**.**

São Paulo, SP – CEP: [•]

*Para as Devedoras*

[•]**.**

At.: [•]**.**

Tel.: [•]**.**

E-mail: [•]**.**

[•]**.**

São Paulo, SP – CEP: [•]

*Para a Sociedade*

[•]**.**

At.: [•]**.**

Tel.: [•]**.**

E-mail: [•]**.**

[•]**.**

São Paulo, SP – CEP: [•]

* + 1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desta. Os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.
  1. As Partes obrigam-se a informar uma à outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias corridos após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes neste Contrato, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.
  2. As comunicações serão consideradas entregues: (i) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com "aviso de recebimento"; ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio com confirmação de recebimento.
  3. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

1. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS**
   1. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.
   2. Sucessão: Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
   3. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto (i) mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas; (ii) na medida em que a alienação fiduciária seja totalmente excutida e a Fiduciária tenha recebido o produto da excussão; ou (iii) caso a Oferta Pública Restrita venha a ser integralmente cancelada.
      1. Em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da extinção deste Contrato, nos termos da Cláusula 12.3., a Fiduciária deverá, às expensas das Fiduciantes, independentemente da realização de qualquer procedimento de consulta prévia aos titulares dos CRI, incluindo a realização de assembleia geral dos titulares dos CRI, celebrar e entregar às Fiduciantes o termo de liberação das Quotas, reconhecendo o cumprimento e a extinção do presente Contrato, bem como ceder, transferir e entregar às Fiduciantes as Quotas que possam estar sob sua posse e que ainda não tenham sido vendidas ou de outra forma aplicadas ou liberadas de acordo com o presente instrumento, em conjunto com quaisquer valores a qualquer tempo mantidos pela Fiduciária
   4. Securitização: As Partes declaram que este Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.
   5. Alterações: Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em ofício(s) de registro de títulos e documentos competente(s). Não obstante, após a emissão, subscrição e integralização dos CRI, o presente Contrato somente poderá ser alterado mediante anuência dos titulares dos CRI, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização.
      1. Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Fiduciária deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia geral de titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.
      2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que:
2. Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação;
3. Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);
4. Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
5. Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
6. Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI;
7. Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado;
8. For necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;
9. Ocorrer a alteração da lista da proporção de alocação de recursos ao Empreendimento Alvo; e/ou
10. Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.
    1. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.
    2. Entendimentos Anteriores: Fica desde logo estipulado que este Contrato revoga e substitui todo e qualquer entendimento contrário havido entre as Partes, anteriormente a esta data e sobre o mesmo objeto.
    3. Execução Específica: A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme estabelecem os artigos 497, 806 e 815 da Código de Processo Civil.
    4. Dias Úteis:Para fins deste Contrato, “Dia Útil” significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcadas das Partes, e que não seja sábado ou domingo.
    5. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Contrato e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste Contrato (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Contrato (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.
11. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E** **FORO**
    1. Legislação Aplicável: Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

* 1. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios oriundos ou fundados neste Contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato, de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•]de [•]de 2022.

*O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.*

*As assinaturas seguem nas próximas páginas.*

*(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado em [●] de [●] de 2022, entre a [●] e a [●] na qualidade de fiduciantes, a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária e a [●], na qualidade de intervenientes)*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor

|  |
| --- |
| **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**  *Fiduciária* |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: **[•]** |  | Nome: **[•]** |
| Cargo: **[•]** |  | Cargo: **[•]** |
| **[•].**  *Fiduciante* | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: **[•]** |  | Nome: **[•]** |
| Cargo: **[•]** |  | Cargo: **[•]** |
| **[•].**  *Sociedade* | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: **[•]** |  | Nome: **[•]** |
| Cargo: **[•]** |  | Cargo: **[•]** |
| **[•].**  *Interveniente* | | |

*Testemunhas:*

|  |  |
| --- | --- |
| 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: **[•]** | Nome: **[•]** |
| CPF: **[•]** | CPF: **[•]** |