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

celebrado entre

**SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**

*como fiduciante,*

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

*como fiduciária*

**[=] de Dezembro de 2019**

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

**I – PARTES**

Pelo presente “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato”), com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei 9.514/97”),

**SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na [=], inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 30.080.159/0001-24, neste ato representada na forma de seu contrato social (“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”, doravante denominada, quando em conjunto com a Fiduciante, “Partes”, e, cada uma, isolada e indistintamente “Parte”).

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

1. A Fiduciante é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº [=], do [identificação do cartório de registro de imóveis] (“Imóvel”), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado “[=]” (“Empreendimento Alvo”);
2. O Empreendimento Alvo, cujo memorial de incorporação foi registrado sob o nº. [*=*], em [=], está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei nº 4.591/64”), contando com [indicar características básicas para contextualização], com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas (“Unidades”), estando tal incorporação sujeita ao regime do patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei 4.591/64;
3. Em [=], a Fiduciante, na qualidade de devedora, emitiu, em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50 (“Credor”), a “Cédula de Crédito Bancário n.º[=]” (“CCB”), devidamente identificada na CCI (conforme definida abaixo), descrita no Anexo A deste Contrato, no valor total de principal de R$ 32.500.000,00 (trinta e dois milhões e quinhentos mil reais) (“Valor Principal”), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“Lei 10.931/04”), sendo certo que a finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo e ao pagamento de custos relacionados ao Empreendimento Alvo, conforme descritos no Anexo VII da CCB;
4. A Fiduciante, na qualidade de devedora, obrigou-se, entre outras obrigações, a pagar ao Credor os direitos creditórios decorrentes da CCB, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, que compreendem a obrigação de pagamento pela Fiduciante do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios, conforme definidos abaixo, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Fiduciante por força da CCB, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas e despesas conforme definido na CCB, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB ("Créditos Imobiliários");
5. O Credor pretende ceder, 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”* (“Contrato de Cessão”);
6. A Fiduciante, no âmbito da CCB, obrigou-se a outorgar, em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas no âmbito da CCB, 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 do Valor Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios, ou encargos de qualquer natureza (“Obrigações Garantidas”), as seguintes garantias (quando em conjunto, as “Garantias”):
7. Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Fiduciante, oriundos das Unidades já comercializadas, na data de emissão da CCB, 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 data de emissão da CCB (“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 e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”* (“Contrato de Cessão Fiduciária” e “Cessão Fiduciária”, respectivamente). 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. Hipoteca das Unidades Vendidas (“Hipoteca”), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração das respectivas escrituras públicas de constituição de hipoteca (“Escrituras de Hipoteca”);
9. Alienação fiduciária sobre as Unidades em Estoque, a ser formalizada por meio deste Contrato;
10. Promessa de alienação fiduciária de eventuais imóveis a serem recebidos pela Fiduciante como parte do pagamento das Unidades Vendidas (“Imóveis em Dação” e “Promessa de Alienação Fiduciária”, respectivamente), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do “*Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*” (“Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária” e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária, as Escrituras de Hipoteca e com este Contrato, doravante denominados simplesmente como “Instrumentos de Garantia”) e, quando efetivamente constituídas as alienações fiduciárias sobre os Imóveis em Dação, denominadas “Alienações Fiduciárias dos Imóveis em Dação; e
11. Garantia fidejussória, prestada pelos Avalistas, conforme definidos na CCB, nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil” e “Aval”, respectivamente);
12. A Fiduciária, na qualidade de securitizadora, pretende emitir, 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 Integral, 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, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2.401, Centro, CEP 20050-055, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”, conforme aplicável);
13. 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 Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 414”), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
14. A Fiduciária pretende vincular os Créditos Imobiliários, garantidos pela presente alienação fiduciária e representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da sua 1ª Emissão (“CRI”), conforme o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* ("Termo de Securitização”), celebrado, nesta data, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário;
15. 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 [=], conforme o “*Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição, com Esforços Restritos de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação*” (“Contrato de Distribuição”);
16. Integram a Oferta Restrita os seguintes documentos (quando em conjunto, “Documentos da Operação”): (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o presente Contrato; (v) Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) o Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária; (vii) as Escrituras de Hipoteca; (viii) o Termo de Securitização; (ix) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI; e (x) o Contrato de Distribuição;
17. 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
18. 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 Contrato, o qual será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

**III – CLÁUSULAS**

**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, conforme abaixo definido.
  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.

**CLÁUSULA SEGUNDA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

* 1. Alienação Fiduciária: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade plena das Unidades em Estoque (“Alienação Fiduciária”), observado que cada uma das Unidades em Estoque responderá pelo percentual que lhe for atribuído à totalidade das Obrigações Garantidas, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta das Unidades em Estoque, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, as quais estão descritas e caracterizadas nas matrículas relacionadas no Anexo B do presente Contrato, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e deste Contrato.

* + 1. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, as Unidades em Estoque estão perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo B ao presente Contrato e 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 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 as Unidades em Estoque sem que haja prévia e expressa anuência da Fiduciária e que o(s) terceiro(s) adquirente(s) assuma(m) integralmente as obrigações previstas neste Contrato, exceto no que se refere à celebração de contratos preliminares ou promessas de transferência dos direitos aquisitivos sobre as Unidades em Estoque, o que fica, desde já, autorizado, desde que a Fiduciante inclua em tais contratos preliminares ou promessas de transferência dos direitos aquisitivos sobre as Unidades em Estoque previsão no sentido de que a propriedade será transferida apenas mediante a liberação da Alienação Fiduciária, sempre observadas as condições previstas neste Contrato e no Contrato de Cessão.
    5. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante obriga-se a: (i) manter as Unidades em Estoque em perfeito estado de segurança e utilização; (ii) adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação às Unidades em Estoque; e (iii) pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos às Unidades em Estoque.
  1. Registro: A transferência da propriedade fiduciária das Unidades em Estoque 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 registro previsto no item 2.2, acima, deverá ser providenciado pela Fiduciante em até 30 (trinta) dias corridos da data de assinatura do presente Contrato podendo ser prorrogados por mais 30 (trinta) dias corridos adicionais em caso de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis que estejam sendo diligentemente cumpridas.
     2. Durante o período de 30 (trinta) dias corridos, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias corridos, de que trata a item 2.2.1 deste Contrato, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro previsto no item 2.2 deste Contrato.
     3. Observado o previsto no item 2.2.1 acima com relação ao prazo para obtenção do registro deste Contrato, a Fiduciante e a Fiduciária ficam, desde já, autorizadas a celebrar quaisquer rerratificações deste Contrato com o objetivo de sanar as eventuais exigências lançadas pelo Oficial de Registro de Imóveis para o 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.
     4. Mediante o registro do presente Contrato no competente Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre as Unidades em Estoque em favor da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização das Unidades em Estoque, enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, e a Fiduciária possuidora indireta das referidas Unidades em Estoque.
     5. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente às Unidades em Estoque, 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 as Unidades em Estoque, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre este, ou que sejam inerentes à alienação fiduciária constituídas nos termos deste Contrato.
  2. Benfeitorias: Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas nas Unidades em Estoque, 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.
  3. Liberação da Alienação Fiduciária: A Fiduciária, nos termos da CCB, declara e reconhece que 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, dos recursos na conta do patrimônio separado dos CRI, conforme definido na CCB (“Conta Centralizadora”), para que esta proceda conforme a ordem de destinação de recursos prevista no item 6.1 da CCB, a Fiduciária providenciará a liberação da Alienação Fiduciária da respectiva Unidade em Estoque, sendo certo que a Fiduciária obrigar-se-á a apresentar à Fiduciante, em até 3 (três) dias úteis, os quais, para fins desta Célula, significam, de segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais (“Dia Útil”), contados da data em que a Fiduciante apresentar os documentos comprobatórios da quitação da referida Unidade em Estoque pelo respectivo adquirente, 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 da respectiva Unidade em Estoque
     1. Caso o adquirente de determinada Unidade em Estoque, para realizar o pagamento do preço de venda da referida Unidade em Estoque, obtenha financiamento com uma instituição financeira e a referida instituição financeira exija a liberação prévia da Alienação Fiduciária constituída sobre referida Unidade em Estoque, as seguintes providências poderão ser tomadas:

1. 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 constituída sobre a Unidade em Estoque 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 Centralizadora, para fins de Amortização Obrigatória, conforme definido na CCB; e
2. Caso, por determinação da instituição financeira financiadora, a Fiduciária não possa figurar como interveniente anuente no respectivo contrato de financiamento, a Fiduciante obriga-se a aportar recursos próprios na Conta Centralizadora, no montante a ser financiado pela instituição financeira, sem prejuízo do disposto no item 6.1 da CCB. Em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do referido aporte na Conta Centralizadora, a Fiduciária liberará a Alienação Fiduciária de referida Unidade em Estoque objeto do financiamento.
   1. Venda das Unidades em Estoque: Fica desde já certo e ajustado que a Fiduciante poderá realizar a venda das Unidades em Estoque para terceiros, nos termos do item 2.4, acima, uma vez que tais Unidades em Estoque integram o ativo circulante da Fiduciante e se destinam a comercialização a terceiros, sendo certo que os recursos oriundos dessas vendas serão pagos diretamente, pelos respectivos compradores, na Conta Centralizadora.

* 1. Ônus: A Fiduciante declara que, nesta data, as Unidades em Estoque estão livres de quaisquer ônus.

**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 estivesse integralmente transcrito, das quais destacamos as seguintes características:

1. Valor da CCB: R$ 32.500.000,00 (trinta e dois milhões e quinhentos mil reais), correspondente ao valor dos Créditos Imobiliários decorrentes da emissão da CCB (“Valor Principal”);
2. Data de emissão da CCB: [=] de Dezembro de 2019;
3. Prazo: [=] ([=]) dias, a partir da data de emissão da CCB;
4. Data de Vencimento: 20 de junho de 2023, correspondente à data de vencimento da CCB (“Data de Vencimento”);
5. Cronograma de Amortização da CCB: A amortização do valor de principal será realizada na forma do Anexo I da CCB;
6. Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: O Valor Principal será atualizado monetariamente pelo Índice Nacional da Construção Civil, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“INCC-DI” e “Atualização Monetária”, respectivamente). Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II da CCB, 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”); e
7. Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O pagamento dos Juros Remuneratórios, ocorrerá conforme estabelecido no Anexo I da CCB.
   1. Vinculação ao CRI: Sem prejuízo das obrigações descritas no item 2.1, deste Contrato, a Alienação Fiduciária, constituída nos termos deste Contrato, garante 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.

**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 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 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, da 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 de 05 (cinco) 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 uma das Unidades em Estoque objeto desta Alienação Fiduciária, respeitado o percentual que cada um corresponde ao valor das Obrigações Garantidas ou a todos eles, a seu critério, através de requerimento ao Oficial 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 comunicadas nos termos desta cláusula, bastará para a configuração da mora.
     1. Configurada a mora, a Fiduciante será intimada a purga-la, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, 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 principal, a Atualização Monetária, 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:

1. A intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
2. A diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizarem as Unidades em Estoque, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação das Unidades em Estoque, ou da sede da Fiduciante;
3. A intimação será feita à Fiduciante, a seus procuradores regularmente constituídos, podendo, ainda, ser intimados os vizinhos da Unidade em Estoque da Fiduciante ou o funcionário da portaria da Unidade em Estoque 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; e
4. Se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme certificado pelo Oficial do 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 das Unidades em Estoque.
   1. Purgação da Mora: Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 03 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial competente 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 Oficial do Registro de Imóveis competente, este promoverá a averbação da consolidação da propriedade da Unidade em Estoque em nome da Fiduciária na respectiva matrícula, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97.

**CLÁUSULA QUINTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

* 1. Alienação da Unidade em Estoque: Uma vez consolidada a propriedade de qualquer uma das Unidades em Estoque em nome da Fiduciária, observado o previsto nas Cláusula Quarta deste Contrato, deverá a respectiva Unidade em Estoque ser alienado pela Fiduciária a terceiros, observado o disposto no item II abaixo, com observância dos procedimentos previstos neste Contrato, bem como na Lei 9.514/97, como a seguir se explicita:

1. A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
2. No período compreendido entre a averbação da consolidação da propriedade fiduciária da Unidade em Estoque 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 a respectiva Unidade em Estoque 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 Estoque 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 da Unidade em Estoque, de que trata este item, inclusive custas e emolumentos;
3. 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 a Unidade em Estoque ser ofertado no primeiro leilão pelo valor estabelecido no item 6.1 deste Contrato;
4. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor Mínimo, conforme item 6.1 deste Contrato, a Unidade em Estoque será ofertado 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 item 5.2, abaixo, deste Contrato;
5. Os públicos leilões serão anunciados mediante edital único, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local da Unidade em Estoque. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência endereçada ao endereço constante do preâmbulo desta Alienação Fiduciária acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
6. A Fiduciária, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse das Unidades em Estoque ao licitante vencedor.
   1. Conceitos: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:
7. Valor da Unidade em Estoque: É o Valor Mínimo mencionado no item 6.1 deste Contrato, nele incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;
8. Valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: (i) valor das Obrigações Garantidas executadas, acrescido das penalidades moratórias, encargos, prêmios de seguro 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 à Unidade em Estoque 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 no item 6.1 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 da Unidade em Estoque em leilão), vier a ser imitida na posse da Unidade em Estoque; a desocupação da Unidade em Estoque 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 da Unidade em Estoque 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
9. 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 nos subitens “c” e “d” do item 5.1 deste Contrato:
10. Será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida acrescido de todas as despesas, tributos e encargos previstos nos incisos “b” e “c” do item 5.2 acima, hipótese em que, nos 05 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado no item 5.4 deste Contrato, ato que importará em quitação recíproca para ambas as Partes; e
11. Caso o maior lance oferecido não seja igual ou superior ao valor total da dívida, dentro de 05 (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 em Estoque, tal como previsto no Anexo B deste Contrato), ficando consolidada a propriedade plena da Unidade em Estoque em nome da Fiduciária. Não obstante, a Fiduciante e a Devedora continuarão obrigados 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 no inciso a do item 5.3 deste Contrato.
       1. Na hipótese do subitem “a” do item 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 da Unidade em Estoque 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 da Unidade em Estoque, a plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda da Unidade em Estoque 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 Devedora, dos valores devidos nos termos da CCB e da CCI.

**CLÁUSULA SEXTA – VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO**

* 1. Valor das Unidades em Estoque: As Partes atribuem a cada uma das Unidades em Estoque (“Valor de Venda”): (i) o valor constante do Anexo B ao presente Contrato (“Valor da Unidade em Estoque”, para fins de Primeiro Leilão), ou (b) o Valor da Unidade em Estoque 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, o que for maior, que será considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão (“Valor Mínimo”). Este Valor Mínimo deverá ser devidamente atualizado pelo IGPM, desde a data de assinatura desta Alienação Fiduciária até a data de realização do leilão.
  2. Valor de Avaliação: Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19 (“Ofício”), o Agente Fiduciário poderá contratar 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 das Unidades em Estoque será considerada uma despesa da emissão do CRI e será de responsabilidade da Fiduciante.

**CLÁUSULA SÉTIMA – CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

* 1. Cancelamento: Liquidado o valor integral das Obrigações Garantidas, resolve-se a propriedade resolúvel da Fiduciária sobre as Unidades em Estoque, retornando à Fiduciante à condição de pleno proprietário e possuidor das Unidades em Estoque.
  2. Termo de Quitação: A Fiduciária deverá emitir o correspondente termo de quitação e liberação das garantias ora constituídas, no prazo de 05 (cinco) dias 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 nº 9.514/97.
     1. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena das Unidades em Estoque em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Oficial de Registro de Imóveis competente o termo de quitação a ser emitido pela Fiduciária na forma do disposto na Cláusula 7.2 ou no inciso II da Cláusula 5.3 deste Contrato, conforme aplicável, de forma a consolidar na pessoa da Fiduciante a plena propriedade das Unidades em Estoque.

**CLÁUSULA OITAVA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

* 1. Declarações da Fiduciante: A Fiduciante declara e garante à Fiduciária que:

1. É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
2. 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;
3. 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 no item 2.2 acima no competente Ofício de Registro de Imóveis estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre cada uma das Unidades em Estoque;
4. 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 as Unidades em Estoque, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de quaisquer contratos, acordos, autorizações governamentais ou compromissos aos quais estejam vinculados;
5. Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
6. 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;
7. 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;
8. As discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
9. 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 as Unidades em Estoque, 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;
10. Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;
11. As Unidades em Estoque 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, 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;
12. Inexistem procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar ao Imóvel e às Unidades em Estoque, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
13. Inexistem restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas ao Imóvel e às Unidades em Estoque, que afetem ou possam vir a afetar ao Imóvel e às Unidades em Estoque, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
14. O Imóvel e as Unidades em Estoque não se encontram tombados, em área objeto de desapropriação, ou em área considerada de risco de contaminação;
15. As Unidades em Estoque não se encontram sublocados, e não houve qualquer sublocação ou cessão de área das Unidades em Estoque a terceiros, a qualquer título;
16. O Imóvel e as Unidades em Estoque 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;
17. Inexiste, até a presente data, qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel e/ou às Unidades em Estoque, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;
18. Na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao Imóvel e/ou às Unidades em Estoque, 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;
19. Inexistem processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, as Unidades em Estoque e o Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar as Unidades em Estoque e o Imóvel, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia; e
20. As Unidades em Estoque 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:
21. É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
22. 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;
23. 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 no item 2.2 acima no competente Ofício de Registro de Imóveis estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre cada uma das Unidades em Estoque;
24. 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 as Unidades em Estoque, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de quaisquer contratos, acordos, autorizações governamentais ou compromissos aos quais estejam vinculados;
25. Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
26. 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;
27. 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;
28. As discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
29. 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;
30. 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 Oitava deste Contrato são válidas nesta data, e deverão permanecer válidas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

**CLÁUSULA NONA – 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:

1. Observado o previsto no subitem 2.1.4 deste Contrato e exceto como previsto no Contrato de Cessão, não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer ônus sobre as Unidades em Estoque (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;
2. Manter e 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;
3. Assegurar e defender o direito real de garantia constituído nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;
4. Manter as Unidades em Estoque 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; e
5. 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 às Unidades em Estoque: (i) esbulho; ou (ii) qualquer sinistro que comprometa operações nas Unidades em Estoque.

**CLÁUSULA DEZ – DISPOSIÇÕES GERAIS**

* 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

Cidade de São Paulo – SP

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: 11 4562-7080

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

*Para a Fiduciante*

**SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**

[=]

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

* + 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. 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 dos Ofícios de Registro de Imóveis competentes 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 de 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.
  6. 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.
  7. Desapropriação: Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel ou das Unidades em Estoque, a Fiduciária, como proprietária das Unidades em Estoque, 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.
  8. Proporção: Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, a proporção das indenizações conforme a item 10.8, acima, deste Contrato, for: (i) superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá restituir à Fiduciante o saldo que sobejar em até 05 (cinco) dias do seu recebimento pela Fiduciária da indenização do poder expropriante; ou (ii) inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante, continuando, neste caso, a Fiduciante responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.
  9. 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.
  10. 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 do Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”).

**CLÁUSULA ONZE – 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 assinam este Contrato em 03 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [=] de Dezembro de 2019.

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

*As assinaturas seguem nas próximas páginas.*

*(Página 1/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em* [=] *de* Dezembro *de 2019, entre a SPE Cipó Construções e Empreendimentos Ltda., na qualidade de fiduciante, e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: |  | Nome: |
| Cargo: |  | Cargo: |
| **SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**  *Fiduciante* | | |

*(Página 2/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em* [=] *de* Dezembro *de 2019, entre a SPE Cipó Construções E Empreendimentos Ltda., na qualidade de fiduciante, e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária)*

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

*Testemunhas:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  RG nº:  CPF/ME nº: |  | Nome:  RG nº:  CPF/ME nº: |

**ANEXO A**

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

***Descrição da CCI***

[=]

**ANEXO B**

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

***Descrição das Unidades em Estoque***

[**Comentário Madrona:** Por gentileza, inserir.]