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

Pelo presente instrumento particular, com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei 9.514/97”), as partes:

1. **TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Irio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Sala 704 C, Jardim Paiquere, CEP: 13270-570, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.284.539/0001-97, neste ato representada neste ato representada por [=] *[FL: favor indicar a representação da empresa, indicando o cargo e qualificação completa]* (adiante designada simplesmente como “Fiduciante” ou “Terrazzo”); e
2. **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, Conjunto 152, Itaim Bibi, CEP 01451-010,inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada por [=] *[FL: favor indicar a representação da empresa, indicando o cargo e qualificação completa* (adiante designada simplesmente como “Fiduciária”);

sendo a Fiduciante e a Fiduciária, doravante denominadas em conjunto como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”.

## **CONSIDERANDO QUE:**

1. Nesta data, a Fiduciante emitiu, em favor de **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, Conjunto 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ sob nº 18.282.093/0001-50 (“Credora”), a *Cédula de Crédito Bancário n.º 41500712-7* (“CCB”), no valor principal de R$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de 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 exclusivamente ao Empreendimento Terrazzo Residenziale, identificado comercialmente como “*Signature*”, localizado na Rua Francisco Glicério, nº 1620, esquina com a Rua José Betti, Lote 1-A, Quadra B, Loteamento Paiquere, Valinhos/SP, cuja incorporação encontra-se registrada no R-7 da matrícula nº 22.254 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos, em 24 de novembro de 2017 (“Empreendimento Imobiliário”);
2. a CCB contou com o aval dos Avalistas (conforme definidos no CCB), que se responsabilizaram pelo pagamento pontual e integral dos créditos oriundos do financiamento imobiliário representado pela CCB (“Créditos Imobiliários”);
3. a Credora negociou com a Fiduciária a cessão dos Créditos Imobiliários abrangendo todos os direitos, garantias, ações e obrigações decorrentes da CCB e inerentes aos Créditos Imobiliários, compreendendo, quanto aos Créditos Imobiliários, o principal, atualização monetária, juros, encargos moratórios, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB, mediante a celebração, nesta data, do *Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão”);
4. ato contínuo, a Securitizadora emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”);
5. em adição à constituição do aval e ao Fundo de Reserva (conforme definido no Contrato de Cessão), em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), serão constituídas as seguintes garantias em favor da Fiduciária:

(i) a fiança, prestada pelos Avalistas, no âmbito do Contrato de Cessão (“Fiança”);

1. (a) a cessão fiduciária da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes da comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário comercializadas até a presente data e formalizadas por meio de cada *“Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças”* entre a Fiduciante e os promitentes adquirentes (“Adquirentes” e “Contratos Imobiliários”, respectivamente); e (b) a promessa de cessão fiduciária dos créditos decorrentes da alienação das unidades autônomas em estoque (“Créditos Cedidos Fiduciariamente” e “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”, respectivamente), a ser constituída, em favor da Fiduciária, nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão Fiduciária”).
2. esta Alienação Fiduciária de Imóveis;
3. a alienação fiduciária do terreno, objeto da Matrícula nº 36.310 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Valinhos/SP, localizado no Sítio Pinheiro, Bairro Paiquerê, Zona Urbana da Comarca de Valinhos, Estado de São Paulo, Lote 1B, com área de 6.013,78m² (“Terreno”), de propriedade da **PAIQUERÊ PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.250.376/0001-80, com sede na Avenida Dom Nery, nº 480, sala 05, Vera Cruz, Valinhos/SP, CEP: 13.271-170 (“Paiquerê”) (“Alienação Fiduciária Terreno”), a ser constituída por meio do *“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”* a ser celebrado entre a Paiquerê e a Fiduciária (“Contrato de Alienação Fiduciária Terreno”);
4. a alienação Fiduciária da totalidade de quotas de emissão da Fiduciante, de titularidade da **VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA**., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.678.163/0001-54 (“Vifran Comercial”) e da **MADREAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 56.299.720/0001-54 (“Madreal Empreendimentos”), nos termos do “*Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Vifran, a Madreal, a Fiduciante e a Fiduciária (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”); e
5. 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 (“Lei nº 9.514/97”), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 (“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;
6. a Fiduciária pretende vincular os Créditos Imobiliários, garantidos pela presente garantia, e representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª série da sua 1ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), conforme o “*Termo de Securitização da 8ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*”, celebrado, nesta data, entre a Fiduciária e a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário”, respectivamente);
7. os CRI serão objeto de oferta pública e serão distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Oferta Restrita”), estando, portanto, a Oferta Restrita automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;
8. 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 (conforme abaixo definido);
9. 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, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária e Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças* (“Contrato”), que se regerá pelas cláusulas abaixo:

1. **PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES**
   1. As palavras e os termos constantes deste Contrato não expressamente aqui definidos, 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.
      1. Independentemente do acima disposto, o presente Contrato é instrumento autônomo, que pode ser levado a registro, pela Fiduciante, isoladamente e independentemente do implemento de qualquer condição ou do cumprimento de qualquer obrigação prevista nos demais Documentos da Operação.
2. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E PROMESSA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**
   1. Objeto: Em garantia das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, ***(i)*** aliena fiduciariamente à Fiduciária, de maneira irrevogável e irretratável, **a fração ideal de [=]% ([=] por cento)** do imóvel objeto da matrícula nº 22.254 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos, que corresponderá às futuras unidades autônomas identificadas no Anexo I.A deste Contrato (“Imóveis”); e ***(ii)*** promete, desde já, alienar fiduciariamente à Fiduciária as unidades imobiliárias integrantes do Empreendimento Imobiliário vendidas a terceiros, nos termos de cada Contrato Imobiliário, que venham a ser, a partir desta data, objeto de distrato, conforme identificadas no Anexo I.B deste Contrato (“Alienação Fiduciária de Imóveis”).
      1. Para fins deste Contrato, “Obrigações Garantidas” significa o fiel, pontual e integral cumprimento **(i)** da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total principal de R$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), incluindo todos os seus acessórios, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos, penalidades, asdespesas com a excussão das Garantias, honorários advocatícios, os custos ordinários da Emissão, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados na CCB e nos demais Documentos da Operação, e **(ii)**dequaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, a responsabilidade pelas declarações e garantias prestadas pela Fiduciante e/ou pelos Fiadores, conforme definidos no Contrato de Cessão, nos termos dos demais Documentos da Operação.
      2. Para fins deste Contrato, o termo “Documentos da Operação” significa, em conjunto: **(i)** a CCB; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Contrato de Cessão; **(iv)**o presente Contrato; **(v)** o Contrato de Alienação Fiduciária Terreno; **(vi)** o Contrato de Alienação Fiduciária Quotas; **(vii)** o Contrato de Cessão Fiduciária; **(viii)** o Termo de Securitização; **(ix)** o “*Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Monitoramento”*, formalizado, nesta data, entre a Fiduciária, o Agente de Verificação (abaixo definido) e a Fiduciante (“Contrato de Monitoramento”); **(x)** o Contrato de Distribuição (conforme definido na CCB); e **(xi)** os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Emissão e que venham a ser celebrados.
      3. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, os Imóveis estão perfeitamente descritos e caracterizados na matrícula nº 22.254 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos, tendo sido adquirido por meio da [título aquisitivo] e as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Cláusula 3 abaixo.
      4. A Fiduciante, ao celebrar o presente Contrato, declara conhecer e aceitar, bem como ratifica, todos os termos e as condições dos Documentos da Operação.
      5. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

* + 1. A Fiduciante não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre os Imóveis sem que haja prévia e expressa anuência da Fiduciária.
  1. Distratos. Na hipótese de verificação da rescisão de qualquer dos Contratos Imobiliários (“Distratos”), com o retorno dos imóveis à titularidade da Fiduciante, a Fiduciante se compromete a constituir alienação fiduciária sobre a fração ideal do imóvel referente à respectiva unidade autônoma integrante do Empreendimento Imobiliário, a ser formalizada, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido Distrato, nos moldes deste Contrato (“Contrato de Alienação Fiduciária Novos Imóveis”).
     1. A Fiduciante se obriga a realizar, às suas expensas, o registro de qualquer Contrato de Alienação Fiduciária Novos Imóveis no competente Cartório de Registro de Imóveis, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura de cada Contrato de Alienação Fiduciária Novos Imóveis, o que deverá ser comprovado à Fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da obtenção do registro, encaminhando à Fiduciária uma via original do contrato registrado, bem como copia da matricula com respectivo registro.
     2. Após o registro do Contrato de Alienação Fiduciária Novos Imóveis no competente Cartório de Registro de Imóveis, os novos imóveis alienados fiduciariamente passarão a integrar, automaticamente, a definição de “Imóveis”.
     3. A Fiduciante obriga-se a não celebrar qualquer acordo, contrato ou distrato, ou aditamento a qualquer acordo ou contrato, ou tomar qualquer medida que possa impedir, restringir ou de qualquer forma limitar os direitos da Fiduciária, descritos nas cláusulas acima.
  2. Transferência da Propriedade Fiduciária. A transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis, na forma do item 2.1 acima, 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. Referido registro deverá ser providenciado pela Fiduciante em até 60 (sessenta) dias da data de assinatura do presente Contrato podendo ser prorrogados, uma única vez, por mais 30 (trinta) dias adicionais em caso de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis.
     1. Durante o período de que trata a Cláusula 2.3 deste Contrato, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária a comprovação do status do registro previsto na Cláusula 2.3 deste Contrato a cada período de 30 (trinta) dias, contados desta data.
     2. Uma vez registrado o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no competente Cartório de Registro de Imóveis, a alienação fiduciária em garantia, objeto deste Instrumento, bem como todas as demais obrigações oriundas deste Instrumento, passarão automaticamente a ser eficazes em relação às Partes e garantirão o pagamento das Obrigações Garantidas, de acordo com os termos e condições do presente Contrato, do Contrato de Cessão e da CCB.
     3. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente aos Imóveis, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo cumpridas, obrigando a Fiduciante a manter, conservar e guardar os Imóveis, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre este, ou que sejam inerentes à alienação fiduciária constituídas nos termos deste Contrato.
  3. Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas nos Imóveis, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a estes e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo a Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.
     1. Nos termos dos §§ 4º e 5º do artigo 27 da Lei 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.
  4. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante se obriga a:

1. Manter ou fazer com que os adquirentes mantenham os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização;
2. Adotar ou fazer com que os adquirentes adotem todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação aos Imóveis; e
3. Pagar ou fazer com que os adquirentes paguem pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos aos Imóveis.
   1. Caso solicitado pela Fiduciária, a Fiduciante tem a obrigação de apresentar, a cada 03 (três) meses contados desta data, comprovantes de pagamento dos referidos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente vencidos e não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano, condomínio e demais encargos relacionados aos Imóveis. A periodicidade poderá ser menor, caso a Fiduciária tome conhecimento de atraso em qualquer um desses pagamentos, hipótese em que a Fiduciária poderá exigir a apresentação dos comprovantes em até 15 (quinze) Dias Úteis do seu pedido.
   2. Procedimento para Liberação Parcial desta Alienação Fiduciária de Imóveis: Na hipótese da Fiduciante pretender **(i)** vender qualquer unidade autônoma integrante do Empreendimento Imobiliário ou **(ii)** viabilizar o repasse aos adquirentes do respectivo Imóvel, a Fiduciante deverá encaminhar a Fiduciária, solicitação para a liberação do gravame incidente sobre a respectiva unidade (“Solicitação de Liberação”) que somente será concedida, após a confirmação pela Securitizadora do recebimento ou da garantia de direcionamento, conforme o caso, para a Conta do Patrimônio Separado, conforme definida na CCB, do valor correspondente a 100% (cem por cento) do Valor de Avaliação Mínimo (definido na CCB), descontados os valores devidos à título de impostos e comissão.

**2.7.1** Caso o valor de venda da unidade seja inferior ao Valor de Avaliação Mínimo, a Fiduciária deverá aportar, na Conta do Patrimônio Separado, 100% (cem por cento) do Valor de Avaliação Mínimo do respectivo imóvel.

**2.7.2** Na hipótese de o valor de venda ser superior ao Valor de Avaliação Mínimo, a totalidade do valor apurado por meio da respectiva venda deverá ser destinado à Conta do Patrimônio Separado.

**2.7.3.** A Fiduciária deverá seguir com o procedimento para liberação da garantia concomitantemente ao ato de celebração do respectivo contrato definitivo ou escritura de compra e venda do imóvel, no qual deverá figurar como interveniente quitante.

**2.7.4** Verificado o depósito da integralidade do valor de venda da respectiva unidade na Conta do Patrimônio Separado, a Fiduciária deverá, conforme solicitação da Fiduciante, entregar à Fiduciante “*Termo de Liberação de Garantia”,* na forma do Anexo III a este Instrumento (“Termo de Liberação Parcial de Garantia”).

**2.7.5** Os recursos que forem depositados na Conta do Patrimônio Separado serão destinados a amortização extraordinária da CCB, nos termos da cláusula 9.2 (i) da CCB.

**2.7.6** Na hipótese prevista na cláusula 2.7.4 acima, a Fiduciante se obriga a encaminhar à Fiduciária, cópia da matrícula do respectivo Imóvel, comprovando o registro do Termo de Liberação Parcial de Garantia no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis a contar da data da respectiva formalização do Termo de Liberação Parcial de Garantia.

**2.7.6.1** Adicionalmente, em até 30 (trinta) dias após o registro do Termo de Liberação Parcial de Garantia, compromete-se a Fiduciante a promover, as suas expensas, o aditamento deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, com a finalidade de formalizar a alteração do Anexo I deste Instrumento.

**2.8** Percentual Mínimo de Garantia. Fica acordado entre as Partes que durante toda a vigência da CCB e até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, deverá ser assegurado pela Fiduciante a manutenção de percentual mínimo de garantia (“Percentual Mínimo de Garantia”), que corresponda a, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor da CCB, a ser verificado até o 7º (sétimo) Dia Útil de cada mês (“Data de Verificação”) pela **OGFI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 13.879.876/0001-00 (“Agente de Verificação”), de acordo com a seguinte fórmula (“Índice de Liquidez e Garantia - ILG”):

ILG > = 130%

ILG = (VPL recebíveis elegíveis + Valor do Estoque x 60% + valor de venda forçada do Terreno) / (Saldo Devedor atualizado + VPL das Integralizações previstas)

*Onde:*

VPL Recebíveis Elegíveis = Valor Presente Líquido do Fluxo de recebíveis, calculado na mesma taxa da operação, excluindo as unidades com inadimplência superior a 90 (noventa) dias.

Como consequência, as unidades inadimplidas serão consideradas no valor de estoque, conforme sua respectiva avaliação deduzindo os valores já pagos pelos respectivos adquirentes.

Valor do estoque = o valor dos Imóveis, calculado com o valor do metro quadrado médio das 10 (dez) últimas unidades vendidas, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas \* área privativa disponível para venda.

**2.8.1** Caso, a qualquer tempo, o Percentual Mínimo de Garantia seja desatendido, a CCB deverá ser amortizada extraordinariamente, pela Fiduciante, com recursos próprios, em até 10 (dez) dias contados da verificação do não atendimento ao Percentual Mínimo de Garantia, até o reestabelecimento de referido percentual.

**3** **CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

* 1. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

1. **Valor do principal:** R$ 59.000.000 (cinquenta e nove milhões de reais);
2. **Data de emissão da CCB:** 20 de julho de 2020;
3. **Prazo**: 72 (setenta e dois) meses, contados a partir da data de emissão da CCB;
4. **Data de Vencimento**: 20 de julho de 2026 (“Data de Vencimento”);
5. **Cronograma de Amortização da CCB:** A amortização do Valor Principal da CCB será realizada mensalmente, nos termos do Anexo I da CCB;
6. **Atualização Monetária e Juros Remuneratórios**: O Valor Principal da CCB será atualizado monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE (“IPCA” e “Atualização Monetária”, respectivamente). Sobre o Valor Principal da CCB incidirão juros remuneratórios equivalentes a 13% (treze inteiros por cento) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata tempori*s, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias (“Juros Remuneratórios”);
7. **Data de pagamento de Juros Remuneratórios**: mensalmente, de acordo com o cronograma constante do Anexo I da CCB, até a Data de Vencimento;
8. **Local de Pagamento:** São Paulo, SP; e
9. **Encargos Moratórios:** atualização monetária, multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre os débitos em atraso e não pagos pela Fiduciante.
   1. Sem prejuízo das obrigações descritas na Cláusula 2.1.1 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.
10. **MORA E INADIMPLEMENTO**
    1. Na hipótese vencimento antecipado ou final sem a respectiva quitação das Obrigações Garantidas, nos termos da CCB, 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 aos Imóveis objeto desta Alienação Fiduciária de Imóveis, 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.
    2. A Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, 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.
    3. 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.
    4. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:
11. 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;
12. A diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizarem os Imóveis, 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 dos Imóveis, ou da sede da Fiduciante;
13. A intimação será feita à Fiduciante, a seus procuradores regularmente constituídos, podendo, ainda, ser intimados os vizinhos dos Imóveis da Fiduciante ou o funcionário da portaria dos Imóveis responsável pelo recebimento de correspondências caso haja motivada suspeita de que os eventuais procuradores da Fiduciante estão se ocultando, observado o disposto nos parágrafos 3º A e 3º B do artigo 26 da Lei 9.514/97; e
14. 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 dos Imóveis.
    1. Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a presente Alienação Fiduciária de Imóveis 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.
    2. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com a primeira prestação que se vencer após a purgação da mora no Ofício de Registro de Imóveis competente.
    3. 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.
    4. Não purgada a mora, conforme certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, este promoverá a averbação da consolidação da propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária na respectiva matrícula, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97.
    5. A Fiduciante poderá, com a anuência da Fiduciária, dar seu direito eventual aos Imóveis em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no artigo 27 da Lei 9514/97 e na Cláusula 5 abaixo.
    6. 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.
15. **LEILÕES PÚBLICOS EXTRAJUDICIAIS**
    1. Uma vez consolidada a propriedade dos Imóveis, em nome da Fiduciária, por força da mora, a propriedade dos Imóveis objeto do presente Instrumento deverá ser alienada pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos neste Instrumento, na Lei 9.514/97 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:
16. A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
17. 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, devendo os Imóveis serem ofertados no primeiro leilão pelo valor estabelecido na Cláusula 6.1 deste Contrato;
18. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor Mínimo, conforme item “(ii)” acima, os Imóveis serão ofertados em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro público leilão, por valor correspondente ao valor das Obrigações Garantidas 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;
19. Os públicos leilões serão anunciados mediante edital único, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência endereçada ao endereço constante do preâmbulo desta Alienação Fiduciária de Imóveis acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
20. A Fiduciária, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse dos Imóveis ao(s) licitante(s) vencedor(es).

**5.1.1.** Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir os Imóveis por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos mencionados no item “(iii)” da cláusula acima, imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para esta nova aquisição dos Imóveis, inclusive custas e emolumentos.

* 1. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

1. total de venda dos Imóveis é aquela mencionado na Cláusula 6.1 abaixo, nele incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;
2. valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:
3. Valor das Obrigações Garantidas é o saldo das Obrigações Garantidas, nele incluídas as prestações devidas e não pagas, atualizadas monetariamente, *pro rata die* até o 5º (quinto) dia após a data de realização do leilão e acrescida das penalidades cabíveis, encargos e despesas abaixo elencadas;
4. despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
5. IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas aos Imóveis que a Fiduciária tenha pago e não tenha sido ainda reembolsada pela Fiduciante, se for o caso;
6. mensalidades (valores vencidos e não pagos à data do leilão) devidas à associação de moradores ou entidade assemelhada, se os Imóveis integrarem empreendimento com tal característica;
7. taxa diária de ocupação que a Fiduciante pagará à Fiduciária, ou àquele que tiver adquirido os Imóveis em leilão, equivalente a 1% (um por cento) ao mês ou fração, calculada sobre o Valor do Imóvel para Fins de Leilão, desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciária até a data em que a Fiduciária, ou terceiro adquirente dos Imóveis, vier a ser imitido na posse dos Imóveis, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: a) de todas as despesas de condomínio, mensalidades associativas, foro, água, luz, gás, impostos, taxas e encargos incorridos após a data da realização do leilão público; e b) de todas as despesas necessárias à reposição dos Imóveis ao estado em que os recebeu, tudo na forma do artigo 37-A da Lei 9.514;
8. 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;
9. custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis em idêntico estado ao existente nesta data, ressalvado o desgaste natural pelo tempo e a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente em leilão extrajudicial;
10. 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
11. despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária;
12. 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:
13. os encargos e custas de intimação da Fiduciante;
14. os encargos e custas com a publicação de editais; e
15. a comissão do leiloeiro.
    * 1. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor total de venda dos Imóveis estabelecido na cláusula 6.1. abaixo, será realizado o segundo leilão; se superior, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar.
    1. No segundo leilão, observado o disposto no item (iii) da Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Contrato:
16. será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável, como adiante disciplinado;
17. poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor das Obrigações Garantidas somado ao das despesas, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na posse e plena propriedade dos Imóveis, hipótese em que não será devido à Fiduciante qualquer restituição; e
18. no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da liquidação da totalidade das Obrigações Garantidas, a Fiduciária disponibilizará em sua sede à Fiduciante, o respectivo termo de quitação.
    1. Caso no segundo público leilão não haja ofertantes ou não seja oferecido lance que equivalha, pelo menos, ao valor das Obrigações Garantidas, fica a Fiduciária investida do mais plena e total direito de propriedade sobre os Imóveis, podendo, inclusive, vendê-los livremente a terceiros.
    2. Na hipótese de ocorrência do previsto na cláusula acima, devido à ausência de relação de hipossuficiência entre Fiduciária e Fiduciante, bem como em razão de a presente Alienação Fiduciária de Imóveis ter sido outorgada em sede da operação estruturada de emissão dos CRI, a Fiduciante permanecerá devendo a eventual diferença entre o Valor do Imóvel para Fins de Leilão, acrescido das despesas e demais encargos nos termos deste Instrumento e o valor da dívida correspondente às Obrigações Garantidas, apurada à época, diferença essa que deverá ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio da notificação à Fiduciante neste sentido. Em razão dessa cláusula, as Partes resolvem expressamente afastar a aplicação da quitação automática de que trata o § 5º do artigo 27 da Lei 9.514.
    3. Em nenhuma hipótese haverá quitação do saldo devedor das Obrigações Garantidas em caso de leilões frustrados, permanecendo devida pela Fiduciante a diferença a que se refere a cláusula acima.
    4. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante no prazo previsto no item (i) da Cláusula 5.3 deste Contrato.
    5. Na hipótese de a propriedade dos Imóveis dado em garantia se consolidar em nome da Fiduciária, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois custos e despesas decorrentes do processo de venda e demais acréscimos contratuais e legais, sendo que, em não havendo a venda dos Imóveis no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.
    6. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Oficial de Registro de Imóveis competente o termo de quitação, consolidando-se, na pessoa jurídica da Fiduciante, a plena propriedade dos Imóveis.
    7. A Fiduciária manterá em seus escritórios, à disposição da Fiduciante, a correspondente prestação de contas simples pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões). Para ter acesso a tal prestação de contas, a Fiduciante deverá fazer uma solicitação com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência.
    8. Não ocorrendo a restituição da posse dos Imóveis no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrícula dos Imóveis, a plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514/97, e demais despesas previstas neste Contrato.
    9. Devido à ausência de relação de hipossuficiência entre Fiduciária e Fiduciante, bem como em razão de a presente Alienação Fiduciária de Imóveis ter sido outorgada em sede de operação estruturada, para concessão de financiamento à Fiduciante no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão 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, os valores devidos nos termos da CCB.
19. **VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO**
    1. As Partes convencionam que o valor de venda dos Imóveis, na presente data, para fins de leilão, é o previsto no Anexo I, apurado com base no valor de [mercado/liquidação forçada], constante no laudo elaborado pela empresa [=], em [=] de [=] de [=] ("Valor do Imóvel para Fins de Leilão").
    2. Caso o Valor do Imóvel para Fins de Leilão seja inferior ao utilizado pela Prefeitura Municipal como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro leilão.
    3. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Fiduciante, com base em deliberação dos titulares dos CRI, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do(s) bem(s) dado(s) em garantia.
20. **CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS**
    1. Liquidado o valor integral das Obrigações Garantidas, resolve-se a propriedade resolúvel da Fiduciária sobre o Imóvel, retornando a Fiduciante à condição de plena proprietária e possuidora dos Imóveis.
    2. A Fiduciária deverá emitir o correspondente termo de quitação e liberação das garantias ora constituídas, no prazo de 30 (trinta) 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.
    3. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Oficial de Registro de Imóveis competente o termo de quitação a ser emitido pela Fiduciária na forma do disposto na Cláusula 7.2 acima, de forma a consolidar na pessoa da Fiduciante a plena propriedade dos Imóveis.
21. **DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA FIDUCIANTE**
    1. A Fiduciante declara e garante à Fiduciária que:
22. É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
23. 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;
24. Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e mediante a obtenção dos registros previstos na Cláusula 2.3 acima no competente Ofício de Registro de Imóveis estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre os Imóveis;
25. 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 ao Imóveis, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de quaisquer contratos, acordos, autorizações governamentais ou compromissos aos quais estejam vinculados;
26. Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
27. 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;
28. 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;
29. As discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
30. 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 **(a)** quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais a Fiduciante seja parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Imóveis, exceto em relação aos contratos para os quais cada uma das Partes já obteve autorização prévia; **(b)** qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciante ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e **(c)** 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;
31. Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;
32. os Imóveis estão e permanecerão, durante a vigência deste Contrato, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção desta garantia, 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;
33. Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
34. Não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas aos Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
35. Os Imóveis não se encontram tombados, em área objeto de desapropriação, ou em área considerada de risco de contaminação;
36. No seu melhor entendimento, os Imóveis estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas ou materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetá-lo, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
37. Não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;
38. Na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, 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;
39. Não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, os Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia; e
40. Os Imóveis não violam qualquer lei de zoneamento, ambiental ou de proteção de patrimônio histórico, artístico, paisagístico e cultural, ou estão em descumprimento de quaisquer diretrizes de planejamento urbano.
    1. As declarações previstas na Cláusula 8.1 deste Contrato são válidas nesta data, e deverão permanecer válidas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

1. **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:
2. Não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer ônus sobre os Imóveis (exceto pelos previstos neste Contrato), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sem a prévia autorização por escrito da Fiduciária;
3. 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;
4. Assegurar e defender o direito real de garantia constituído nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;
5. Manter os Imóveis em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-los de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar as suas desvalorizações; e
6. Informar, por escrito, à Fiduciária, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado a partir de seu conhecimento, em caso das seguintes ocorrências com relação aos Imóveis: **(a)** esbulho; ou **(b)** qualquer sinistro que comprometa operações nos Imóveis.
7. **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 Fiduciante*

**TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Irio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Sala 704 C, Jardim Paiquere

CEP: 13270-570, Valinhos – SP

At.: [=]

Telefone: ([=])[=]

E-mail: [=]

*Para a Fiduciária*

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

Rua Iguatemi, nº 192, Conjunto 152, Itaim Bibi

CEP 01451-010, São Paulo – SP

At.: Rodrigo Geraldi Arruy e Backoffice

Telefone: (11) 4562-7080

E-mail: [rarruy@nminvest.com.br](mailto:rarruy@nminvest.com.br) e 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. Caso solicitados, 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).
     1. Não obstante, as Partes concordam que qualquer alteração a este Contrato poderá ocorrer, caso aplicável, independentemente de assembleia geral dos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive da CVM, da B3, bem como exigências de cartórios de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis ou quaisquer outros órgãos regulatórios pertinentes; (ii) quando verificado erro de digitação; (iii) se expressamente previsto nos Documentos da Operação, especialmente, mas sem se limitar, a prorrogação automática; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Fiduciante, da Fiduciária ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares de CRI.
  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 dos Imóveis, a Fiduciária, como proprietária dos Imóveis, 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 Cláusula 10.8 deste Contrato, for:

1. 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
2. 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.
   1. 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.
   2. 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 Código de Processo Civil.

1. **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 Valinhos, 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 04 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [=] de julho de 2020.

*[O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco]*

*(Página 1/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em [=] de julho de 2020, entre a Terrazzo Empreendimentos Imobiliários Ltda., na qualidade de fiduciante, e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária.)*

**TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*Fiduciante*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |

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

*Fiduciária*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |

**TESTEMUNHAS:**

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

**ANEXO I.A**

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

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEIS OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

| **Empreendimento\*** | **Bloco** | **Apartamento** | **Fração Ideal (%) do Imóvel** | **Matrícula** | **Cartório** | **Valor do Imóvel para Fins de Leilão**  **(R$)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Signature | [•] | [•] | [•] | 22.254 | RGI de Valinho/SP | [•] |

**\*** Empreendimento Terrazzo Residenziale, identificado comercialmente como *“Signature”*, localizado na Rua Francisco Glicério, nº 1620, esquina com a Rua José Betti, Lote 1-A, Quadra B, Loteamento Paiquere, Valinhos/SP, com área total de 7.194,52m², cuja incorporação encontra-se registrada no R-7 da matrícula nº 22.254 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos, em 24 de novembro de 2017.

Título Aquisitivo: Escritura Pública de Venda e Compra, livro 187, páginas 351 a 354, do Tabelionato de Notas da Sede, Distrito de Jarinu/SP, registrada em 07 de novembro de 2017 à margem da Matrícula 22.254 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos (R.6).

**ANEXO I.B**

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

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEIS OBJETO DA PROMESSA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

| **Empreendimento\*** | **Bloco** | **Apartamento** | **Fração Ideal (%) do Imóvel** | **Matrícula** | **Cartório** | **Valor do Imóvel para Fins de Leilão**  **(R$)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Signature | [•] | [•] | [•] | 22.254 | RGI de Valinho/SP | [•] |

**\*** Empreendimento Terrazzo Residenziale, identificado comercialmente como *“Signature”*, localizado na Rua Francisco Glicério, nº 1620, esquina com a Rua José Betti, Lote 1-A, Quadra B, Loteamento Paiquere, Valinhos/SP, com área total de 7.194,52m², cuja incorporação encontra-se registrada no R-7 da matrícula nº 22.254 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos, em 24 de novembro de 2017.

Título Aquisitivo: Escritura Pública de Venda e Compra, livro 187, páginas 351 a 354, do Tabelionato de Notas da Sede, Distrito de Jarinu/SP, registrada em 07 de novembro de 2017 à margem da Matrícula 22.254 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos (R.6).

**ANEXO II**

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

***Termo de Liberação Garantia***

São Paulo, [•] de [•] de 20[•]

Ao

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VALINHOS/SP**

**TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA**

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, Conjunto 152, Itaim Bibi, CEP 01451-010,inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 , na qualidade de credora fiduciária, conforme alienação fiduciária registrada sob o R[•] da matrícula nº 22.254 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos deste Ofício de Imóveis/SP, vem, respeitosamente, perante V.Sa, autorizar e requerer a esta Serventia que proceda a liberação e a baixa parcial da garantia de alienação fiduciária constituída sobre o Apartamento [•], Bloco [•], objeto da matrícula nº 22.254 deste Ofício de Imóveis de Valinhos/SP, com o correspondente cancelando de seu respectivo registro.

Atenciosamente,

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

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