**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS E PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

**I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

**EMPREENDIMENTO BARÃO DE JAGUARA 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, 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, individual 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 [●] de [●] de 2022, a Cédula de Crédito Bancário nº [●] (“CCB” ou “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 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 a 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 ser formalizada, nesta data, por meio deste instrumento. Fica estabelecido ainda que os Direitos Creditórios deverão ser depositados na Conta Arrecadadora (abaixo definida). Para fins deste Contrato, 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 (respectivamente “Unidades” e “Alienação Fiduciária de Imóveis (Unidades)”), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração de “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”;
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, 1 (uma) Cédula 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 Cédula 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);
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 nº 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 pela 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 da [19ª] 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 da [19ª] 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 Figueira; (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”);
16. A garantia a ser constituída nos termos deste Contrato, pela Fiduciante, é parte de uma operação estruturada nos termos da Lei nº 9.514/97, de forma que este Contrato deve ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e
17. As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes celebrar este “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças” (“Contrato”), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

**III – CLÁUSULAS**

1. **CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES** 
   1. Definições: 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 instrumento, como se estivessem aqui transcritos.
2. **CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO** 
   1. Cessão Fiduciária em Garantia: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, bem como se compromete a ceder e transferir fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data, nos termos do artigo 66-B, §3º, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 (“Lei nº 4.728/65”), e dos artigos 18 ao 20 da Lei nº 9.514/97, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios, de sua titularidade, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante oriundos da comercialização das Unidades, conforme descritas Anexo A deste Contrato.
      1. A Fiduciante se obriga a não compensar os Direitos Creditórios com nenhum valor que seja devido pela Fiduciária, por força de outra relação contratual que não a descrita neste Contrato.
      2. Quaisquer compromissos de compra e venda ou contratos definitivos relacionados às Unidades em Estoque que venham a ser celebrados durante a vigência dos CRI e até a quitação integral das Obrigações Garantidas estarão sujeitos e abrangidos pela presente Cessão Fiduciária. Para tanto, a cada 6 (seis) meses serão celebrados aditamentos a este Contrato, de acordo com o modelo previsto no Anexo B, a fim de atualizar o Anexo A. Caso inexistam novos contratos de compra e venda celebrados no prazo de 6 (seis) meses, conforme supracitado, a Fiduciante deverá notificar a Fiduciária sobre o ocorrido, não sendo necessário aditar o presente Contrato no referido período.
      3. A Fiduciante fica obrigada a encaminhar à Fiduciária, mensalmente, a relação dos compromissos de compra e venda celebrados no mês anterior. Fica ainda obrigada, a cada celebração de novo contrato de compra e venda, a encaminhar no prazo de 5 (cinco) dias corridos os documentos e informações necessárias a **ARKE Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 17.409.378/0001-46 (“*Servicer*”), para que este possa iniciar a cobrança ativa dos Direitos Creditórios.
      4. Caso qualquer dos compromissos de compra e venda seja rescindido e/ou distratado e a respectiva Unidade seja devolvida à Fiduciante, referidas Unidade voltarão, para fins dos Documentos da Operação, a ser considerada no conceito de Unidades em Estoque, cabendo exclusivamente à Fiduciante a responsabilidade pela devolução de valores pagos pelos adquirentes nos termos dos referidos instrumentos, bem como pelo pagamento de eventuais indenizações ou penalidades aos adquirentes (“Valores de Devolução”), não tendo a Fiduciária qualquer responsabilidade por tais obrigações.
      5. Sem prejuízo do acima disposto, caso as Unidades que passaram a integrar o Estoque após distrato ou rescisão dos compromissos de compra e venda sejam comercializadas, parte dos recursos oriundos da referida venda (correspondentes aos Valores de Devolução) serão utilizados para reembolso dos Valores de Devolução pagos pela Fiduciante na forma de aporte. Para fins do aqui disposto, a Securitizadora deverá transferir os referidos recursos para a Conta da Devedora (conforme indicada na CCB), em até 5 (cinco) dias contados da data de comunicação pela Fiduciante à Fiduciária de que ocorreu recebimento do respectivo pagamento (cujo montante deverá ser, no mínimo, equivalente ao valor a ser reembolsado), observado, no entanto, o disposto na CCB no tocante ao Custo de Obra e Procedimento de Pagamento, cláusula 4.7 e seguintes da CCB).
      6. Ainda, caso no período compreendido entre a data de celebração do presente Contrato e a Data de Vencimento sejam realizadas vendas de Unidades em Estoque, a totalidade dos referidos recursos serão utilizados pela Securitizadora igualmente para os fins previstos na CCB.
3. **CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS** 
   1. Descrição das Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas possuem as características descritas na CCB que, para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65 e do artigo 18 da Lei nº 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, conforme características abaixo:
4. Valor Principal: R$ [●] ([●]);
5. Data de emissão: [●] de [●] de 2022;
6. Prazo: [●] ([●]) dias, a partir da data de emissão da CCB;
7. Data de Vencimento: [●] de [●] de [●];
8. Cronograma de Amortização: A amortização do Valor Principal atualizado será realizada na forma do Anexo I da CCB;
9. Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: O Valor Principal não será atualizado monetariamente. 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”);
10. Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O pagamento dos Juros Remuneratórios, ocorrerá conforme estabelecido no Anexo I da CCB;
11. 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; e
12. 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 presente Garantia e as demais Garantias garantem 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 ao CRI: Sem prejuízo das obrigações descritas na Cláusula 2.1, deste Contrato, a Cessão Fiduciária, constituída nos termos deste Contrato e 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 da emissão dos CRI.
13. **CLÁUSULA QUARTA – APERFEIÇOAMENTO DA GARANTIA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**
    1. Formalização da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: A Fiduciante se obriga a, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato, assim como de qualquer aditamento a este Contrato: (i) protocolá-lo nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarca da sede da Fiduciante; e (ii) às suas expensas enviar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo registro, 1 (uma) cópia deste Contrato registrado nos termos do item (i) acima.
       1. Todos e quaisquer custos, despesas taxas e/ou tributos das averbações e registros relacionados à celebração e registro do presente Contrato, das garantias nele previstas ou de qualquer alteração dele serão de responsabilidade da Fiduciante. Não obstante, a Fiduciária poderá, caso a Fiduciante não o faça, providenciar os registros e demais formalidades aqui previstas em nome da Fiduciante, a qual reconhece desde já como sendo líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pela Fiduciária sem prejuízo do descumprimento de obrigação não pecuniária, para pagamento dos custos e/ou despesas relativas aos registros e demais formalidades previstas neste Contrato. Nestes casos, a Fiduciante deverá reembolsar a Fiduciária por tais custos e/ou despesas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva nota de débito emitida pela Fiduciária.
14. **CLÁUSULA QUINTA – ADMINISTRAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS** 
    1. Administração dos Direitos Creditórios: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Direitos Creditórios serão exercidas pela Fiduciária, ou quem ela indicar, nos termos do Contrato de Cessão.
    2. Notificação aos Devedores: Sem prejuízo do quanto previsto neste Contrato, a Fiduciante se obriga a comunicar aos devedores dos Direitos Creditórios (“Devedores”) sobre a presente Cessão Fiduciária, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de celebração do presente Contrato quando se tratar de Unidades Vendidas, por meio de notificação por meio eletrônico e/ou por carta registrada com Aviso de Recebimento ou mediante protocolo de recebimento devidamente assinado, preparada na forma do Anexo C do presente instrumento (“Notificação”). Quando da realização das vendas das Unidades, a Fiduciante deverá inserir nos respectivos compromissos de compra e venda das Unidades cláusulas obrigatórias e claras no sentido de que os respectivos Direitos Creditórios estão sujeitos à presente garantia, bem como sobre a instrução de pagamento prevista neste Contrato. O disposto nesta cláusula visa cumprir o disposto no artigo 290 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor (“Código Civil”), tendo como objetivo informar os Devedores que os pagamentos dos valores devidos no âmbito dos contratos de comercialização das Unidades deverão ser realizados na conta corrente de titularidade da Fiduciária de nº [●], mantida na agência nº [●] do Banco [●] (Banco nº [●]) (“Conta Arrecadadora”). A Fiduciante se compromete ainda a indicar acerca desta Cessão Fiduciária nos boletos para pagamento dos Direitos Creditórios que serão enviados aos Devedores.
       1. A partir da presente data e até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante deverá assegurar que a totalidade dos Direitos Creditórios seja direcionada para a Conta Arrecadadora. Sendo vedado à Fiduciante a partir da presente data, receber quaisquer valores referentes a quaisquer pagamentos decorrentes dos Direitos Creditórios.
       2. Caso quaisquer recursos relativos aos Direitos Creditórios sejam erroneamente transferidos ou depositados pelos Devedores em conta diversa à Conta Arrecadadora, por qualquer motivo, a Fiduciante se obriga a, concomitantemente, informar e repassar os referidos recursos à Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de recebimento, mediante depósito na Conta Arrecadadora (Figueira), bem como tomar todas as medidas junto aos Devedores para garantir que todo e qualquer pagamento relacionado aos Direitos Creditórios no futuro seja pago na Conta Arrecadadora. Sendo certo que, na hipótese de atraso no repasse aqui previsto, a Fiduciante estará sujeita às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas na CCB e neste Contrato.
    3. Ordem de Destinação dos Recursos: Os Direitos Creditórios serão depositados diretamente na Conta Arrecadadora e transferidos para a Conta Centralizadora (conforme definido na CCB), pela Fiduciária, para que sejam utilizados conforme Ordem de Destinação de Recurso prevista na CCB.
       1. Caso em uma determinada Data de Aniversário (conforme definido na CCB) ou data prevista para pagamento de Despesas e ou Juros Remuneratórios não haja recursos suficientes decorrentes dos Direitos Creditórios depositados na Conta Arrecadadora, a Fiduciária utilizará os recursos do Fundo de Despesas.
    4. Venda das Unidades: Fica desde já certo e ajustado de que a Fiduciante poderá realizar a venda das Unidades em Estoque para terceiros, uma vez que tais Unidades em Estoque integram o ativo circulante da Fiduciante e destinam-se a comercialização a terceiros, sendo certo que os recursos oriundos dessas vendas serão pagos diretamente, pelos respectivos compradores, na Conta Arrecadadora.
       1. De forma que a Fiduciária possa acompanhar as vendas das Unidades em Estoque, após a constituição da presente Cessão Fiduciária, o Servicer se obriga a enviar mensalmente à Fiduciária, sempre até o dia 10 (dez) de cada mês o relatório de fechamento da carteira de recebíveis, contendo todas as vendas de Unidades realizadas no mês imediatamente anterior (“Período de Verificação da Cessão Fiduciária”) e estoque.
       2. Os relatórios deverão ser elaborados pelo Servicer, às custas da Fiduciante. O *Servicer* também será responsável pela emissão dos boletos referentes ao pagamento do preço de aquisição das Unidades em Estoque e Unidades Vendidas.
    5. Vencimento Antecipado: Na ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos na CCB, a Fiduciária poderá, na qualidade de securitizadora, a seu exclusivo critério, optar, livremente, por utilizar ou não os Direitos Creditórios depositados na Conta Arrecadadora para pagamento do Saldo Devedor, conforme definido na CCB.
15. **CLÁUSULA SEXTA - EXCUSSÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS**
    1. Excussão da Garantia Fiduciária: A Fiduciante autoriza a Fiduciária, no caso de inadimplência de quaisquer das Obrigações Garantidas, observados os respectivos prazos de cura aplicáveis, conforme estabelecidos nos Documentos da Operação, bem como o disposto nos artigos 19 e 20 da Lei 9.514, a exercer todos os direitos referentes aos Direitos Creditórios, independentemente de qualquer ato, notificação judicial ou extrajudicial, podendo inclusive alienar os Direitos Creditórios, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia, pregão público ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, conforme o artigo 66-B, caput, da Lei nº 4.728/65, para o pagamento das Obrigações Garantidas.
       1. A Fiduciária fica desde já autorizada a praticar todos os atos de forma a cumprir o disposto neste Contrato até a liquidação integral das Obrigações Garantidas. Para tanto a Fiduciante, neste ato e na melhor forma de direito, confere desde já à Fiduciária, nos termos do artigo 684 do Código Civil, os mais amplos e especiais poderes para atuar como procuradora em nome da Fiduciante, respondendo pelos eventuais abusos que cometer no exercício dos poderes que lhe forem conferidos no âmbito desta cláusula.
       2. As Partes reconhecem que a presente garantia é indivisível, de forma que a eventual excussão parcial da Cessão Fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato e não implicará a liberação da Cessão Fiduciária ora constituída, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de liquidação de todas as Obrigações Garantidas.
    2. Saldo Remanescente: Caso, após a utilização dos recursos relativos aos Direitos Creditórios para pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo credor remanescente, referido saldo, inteiramente livre e desembaraçado, deverá ser disponibilizado à Fiduciante, mediante transferência para a Conta da Devedora (conforme indicada na CCB).
    3. Pluralidade de Garantias: As Partes desde já concordam que caberá unicamente à Fiduciária, a seu exclusivo critério, definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução da presente garantia será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Fiduciária para satisfação das Obrigações Garantidas.
    4. Extinção: Cumpridas as Obrigações Garantidas, ou seja, mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas, este Contrato se extinguirá de pleno direito e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios será imediatamente restituída pela Fiduciária à Fiduciante.

6.4.2 A Fiduciária, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do pagamento integral das Obrigações Garantidas, deverá assinar e entregar à Fiduciante, o termo de quitação e liberação da presente garantia, transferindo e entregando à Fiduciante os Direitos Creditórios que possam estar sob a sua posse e que ainda não tenham sido vendidos ou de outra forma aplicados ou liberados de acordo com este Contrato, em conjunto com quaisquer valores a qualquer tempo mantidos pela Fiduciária.

1. **CLÁUSULA** **SÉTIMA –** **OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE**
   1. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato ou em lei, a Fiduciante, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, obriga-se, perante a Fiduciária a:
2. Tomar todas as providências para que os Direitos Creditórios sejam depositados diretamente na Conta Arrecadadora, quando aplicável, incluindo o envio da Notificação, conforme previsto na Cláusula 5.2 acima, bem como a inclusão de informação acerca da Cessão Fiduciária nos boletos de pagamento a serem enviados para os respectivos Devedores, para fins de cumprimento no disposto no artigo 290 do Código Civil;
3. Manter a garantia aqui constituída vigente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, de acordo com os seus termos e evidenciar na sua contabilidade de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil;
4. Obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (i) para a validade e exequibilidade deste Contrato; e (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações sob este Contrato;
5. Responsabilizar-se por todos os custos e despesas incorridos com o registro deste Contrato e de seus eventuais aditamentos;
6. Cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas neste Contrato;
7. Não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou outorgar qualquer opção de compra ou venda ou dispor ou constituir qualquer ônus ou gravame, incluindo, mas não se limitando a constituição de penhor, penhora, depósito, alienação fiduciária, cessão fiduciária ou preferência, prioridade ou qualquer negócio jurídico similar (“Ônus”), judicial ou extrajudicial, sobre, em qualquer dos casos deste item, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, qualquer dos Direitos Creditórios e/ou dos direitos a estes inerentes, exceto pela cessão fiduciária objeto deste Contrato e pelas obrigações assumidas no âmbito dos CRI;
8. Tomar as providências que, de forma razoável, a Fiduciária venha a solicitar ocasionalmente para proteger ou preservar os Direitos Creditórios, incluindo firmar e entregar todos os instrumentos e documentos adicionais relacionados ao presente Contrato;
9. Prestar à Fiduciária, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou, no caso da ocorrência de um inadimplemento, em até 5 (cinco) dias corridos as informações e enviar os documentos necessários à excussão da Cessão Fiduciária aqui constituída;
10. Informar no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento à Fiduciária, detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento iminente, fato, evento ou controvérsia que afete a garantia objeto deste Contrato, defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Direitos Creditórios, observado entretanto que quaisquer procedimentos de distrato de instrumentos de compra e venda das Unidades Vendidas e das Unidades em Estoque, se aplicável for, serão destacados apenas no relatório mensal a ser enviado nos termos deste Contrato;
11. Pagar, em sendo o contribuinte definido na legislação tributária ou fazer com que o contribuinte definido na legislação tributária pague, antes da incidência de qualquer multa, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos e contribuições presente ou futuramente incidentes sobre os Direitos Creditórios;
12. Enviar todas as informações necessárias para que o *Servicer* possa emitir, em tempo hábil, os relatórios necessários ao acompanhamento da garantia, como os instrumentos de compra e venda das Unidades Vendidas e das Unidades em Estoque integrantes do Empreendimento Alvo, entre outros; e
13. Enviar mensalmente à Fiduciária, sempre até o dia 10 (dez) de cada mês, relatório contendo todas as vendas de Unidades Vendidas realizadas no Período de Verificação da Cessão Fiduciária do mês imediatamente anterior, bem como de todas as Unidades em Estoque.
14. **CLÁUSULA OITAVA – DECLARAÇÕES DAS PARTES** 
    1. Declarações: Cada uma das Partes declara e garante, individualmente, à outra Parte nesta data que:
15. Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações 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;
16. Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato;
17. A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (iv) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte e não resultará em qualquer vencimento antecipado; e (v) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;
18. Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a eles de boa-fé e com lealdade;
19. Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência de contratar;
20. Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da Cedente as obrigações estabelecidas neste Contrato;
21. Todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
22. As discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
23. Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
24. Este Contrato constitui-se uma obrigação válida e legal para as Partes, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato;
25. As declarações e garantias prestadas neste Contrato são verdadeiras, corretas, suficientes e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data deste contrato e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;
26. 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, em seu interesse ou para benefício, exclusivo ou não, seu e/ou de suas controladoras; e (iii) cumpre as Leis Anticorrupção na realização de suas atividades; assim como se obriga a informar, imediatamente, uma a outra, por escrito, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção;
27. Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los; e
28. Foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos.
    1. Declarações da Fiduciante: Sem prejuízo das declarações acima, adicionalmente, a Fiduciante declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:
29. Os Direitos Creditórios, nesta data, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, encargos, direitos de garantia, opções, reivindicações, defeitos de titularidade, penhores, entendimentos ou acordos ou outras restrições sobre titularidade ou transferência de qualquer natureza e/ou quaisquer direitos de terceiro;
30. É a legítima proprietária dos Direitos Creditórios, responsabilizando-se perante a Fiduciária pela correta formalização, pela existência, legitimidade, certeza, liquidez e autenticidade dos Direitos Creditórios e pela cessão fiduciária destes nos termos deste Contrato;
31. A assinatura, cumprimento das obrigações e os pagamentos oriundos deste Contrato não violam e não violarão qualquer lei, regra, regulamento, ordem, julgamento ou decreto aplicáveis à Fiduciante, nem conflitam com, resultarão em desistência de, ou constituirão mora em relação a qualquer contrato ou instrumento de que a Fiduciante seja parte ou a ela aplicável;
32. Não tem conhecimento da existência de quaisquer pendências potenciais ou efetivas, ações judiciais ou procedimentos administrativos perante qualquer órgão do judiciário, agência governamental, comissão, câmara ou outro órgão administrativo, das quais sejam parte ou que possam afetá-los, que possam ter um efeito prejudicial significativo sobre o patrimônio da Fiduciante ou sobre sua capacidade de conduzir suas operações, ou que possam prejudicar o cumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas por este Contrato; e
33. Todas as informações disponibilizadas à Fiduciária por ou em nome da Fiduciante têm sido e serão, a qualquer tempo, durante o prazo de vigência deste Contrato, corretas em seu conteúdo e não contêm e não conterão qualquer afirmação falsa ou omissão sobre fato relevante.
    * 1. Não obstante o disposto acima, a Fiduciante se obriga a dar ciência à Fiduciária caso, durante a vigência deste Contrato, os Direitos Creditórios não se encontrem livres e desembaraçados de ônus, restrições, dívidas ou gravames.
      2. As declarações e garantias aqui prestadas pela Fiduciante subsistirão à celebração deste Contrato, devendo ser mantidas até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.
      3. A Fiduciante se compromete ainda a indenizar e manter indene a Fiduciária e suas respectivas coligadas, diretores, conselheiros, empregados, agentes e consultores contra todas e quaisquer reivindicações, danos diretos, perdas, responsabilidades e despesas (incluindo, sem limitação, despesas e honorários advocatícios) em que qualquer uma das pessoas acima venha a incorrer ou que contra ele venha a ser cobrado, em cada caso em decorrência de não veracidade, omissão ou inexatidão de quaisquer das declarações e garantias aqui contidas.
34. **CLÁUSULA NONA –** **COMUNICAÇÕES**
    1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

*Se 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

*Se para a Fiduciária:*

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

Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152 – Itaim Bibi – CEP 01.451-010 - 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)

* 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.
  2. As Partes obrigam-se a informar uma a 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.
  3. 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.
  4. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

1. **CLÁUSULA DÉCIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS**
   1. 10.1. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato 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: O presente 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. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).
   4. 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.
   5. Aditamentos: Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.
   6. 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. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
    2. 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.
    3. Divergência: Em caso de dúvidas ou divergências de interpretação entre as disposições deste Contrato e da CCB, prevalecerá o disposto na CCB.
    4. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente instrumento 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 instrumento (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 instrumento (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.
11. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**
    1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.
    2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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.

*Espaço deixado intencionalmente em branco.*

*Páginas de assinaturas abaixo.*

*(Página de assinatura do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, celebrado em [●] de [●] de 2022, entre a Empreendimento Barão de Jaguara SPE Ltda. e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)*

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

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: Rodrigo Geraldi Arruy |  |
| Cargo: Diretor |  |

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

*Fiduciária*

*Testemunhas:*

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

# **ANEXO A**

**RELAÇÃO DAS UNIDADES**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Unidade** | **Condomínio** | **Status** |
| **[●]** | **[●]** | **[●]** |

# **ANEXO B**

**MINUTA DE ADITAMENTO**

**“[=] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA E PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS 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 (“Devedora” 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, 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, individual e indistintamente, “Parte”);

# **II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

1. As Partes celebraram, em [●] de [●] 2022, o “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, nos termos do qual a Fiduciante constituiu garantia de cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios de sua titularidade em favor da Fiduciária (“Contrato Original”); e
2. nos termos da cláusula 2.1.2 do Contrato Original, a Fiduciante se obrigou a constituir cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios oriundos das vendas das Unidades em Estoque após a Data de Emissão, mediante a celebração de um instrumento aditivo ao Contrato Original;

**RESOLVEM** as Partes celebrar este Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças(“Aditamento”), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

(Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em maiúsculo e não definidos terão o significado a eles atribuídos no Contrato Original. Todas as referências contidas neste Aditamento a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor).

# **III – CLÁUSULAS**

1. **ADITAMENTO**
   1. As Partes, neste ato, concordam em substituir o Anexo A do Contrato Original pelo Anexo A - Versão [•], os quais fazem parte deste Aditamento e passa a fazer parte do Contrato Original como anexos.

# **RATIFICAÇÕES**

* 1. Os termos e condições do Contrato Original não expressamente alterados por este Aditamento permanecerão válidos em todos seus termos, sem qualquer alteração, aplicando- se integralmente a este Aditamento.

# **FORO**

* 1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Aditamento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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 [=].

*o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)  
(assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento)*

# **ANEXO C**

**MINUTA DE NOTIFICAÇÃO**

São Paulo, [dia] de [mês] de [ano].

**[=]** (“Adquirente”)

[=]

**Ref.: Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Oriundos do Instrumento de Venda e Compra de Unidade**

Prezados Senhores,

1. Fazemos referência ao “[Contrato de Venda e Compra de Unidade Autônoma]”, celebrado, de um lado, pela [•]., sociedade [•] devidamente registrada na Junta Comercial do [•] sob NIRE nº [•], em sessão de [•], com sede no Estado de [•], Cidade de [•], na [•], nº [•], Bairro [•], CEP: [•], devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº [•] (“Empreendedora”), e, de outro lado, pela V.Sa., na qualidade de adquirente, datado de [•] de [•] de [•] (“Instrumento de Venda e Compra de Unidade”), no âmbito da comercialização da unidade autônoma nº [•], integrante o empreendimento imobiliário residencial denominado “[•]”, situado na [•], no Bairro de [•], no Município de [•], Estado de [•], objeto da matrícula nº [•], do Cartório de Registro de Imóveis de [•], Estado de [•] (“Imóvel”).

2. Informamos que em [•] de [•] de 2022, a Empreendedora cedeu fiduciariamente à **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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 (“Fiduciária”), os direitos creditórios advindos do Instrumento de Venda e Compra de Unidade e relativos ao pagamento do preço de aquisição da Unidade, de eventual multa moratória, multa obrigacional, juros moratórios e indenização, dentre outras obrigações pecuniárias previstas no Instrumento de Venda e Compra de Unidade, que sejam devidos pelo Adquirente à Empreendedora.

3. Dessa forma, para fins do disposto no artigo 290 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor (“Código Civil”), por meio do recebimento desta notificação, fica confirmada a ciência do Adquirente com relação à referida cessão fiduciária, devendo o Adquirente, a partir desta data, passar a realizar todo e qualquer pagamento relativo ao Instrumento de Venda e Compra de Unidade, nos mesmos termos, valores e prazos em vigência nesta data, na conta corrente abaixo indicada, via boleto bancário:

Banco: [•]

Agência: [•]

Conta: [•]

CNPJ: 31.468.139/0001-98

Titular da Conta: **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

4. A cessão dos direitos creditórios aqui mencionada engloba todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, seguros e ações relacionados a tais direitos creditórios, inclusive o direito de cobrar os valores vencidos e não pagos juntamente com juros e multas contratuais previstos, sem prejuízo de indenização por perdas e danos.

5. Qualquer pagamento, total ou parcial, dos direitos creditórios cedidos efetuado em conta corrente diferente da acima indicada não desobrigará o Adquirente e será considerado ineficaz em relação à Fiduciária. Quaisquer alterações às instruções de pagamento ora informadas somente deverão ser acatadas se acompanhadas de anuência da Fiduciária.

6. Esta notificação prevalece perante qualquer notificação anterior.

Atenciosamente,

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