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

**I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

**EMPREENDIMENTO BARÃO DE JAGUARÁ SPE LTDA.**, sociedade com sede na Rua Maria Monteiro, nº 237, Cambuí, CEP 13.025-150, Campinas, SP, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 30.012.821/0001-09, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Emitente” ou “Fiduciante”); 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”), doravante denominada, quando em conjunto com a Fiduciante, “Partes”, e, cada uma, isolada e indistintamente “Parte”).

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

1. A Fiduciante 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” ou “Empreendimento Alvo”);
2. O Empreendimento Alvo, 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 [•], 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 Fiduciante emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, em 24 de fevereiro de 2022, a Cédula de Crédito Bancário nº 322/2022 (“CCB” ou “CCB Figueira”), no valor de R$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões 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 Alvo;
4. Em decorrência da emissão da CCB, a Fiduciante se obrigou, entre outras obrigações, a pagar à credora da CCB todos os direitos creditórios decorrentes da CCB (entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação imobiliária), que compreendem a obrigação de pagamento pela Fiduciante do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), no valor, forma de pagamento e demais condições previstos da CCB, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios e devidos pela Fiduciante, ou titulados pela credora da CCB, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Custo de Monitoramento Mensal (conforme definido na CCB), encargos moratórios, multas, penalidades, atualizações (se aplicável) indenizações, seguros (se e quando contratados pela Fiduciante), custas da CCB, honorários garantias e demais encargos contratuais e legais previstos da CCB (“Créditos Imobiliários”);
5. A Planner cedeu, na presente data, à Fiduciária, na qualidade de securitizadora, a totalidade dos Créditos Imobiliários, mediante a celebração, do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” celebrado entre a Planner, na qualidade de cedente, a Fiduciária, na qualidade de cessionária, a Emitente, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, e os Avalistas (conforme abaixo definido), na qualidade de intervenientes anuentes (“Contrato de Cessão”);
6. 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 Fiduciante no âmbito da CCB e suas posteriores alterações, e ainda as obrigações assumidas pela Emitente e pelos Avalistas (conforme abaixo definido) nos demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido) dos quais são signatários, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na CCB, 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), 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”), foram outorgadas as seguintes garantias (em conjunto, “Garantias”):
7. Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Fiduciante, oriundos das Unidades (abaixo definido) já comercializadas, nesta data, pela Fiduciante a terceiros (“Unidades Vendidas” e “Direitos Creditórios Unidades Vendidas”), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Fiduciante, oriundos da eventual comercialização das Unidades ainda não comercializadas pela Fiduciante até a presente data (“Unidades em Estoque” e “Direitos Creditórios Unidades em Estoque”, sendo que, os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e os Direitos Creditórios Unidades em Estoque, quando referidos em conjunto, serão denominados simplesmente como “Direitos Creditórios”), a serem formalizadas, nesta data, por meio do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”* (“Contrato de Cessão Fiduciária” e “Cessão Fiduciária”, respectivamente). Para fins da CCB, as Unidades em Estoque que forem efetivamente vendidas pela Fiduciante passarão a integrar o conceito de “Unidades Vendidas” e, consequentemente, seus respectivos direitos creditórios passarão a integrar o conceito de “Direitos Creditórios Unidades Vendidas”;
8. Alienação fiduciária sobre a totalidade das unidades integrantes do Empreendimento Alvo, conforme descritas no Anexo A (“Unidades” e, em conjunto com o Imóvel “Imóveis”), nos termos deste Contrato;
9. Garantia fidejussória, prestada nos termos do artigo 897 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil” e “Aval”, respectivamente), pelos seguintes avalistas (“Avalistas”): (i) **CRB INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA**., sociedade com sede na Rua Antonio Andade, nº 100, Parque Campolim, CEP 18.048-060, Sorocaba, SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.171.343/0001-03; (ii) **Sandra Cristna Unterkircher Barros**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 19.178.368-7 (SSP/SP), inscrita no CPF/ME sob o nº 149.783.258-62, casados entre si, ambos residentes e domiciliados na Rua Monsenhor João Soares, nº 50, apto. 73, Centro, Sorocaba, SP; e (iii) **Rober Eduardo Barros**, brasileiro, [profissão], portador da Cédula de Identidade RG n.º 15.502.419-X (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 071.948.758-70, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na Alameda Alemanha, nº 346, Aplphaville Nova Esplanada, CEP 18.118-045, Votorantim, SP; e
10. O Fundo de Reserva e o Fundo de Obras (conforme definidos na CCB), os quais integrarão o patrimônio separado da Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização, e seus recursos serão utilizados nos termos dos Documentos da Operação.
11. A Fiduciária, na qualidade de securitizadora, emite, nesta data, 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias, com garantia real, sob a forma escritural (“CCI”) para representarem, em conjunto, a totalidade os Créditos Imobiliários, nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real e Sob a Forma Escritura*l” (“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);
12. 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 Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
13. A Fiduciária vinculou os Créditos Imobiliários, garantidos pela presente alienação fiduciária e representados pelas CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 19ª e 20ª Série da sua 1ª Emissão (“CRI”), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das19ª e 20ª Série 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”);
14. 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 (“Coordenador Líder”), conforme o “Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 19ª e 20ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.” (“Contrato de Distribuição”);
15. Integram a Oferta Pública Restrita os seguintes documentos: (a) a CCB; (b) o Contrato de Cessão, (c) a Escritura de Emissão de CCI, (d) os Contratos de Garantia (conforme definido na CCB); (e) o Termo de Securitização, (f) o Contrato de Distribuição; e (g) 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 Imóveis 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 Imóveis: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade resolúvel e a posse plena do Imóvel, assim como a integralidade das futuras Unidades (em conjunto “Imóveis”), conforme descritas e caracterizadas no Anexo A deste Contrato (“Alienação Fiduciária de Imóveis”), observado que cada uma das Unidades responderá pelo percentual que lhe for atribuído no Anexo B deste Contrato, onde estão relacionadas as Unidades, em relação à totalidade das Obrigações Garantidas, na presente data, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e deste Contrato.
      1. Para os fins do inciso IV do artigo 24 da Lei 9.514/97, os Imóveis estão perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo A ao presente Contrato, sendo certo que as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Cláusula Terceira abaixo.
      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. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da Alienação Fiduciária de Imóveis constituída nos termos deste Contrato, exceto se a presente garantia for expressamente liberada, nos termos do item 2.4 abaixo.
      4. A Fiduciante não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre os Imóveis, sem que haja prévia e expressa anuência, por escrito, da Fiduciária, exceto pela forma prevista neste Contrato e nos demais Documentos da Operação.
      5. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante obriga-se a: (i) manter os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização, não obstante a Fiduciante esteja, desde já, autorizada a executar obras de construção nos Imóveis; (ii) adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação aos Imóveis; e (iii) pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos aos Imóveis.
      6. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, mediante aviso com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições , ou ainda, conforme o caso, a comprovação de questionamentos administrativo e/ou judicial referentes a valores eventualmente não pagos, relacionados com o IPTU dos Imóveis. Adicionalmente, a resposta ao órgão administrativo e/ou judicial atestando que os valores mencionados anteriormente não são devidos ou já foram quitados deverá ser encaminhada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do questionamento do órgão administrativo ou judicial.
   2. Registro: A transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis pela Fiduciante à Fiduciária operar-se-á mediante o registro, às expensas da Fiduciante, deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.
      1. O presente Contrato deverá ser objeto de prenotação para registro da Garantia Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura.
      2. O registro previsto na Cláusula 2.2, acima, deverá ser providenciado pela Fiduciante em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da presente data, podendo ser prorrogado por igual período, por 2 (duas) vezes, desde que a Fiduciante comprove à Fiduciária ter adotado os melhores esforços para cumprir eventuais exigências realizadas pelo Cartório de Registro de Imóveis.
      3. Durante o período de que trata a Cláusula 2.2.2 acima, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro previsto na Cláusula 2.2 deste Contrato. A Fiduciante obriga-se a apresentar este Contrato devidamente registrado à Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de obtenção do referido registro.
      4. Observado o previsto na Cláusula 2.2.2 acima com relação ao prazo para obtenção do registro deste Contrato, as Partes ficam, desde já, autorizadas a celebrar quaisquer rerratificações deste Contrato com o objetivo de sanar as eventuais exigências lançadas pelo Cartório de Registro de Imóveis para a realização do registro do presente Contrato, bem como eventuais exigências legais ou regulamentares lançadas por quaisquer autoridades públicas, incluindo, sem limitação, a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
      5. Mediante o registro do presente Contrato no competente Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis em favor da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização dos Imóveis, enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, e a Fiduciária possuidora indireta dos Imóveis.
      6. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente aos respectivos Imóveis, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, exceto se a presente garantia for liberada pela Fiduciária, obrigando a Fiduciante a manter, conservar e guardar os Imóveis, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis, ou que sejam inerentes à alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.
      7. A Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do negócio, e até a integral quitação a Obrigação Garantida, nomeia e constitui a Fiduciária para caso não cumpra qualquer das obrigações a que se refere esta Cláusula 2.2, representá-la perante cartórios de registro de imóveis como seu procurador, outorgando-lhe os poderes específicos e exclusivamente para que a Fiduciária, em nome e às expensas da Fiduciante, possa realizar o registro do presente Contrato nas matrículas dos Imóveis, cumprir ou diligenciar para cumprir todas e quaisquer exigências formuladas pelo cartório de registro de imóveis e praticar ou assinar todo e qualquer ato ou documento necessário ou útil para tanto. Neste sentido, as Partes autorizam, desde já, o Sr. Oficial do cartório de registro de imóveis a proceder, total ou parcialmente, a todos os assentamentos necessários decorrentes do presente Contrato, mas sempre exclusivamente para os fins e nos limites previstos.
      8. Os poderes outorgados acima são limitados para os fins de viabilização de registros e perfeita formalização da presente Garantia, de forma que não são outorgados para qualquer outro fim que não o aqui previsto.
      9. Sem prejuízo do disposto acima, a Fiduciante se obriga a atender eventuais exigências apresentadas pelo cartório de registro de imóveis para o registro do presente Contrato, inclusive, se necessário, por meio de apresentação de procuração específica a favor da Fiduciária ou obtenção de documentos, no prazo de até 10 (dez) dias corridos da realização das exigências pelo respectivo Oficial de Registro de Imóveis, sob pena do pagamento de multa diária no valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) devida desde o inadimplemento até o efetivo cumprimento, desde que a Fiduciária comprove que os poderes outorgados pela Fiduciante à Fiduciária na Cláusula 2.2.7. acima não são suficientes para o atendimento do exigido pelo cartório de registro de imóveis.
   3. Benfeitorias: Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas nos Imóveis, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a estes e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo a Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.
   4. Liberação da Alienação Fiduciária: A Fiduciária, nos termos da CCB, declara e reconhece que o Imóvel e as Unidades em Estoque integram o ativo circulante da Fiduciante e que se destinam à comercialização a terceiros. Em vista disso, quando da quitação integral do preço de quaisquer dos instrumentos de comercialização das Unidades em Estoque, diretamente pelo respectivo adquirente ou mediante interveniente quitante, e recebimento pela Fiduciária, na qualidade de securitizadora, da totalidade dos recursos oriundos da venda respectiva Unidade na Conta Arrecadadora, conforme descrita no Contrato de Cessão (“Conta Arrecadadora”), para que esta proceda conforme a Ordem de Destinação de Recursos prevista na CCB. A Fiduciária providenciará a liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis que recai sobre a respectiva Unidade em até 5 (cinco) Dias Úteis: (i) a contar da data da concessão do habite-se do Empreendimento Alvo, desde que a Fiduciante apresente à Fiduciária os documentos comprobatórios da quitação da referida Unidade pelo respectivo adquirente ou (ii) caso o habite-se do Empreendimento Alvo já tenha sido emitido, mediante a comprovação do recebimento da totalidade dos recursos oriundos da venda respectiva Unidade na Conta Arrecadadora, observado, no entanto, o disposto na Cláusula, 2.4.1., devendo a Fiduciária apresentar o termo de liberação da referida garantia, bem como quaisquer outros documentos requeridos pelos cartórios competentes e praticar todos os atos necessários à liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis.
      1. Caso, após a emissão do habite-se do Empreendimento Alvo, o adquirente de determinada Unidade, para realizar o pagamento do preço de venda da referida Unidade, obtenha financiamento com uma instituição financeira (“Repasse”) e a referida instituição financeira exija a liberação prévia da Alienação Fiduciária de Imóveis constituída sobre referida Unidade, a seguinte providência será tomada:
3. A Fiduciária obriga-se, neste ato, a comparecer como parte interveniente no respectivo instrumento que formalize o financiamento entre o adquirente e a instituição financeira, com a finalidade de liberar a Alienação Fiduciária de Imóveis constituída sobre a Unidade objeto do financiamento, sendo certo, no entanto, que tal liberação estará condicionada à previsão no referido contrato de financiamento de que a liberação pela instituição financeira de 100% (cem por cento) do valor total financiado será realizada na Conta Arrecadadora, e transferidos para a Conta Centralizadora (conforme definido na CCB), para fins de Amortização Antecipada Compulsória, conforme definido na CCB.
   1. Venda das Unidades: Fica desde já certo e ajustado que a Fiduciante poderá realizar a venda das Unidades em Estoque para terceiros, nos termos da Cláusula 2.4, acima, uma vez que tais Unidades em Estoque integram o ativo circulante da Fiduciante e se destinam à comercialização a terceiros, sendo certo que os recursos oriundos dessas vendas serão pagos diretamente, pelos respectivos compradores, na Conta Arrecadadora.
   2. Ônus: A Fiduciante declara que, nesta data, os Imóveis estão livres de quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições judiciais ou extrajudiciais, seja de que natureza for.
   3. Patrimônio de Afetação. Na presente data, o Empreendimento Alvo encontra-se submetido ao regime de afetação, nos termos da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada e, portanto, os imóveis nos quais será desenvolvido o Empreendimento Alvo, bem como os demais bens e diretos a eles vinculados, constituem é patrimônio de afetação separado, o qual responde apenas pelas obrigações a eles vinculadas, incluindo o presente instrumento.
4. **CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS** 
   1. Características: As Obrigações Garantidas têm as características descritas na CCB, 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:
5. Valor Principal: R$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões );
6. Data de emissão: 24 de fevereiro de 2022;
7. Prazo: 1.092 (um mil e noventa e dois) dias, a partir da data de emissão da CCB;
8. Data de Vencimento: 20 de fevereiro de 2025;
9. Cronograma de Amortização: A amortização do Valor Principal será realizada na forma do Anexo I da CCB;
10. Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Principal incidirá 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 (“Juros Remuneratórios”);
11. Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O pagamento dos Juros Remuneratórios, ocorrerá conforme estabelecido no Anexo I da CCB;
12. 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;
13. Local: São Paulo, SP. e
14. Demais características: As demais características da CCB estão discriminadas na própria CCB.
    * 1. Sem prejuízo das obrigações descritas na Cláusula 3.1, deste Contrato, a Alienação Fiduciária de Imóveis garante todas as Obrigações Garantidas nos termos da CCB, 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 Imóveis, constituída nos termos deste Contrato, em conjunto com as demais Garantias garantem também todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Fiduciante, nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, bem como a liquidação integral do patrimônio separado dos CRI.
15. **CLÁUSULA QUARTA – MORA E INADIMPLEMENTO**
    1. Mora e Inadimplemento: A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará à Fiduciante a responsabilidade pelo pagamento do respectivo principal, dos encargos moratórios, penalidades e demais acessórios previstos no presente Contrato, na CCB e no Contrato de Cessão, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, conforme o caso, que somente serão devidas caso não seja purgada a mora no prazo legal e seja consolidada a propriedade fiduciária em nome da Fiduciária.
    2. Possibilidade de Excussão de Garantia: Na hipótese de descumprimento, total ou parcial, das Obrigações Garantidas, nos termos da CCB, das CCI, do Contrato de Cessão, deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação, e a contar da respectiva data do descumprimento, a Fiduciária poderá, observado o prazo de cura previsto em lei Dias Úteis, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97, a seu critério, iniciar o procedimento de excussão da presente garantia fiduciária, com relação a qualquer um dos Imóveis objeto desta Alienação Fiduciária de Imóveis, respeitado o percentual que os referidos Imóveis correspondem do valor das Obrigações Garantidas ou a todas elas, a seu critério, através de requerimento ao Cartório de Registro de Imóveis para intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26, §7º, e 27 da Lei 9.514/97.
       1. O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem os demais acréscimos pactuados, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.
       2. Na hipótese de excussão da presente garantia fiduciária, no todo ou em parte, fica, desde logo, facultado à Fiduciária utilizar o produto total apurado com tal excussão para pagamento, além das Obrigações Garantidas, de eventuais tributos, despesas e encargos pendentes, ainda que houver discussão, judicial ou administrativa, sobre eles, inclusive com depósito, restituindo o que sobejar à Fiduciante, no prazo máximo de até 05 (cinco) dias após o recebimento pela Fiduciária do valor apurado com a excussão da presente garantia.
    3. Configuração da Mora: O não pagamento, pela Fiduciante, de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas, depois de devidamente comunicada nos termos desta cláusula, bastará para a configuração da mora.
       1. Configurada a mora nos termos acima, a Fiduciante será intimada a purgá-la, no prazo legal, a contar da intimação, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o Valor Principal, os Juros Remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições condominiais.
    4. Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:
16. A intimação será requerida pela Fiduciária ao Cartório de Registro de Imóveis, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
17. A diligência de intimação será realizada pelo Cartório de Registro de Imóveis, podendo, a critério desse Cartório de Registro de Imóveis, vir a ser realizada por seu preposto ou através dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis, ou da sede da Fiduciante, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento, a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante, ou por seus representantes legais ou prepostos;
18. A intimação será feita a Fiduciante, a seus procuradores regularmente constituídos, podendo, ainda, ser intimados os vizinhos dos Imóveis ou o funcionário da portaria dos Imóveis responsável pelo recebimento de correspondências caso haja motivada suspeita de que os eventuais procuradores da Fiduciante estão se ocultando, observado o disposto nos parágrafos 3º A e 3º B do artigo 26 da Lei 9.514/97;
19. Nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o inciso anterior poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência; e
20. Se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme certificado pelo Cartório de Registro de Imóveis ou pelo serventuário encarregado da diligência, competirá ao primeiro promover a sua intimação por edital, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local dos Imóveis.
    1. Purgação da Mora: Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Cartório de Registro de Imóveis entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.
       1. Não purgada a mora, conforme certificado pelo Cartório de Registro de Imóveis, este promoverá a averbação da consolidação da propriedade da Unidade em nome da Fiduciária na respectiva matrícula, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, mediante a apresentação do comprovante de pagamento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e de qualquer outra taxa/imposto necessário à transferência da propriedade dos Imóveis.
21. **CLÁUSULA QUINTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL**
    1. Alienação dos Imóveis: Uma vez consolidada a propriedade de qualquer um dos Imóveis em nome da Fiduciária, observado o previsto na Cláusula Quarta deste Contrato, deverão estes ser alienados pela Fiduciária a terceiros, os quais poderão ser vendidos em leilão único ou individualmente, conforme o caso, observado os procedimentos previstos neste Contrato, bem como na Lei 9.514/97, como a seguir se explicita:
22. A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
23. No período compreendido entre a averbação da consolidação da propriedade fiduciária da Unidade em nome da Fiduciária até a data da realização do segundo leilão, conforme alínea “d”, abaixo, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir os respectivos Imóveis excutidos pelo preço correspondente ao valor da dívida, somado: (i) aos encargos e despesas previstos no §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97; (ii) aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária da Unidade em nome da Fiduciária, e (iii) às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, cabendo, ainda, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição dos Imóveis, de que trata este item, inclusive custas e emolumentos;
24. O primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária (“Primeiro Leilão”), devendo os Imóveis serem ofertadas no primeiro leilão pelo Valor Mínimo estabelecido na Cláusula Sexta deste Contrato para cada um deles;
25. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor Mínimo, conforme a Cláusula Sexta deste Contrato, os Imóveis serão ofertadas em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro público leilão, por valor igual ou superior ao valor da dívida 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, observado o previsto na Cláusula 5.2, abaixo, deste Contrato;
26. Os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência, com aviso de recebimento, endereçada ao endereço constante do preâmbulo desta Alienação Fiduciária de Imóveis acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
27. A Fiduciária, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse dos Imóveis arrematados ao licitante vencedor.
    * 1. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária, e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante, conforme o caso, o direito de readquirir os Imóveis excutidos por preço correspondente ao valor da dívida, acrescido: (i) dos encargos e despesas descritos no artigo 27 § 2º da Lei 9.514/1997; (ii) dos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão intervivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária; (iii) das despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão; e (iv) dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição dos Imóveis, inclusive custas e emolumentos.
    1. Conceitos: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:
28. Valor da Unidade: É o Valor Mínimo mencionado na Cláusula Sexta deste Contrato, nele incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;
29. Valor da Dívida: É o equivalente à soma das seguintes quantias, sem prejuízo de outras despesas que venham a ser autorizadas pela legislação: (i) valor das Obrigações Garantidas executadas calculado de forma proporcional aos respectivos Imóveis objeto de excussão, considerando o percentual que cada Unidade representa do saldo devedor das Obrigações Garantias nos termos do Anexo B deste Contrato, acrescido das penalidades moratórias, encargos, prêmios de seguro (se e quando contratado) e despesas abaixo elencadas; (ii) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iii) Imposto Predial Territorial Urbano (“IPTU”), foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas aos Imóveis que a Fiduciária tenha pago e não tenha sido ainda reembolsada pela Fiduciante, se for o caso; (iv) taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo, conforme definido na Cláusula Sexta deste Contrato, e devida desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciante até a data em que a Fiduciária, ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente dos Imóveis em leilão), vier a ser imitida na posse dos Imóveis, sendo que a desocupação dos Imóveis deverá ser formalizada mediante termo de desocupação; (v) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante; (vi) custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis em idêntico estado ao existente nesta data, ressalvado o desgaste natural pelo tempo e a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente em leilão extrajudicial; (vii) imposto de transmissão ou laudêmio que eventualmente tenha sido pago pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e (viii) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária; e
30. Despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros: (i) os encargos e custas de intimação da Fiduciante; (b) os encargos e custas com a publicação de editais; e (c) a comissão do leiloeiro, limitada aos valores praticados pelo mercado.
    1. Segundo Leilão: No segundo leilão, observado o disposto nas alíneas “c” e “d” da Cláusula 5.1 deste Contrato:
31. Será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao Valor da Dívida que sejam representados pela respectiva Unidade nos termos do Anexo B deste Contrato e das despesas previstas nos incisos “b” e “c” da Cláusula 5.2 acima, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado na Cláusula 5.4 deste Contrato, ato que importará em quitação recíproca para ambas as Partes. As Partes concordam que o valor oferecido no segundo leilão poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, caso o maior lance oferecido para os Imóveis não seja igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas que sejam representados pelas respectivas Unidades nos termos do Anexo B deste Contrato, acrescida das despesas previstas nesta Cláusula Quinta, hipótese em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse dos Imóveis; e
32. Caso o maior lance oferecido não seja igual ou superior ao Valor da Dívida, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação (em relação ao valor da respectiva Unidade, tal como previsto no Anexo B deste Contrato), ficando consolidada a propriedade plena da Unidade em nome da Fiduciária, sendo quitado perante a Fiduciária apenas o valor equivalente ao percentual que a respectiva Unidade representa em relação ao Valor da Dívida, conforme descrito no Anexo B deste Contrato. Não obstante, a Fiduciante continuará obrigada a quitar o saldo devedor remanescente das Obrigações Garantidas, conforme previsto no art. 9º da Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017.
    1. Destinação de Sobejos: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante no prazo previsto na alínea “a” da Cláusula 5.3 deste Contrato.
       1. Na hipótese da alínea “a” da Cláusula 5.3 deste Contrato, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias, estando a Fiduciária exonerada desta obrigação, nos termos do parágrafo 5° do artigo 27 da Lei 9.514/97.
    2. Reintegração Judicial: Em não ocorrendo a restituição da posse dos Imóveis no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrícula dos Imóveis ou das Unidades, conforme o caso, a plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514/97, e demais despesas previstas neste Contrato.
    3. Operação Estruturada: O presente Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento à Fiduciante, na qualidade de devedora, no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte da presente alienação fiduciária ora constituída, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Fiduciante ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas, e a cobrança, concomitantemente, da Fiduciante, dos valores devidos nos termos da CCB e das CCI.
33. **CLÁUSULA SEXTA – VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO**
    1. Valor dos Imóveis: Neste ato, é atribuído a cada um dos Imóveis/Unidades o valor mínimo para fins do primeiro leilão, o que for maior dentre (“Valor Mínimo”): (a) o valor constante do Anexo B ao presente Contrato (Valor dos Imóveis para fins de primeiro leilão), considerando o percentual das Obrigações Garantidas relativo à respectiva Unidade, (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Empreendimento Alvo que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; ou (c) o valor de cada uma das Unidades utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário. Este Valor Mínimo, se o maior valor for o da alínea (a) ou (b), sendo no caso da alínea (b) a depender do período de apuração, deverá ser devidamente atualizado pela variação positiva do IGP-M/FGV, desde a data de assinatura desta Alienação Fiduciária de Imóveis até a data de realização do leilão.
       1. O Agente Fiduciário ou a Securitizadora poderá contratar com base nas expensas em deliberação dos titulares dos CRI em assembleia geral realizadas para este fim, em conformidade com no Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21 (“Ofício”), terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual laudo de avaliação do valor de venda dos Imóveis será considerada uma despesa da emissão dos CRI e será de responsabilidade da Fiduciante.
34. **CLÁUSULA SÉTIMA – CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**
    1. Cancelamento: Liquidado o valor integral das Obrigações Garantidas, resolve-se a propriedade resolúvel da Fiduciária sobre os Imóveis, retornando à Fiduciante à condição de plena proprietária e possuidora única dos Imóveis.
    2. Termo de Quitação: A Fiduciária deverá emitir o correspondente termo de quitação e liberação das garantias ora constituídas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, sob pena de responder pelos danos a que der causa e pagar a penalidade prevista no parágrafo 1º do artigo 25 da Lei 9.514/97. Para fins desta Cláusula, as Partes reconhecem que a comprovação da quitação dependerá de confirmação, pela Fiduciária, do recebimento integral da quantia correspondente às Obrigações Garantidas, observado inclusive o disposto na Lei n.º 10.931.
       1. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis o termo de quitação a ser emitido pela Fiduciária na forma do disposto na Cláusula 7.2 ou na alínea b) da Cláusula 5.3 deste Contrato, conforme aplicável, de forma a consolidar na pessoa da Fiduciante a plena propriedade dos respectivos Imóveis/Unidades.
35. **CLÁUSULA OITAVA – DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DO EXCEDENTE**
    1. Cessão Fiduciária do Excedente: Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, cede fiduciariamente, em favor da Fiduciária, a titularidade resolúvel e a posse indireta sobre a totalidade dos direitos de créditos de titularidade da Fiduciante decorrentes de eventual sobejo oriundo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis que não seja utilizado na quitação do Valor da Dívida (“Excedente”).
    2. Base Legal: Em garantia das Obrigações Garantidas, esta Cessão Fiduciária do Excedente é celebrada nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/69, do Decreto-Lei nº 911/69 e do Código Civil.
    3. Abrangência da Cessão Fiduciária do Excedente: O Excedente objeto da presente cessão fiduciária: (i) deverá ser utilizado pela Fiduciária para a quitação, total ou parcial, do saldo devedor das Obrigações Garantidas e o excesso, se houver, será transferido à Fiduciária; e (ii) inclui eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores decorrentes do Excedente, o qual passará a integrar automaticamente a presente Cessão Fiduciária do Excedente.
    4. Registro da Cessão Fiduciária do Excedente: A Fiduciante se obriga, às suas expensas e em prazo não superior a 10 (dez) dias corridos a contar da celebração do presente Contrato, a apresentar o comprovante do protocolo do presente Contrato no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da Fiduciante, devendo o registro ser concluído em até 10 (dez) Dias Úteis, contados da presente data, prazo este que poderá ser prorrogado pelas Partes em caso de exigências por ele realizadas.
36. **CLÁUSULA NONA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS** 
    1. Declarações da Fiduciante: A Fiduciante declara e garante à Fiduciária que:
37. É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
38. Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
39. Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e mediante a obtenção dos registros previstos na Cláusula 2.2 acima no Cartório de Registro de Imóveis estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre os Imóveis;
40. Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como para cumprir suas obrigações aqui previstas, bem como que a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão: (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada ou que seja aplicável a seus bens, inclusive os Imóveis, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de quaisquer contratos, acordos, autorizações governamentais ou compromissos aos quais estejam vinculados;
41. Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
42. Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
43. As previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
44. As discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
45. A celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de: (i) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais a Fiduciante seja parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Imóveis, exceto em relação aos contratos para os quais cada uma das Partes já obteve autorização prévia; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciante ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (iii) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações previstas no presente Contrato e demais Documentos da Operação;
46. Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;
47. Atua em conformidade com a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e do *UK Bribery Act (UKBA)* (“Leis Anticorrupção”), na medida em que (i) mantém políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (ii) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, próprio e/ou sua controladora; e (iii) cumpre as Leis Anticorrupção na realização de suas atividades; assim como se obriga a informar, imediatamente, por escrito, à Fiduciária, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção;
48. Os Imóveis estão e permanecerão, durante a vigência deste Contrato, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção desta garantia e das Unidades Vendidas, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar o presente Contrato e constituir a presente garantia em favor da Fiduciária;
49. Foi diligente na verificação e desconhece a existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
50. Foi diligente na verificação e desconhece a existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas aos Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
51. Foi diligente na verificação e, pelo seu conhecimento, os Imóveis não se encontram tombados, em área objeto de desapropriação, ou em área considerada de risco de contaminação;
52. Os Imóveis não se encontram sublocadas, e não houve qualquer sublocação ou cessão de área dos Imóveis a terceiros, a qualquer título;
53. Os Imóveis estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas ou materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetá-lo, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
54. Foi diligente na verificação e, até a presente data, desconhece a existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente aos Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;
55. Na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, que comprovadamente venham a diminuir o valor da garantia ora constituída, responsabiliza-se integralmente a Fiduciante pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;
56. Foi diligente na verificação e desconhece a existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, os Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia; e
57. Os Imóveis não violam qualquer lei de zoneamento, ambiental ou de proteção de patrimônio histórico, artístico, paisagístico e cultural, ou estão em descumprimento de quaisquer diretrizes de planejamento urbano.
    1. Declarações da Fiduciária: A Fiduciária declara e garante à Fiduciante que:
58. É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
59. Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
60. Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e mediante a obtenção dos registros previstos na Cláusula 2.2 acima no competente Ofício de Registro de Imóveis estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre cada um dos Imóveis;
61. Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, para cumprir suas obrigações aqui previstas, bem como que a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão: (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de quaisquer contratos, acordos, autorizações governamentais ou compromissos aos quais estejam vinculados;
62. Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
63. Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
64. Atua em conformidade com as Leis Anticorrupção, na medida em que (i) mantém políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (ii) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, próprio e/ou sua controladora; e (iii) cumpre as Leis Anticorrupção na realização de suas atividades; assim como se obriga a informar, imediatamente, por escrito, à Fiduciante, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção;
65. As previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
66. As discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
67. A celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de: (i) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais a Fiduciária seja parte; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciária esteja sujeita; e (iii) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações previstas no presente Contrato e demais Documentos da Operação; e
68. Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato.
    1. Validade das Declarações: As declarações previstas na Cláusula Nona deste Contrato são válidas nesta data, e deverão permanecer válidas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.
69. **CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE**
    1. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são atribuídas nos termos deste Contrato e da legislação aplicável, a Fiduciante obriga-se a:
70. Exceto pela forma prevista neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer ônus sobre os Imóveis (exceto pelos previstos neste Contrato), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sem a prévia autorização por escrito da Fiduciária;
71. Manter os Imóveis, preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos e notificar prontamente a Fiduciária sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da garantia real constituída nos termos deste Contrato;
72. Assegurar e defender o direito real de garantia constituído nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;
73. Manter os Imóveis em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-los de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar as suas desvalorizações;
74. Informar, por escrito, à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado a partir de seu conhecimento, em caso das seguintes ocorrências com relação aos Imóveis: (i) esbulho; ou (ii) qualquer sinistro que comprometa operações nos Imóveis; e
75. Contratar e manter até a quitação integral das Obrigações Garantidas seguro sobre os Imóveis.
76. **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 Fiduciante*

**EMPREENDIMENTO BARÃO DE JAGUARA SPE LTDA.**

At.: [•]**.**

Tel.: [•]**.**

E-mail: [•]**.**

Rua Maria Monteiro, nº 237, Cambuí, Campinas, SP – CEP: 13.025-150

* + 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. Registro: A Fiduciante responde, por todas as despesas decorrentes deste Contrato, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de serviço de notas, de serviço de registro de imóveis e de serviço de títulos e documentos, conforme necessário, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre este Contrato.
      1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que os oficiais do Cartório de Registro de Imóveis procedam, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato, isentando-os de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.
   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 imóveis 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. Desapropriação: Na hipótese de desapropriação total ou parcial dos Imóveis, a Fiduciária, como beneficiária da presente Garantia (ainda que em caráter resolúvel), será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante, até o montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, sendo certo, no entanto, que a Fiduciante será a única e exclusiva responsável por discutir com o poder expropriante o valor da respectiva indenização.
    3. Proporção: Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, a proporção das indenizações conforme a Cláusula 12.7, acima, deste Contrato, for: (i) superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá restituir à Fiduciante o saldo que sobejar da indenização do poder expropriante; ou (ii) inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, Fiduciante permanecerá responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.
    4. 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.
    5. 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 Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).
    6. 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.
    7. 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 Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em [●] de [●] de 2022, entre a Empreendimento Barão de Jaguara SPE Ltda. na qualidade de fiduciante, e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária)*

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

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: **[•]** |  | Nome: **[•]** |
| Cargo: **[•]** |  | Cargo: **[•]** |
| **EMPREENDIMENTO BARÃO DE JAGUARA SPE LTDA.**  *Fiduciante* | | |

*Testemunhas:*

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

**ANEXO A**

**AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

|  |  |
| --- | --- |
| **Endereço** | **[•]** |
| **Matrícula e Cartório** | **[•]** |
| **Proprietário** | **[•]** |
| **Descrição do Imóvel** | **[•]** |
| **Valor de Venda** | **[•]** |
| **% em Relação à Dívida** | **[•]** |
| **Título Aquisitivo** | **[•]** |

**ANEXO B**

**AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Unidade** | | **Valor de  Venda** | | **Percentual da**  **Garantia** |
| **[●]** | **[●]** | | **[●]** |