INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL

EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

entre

**TENERIFE 107 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

*na qualidade de Fiduciante do Bem Imóvel*

e

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

*na qualidade de Fiduciária do Bem Imóvel*

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

Datado de

[=] de outubro de 2022

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

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEl EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

PREÂMBULO

Pelo presente instrumento particular, com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei nº 9.514:

1. de um lado, na qualidade de fiduciante do Bem Imóvel (conforme definido abaixo):

**TENERIFE 107 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, conjunto 122, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 47.080.707/0001‑19 (“Fiduciante”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento;

1. de outro lado, na qualidade de fiduciária do Bem Imóvel:

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações com registro de emissora de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “Companhia Securitizadora” e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, cj. 122, sala CP, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 (“Fiduciária”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento;

sendo a Fiduciante e a Fiduciária doravante designadas, em conjunto, “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”,

**CONSIDERANDO QUE:**

1. em [=] de outubro de 2022, a Fiduciante, na qualidade de emissora, e a Fiduciária, na qualidade de titular das notas comerciais, celebraram o “*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Tenerife 107 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*” (conforme eventualmente alterado, “Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis”), por meio do qual são regidos os termos e condições da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, com garantias reais e fidejussórias, em série única, da Fiduciante, para colocação privada (“Emissão das Notas Comerciais Indianópolis”), composta por [100.000] ([cem mil]) notas comerciais (“Notas Comerciais Indianópolis”), todas com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais) cada na respectiva data de emissão (“Valor Nominal Unitário Indianópolis”), perfazendo a Emissão das Notas Comerciais Indianópolis o montante total de R$ [100.000.000,00] ([cem milhões de reais]) na respectiva data de emissão (“Valor Nominal Total Indianópolis”), o que o fez nos termos dos artigos 45 a 51 da Lei nº 14.195 (conforme definida abaixo);
2. as Notas Comerciais Indianópolis emitidas pela Fiduciante e subscritas pela Fiduciária conferiram direito de crédito em face da Fiduciante, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, se obrigando a Fiduciante, por meio do referido Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, a pagar, em favor da Fiduciária, o Valor Nominal Total Indianópolis, acrescido da atualização monetária das Notas Comerciais Indianópolis e dos juros remuneratórios das Notas Comerciais Indianópolis, assim como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Fiduciante à Fiduciária em razão das Notas Comerciais Indianópolis, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Garantias (conforme definido abaixo), encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à Emissão das Notas Comerciais Indianópolis, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021 (conforme definido abaixo), em conjunto com a Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo) e a Resolução CVM 60 (“Créditos Imobiliários NC Indianópolis”);
3. visando realizar a Operação de Securitização (conforme definido abaixo), a Fiduciária, na qualidade de companhia securitizadora, emitiu, em [=] de outubro de 2022, 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários NC Indianópolis (“CCI NC Indianópolis”), nos termos da “*Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” (conforme eventualmente alterada, “Escritura de Emissão de CCI”) celebrada entre a Fiduciária e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira, devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 32 (conforme definido abaixo), com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n° 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante da CCI NC Indianópolis (“Instituição Custodiante”);
4. a operação de securitização mencionada no considerando (C) acima engloba, adicionalmente aos Créditos Imobiliários NC Indianópolis, os Créditos Imobiliários NC Pintassilgo, conforme definidos no Termo de Securitização (conforme abaixo definido), sendo certo que os Créditos Imobiliários NC Pintassilgo foram igualmente objeto da emissão, pela Fiduciária, de cédula de crédito imobiliário integral, sob a forma escritural, sem garantia real, para representa-los (“CCI NC Pintassilgo” e, em conjunto com a CCI NC Indianópolis, “CCI”), nos termos da Escritura de Emissão de CCI celebrada entre a Fiduciária e a Instituição Custodiante (os Créditos Imobiliários NC Indianópolis e os Créditos Imobiliários NC Pintassilgo, quando em conjunto, “Créditos Imobiliários”);
5. os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, servirão de lastro para os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 4ª emissão da Fiduciária (“CRI”), nos termos do Termo de Securitização, configurando assim operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60 (“Operação de Securitização”);
6. os CRI serão objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476 (conforme definido abaixo) (“Oferta Restrita dos CRI”), e serão destinados exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), os quais serão considerados Titulares dos CRI;
7. a Fiduciante se obrigou a constituir, em garantia do pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários NC Indianópolis, em cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, pecuniárias e não pecuniárias, assumidas ou que venham a ser assumidas por ela, por força dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido), incluindo, mas não se limitando, ao pagamento e cumprimento, conforme aplicável, de: **(i)** todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras que sejam direta ou indiretamente relacionadas aos Créditos Imobiliários NC Indianópolis; **(ii)** todas as obrigações assumidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis; e **(iii)** pagamento de todos os custos e despesas necessários para cobrança dos Créditos Imobiliários NC Indianópolis e/ou execução das Garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, tributos, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais (“Obrigações Garantidas”), a alienação fiduciária do Bem Imóvel em favor da Fiduciária, nos termos do presente instrumento, dentre as demais garantias prestadas em favor da Fiduciária no âmbito da Operação de Securitização; e
8. as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé,

**RESOLVEM**, de comum acordo e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”* (“Contrato”), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA
DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES
	1. Para os fins deste Contrato, os termos aqui iniciados em letra maiúscula (incluindo, sem limitação, no Preâmbulo) terão o significado que lhes é atribuído abaixo, sem prejuízo das definições que forem estabelecidas ao longo deste instrumento: **[Nota PMK: As definições e as referências cruzadas serão revisadas anteriormente ao encaminhamento da versão *Sign-Off*]**

|  |  |
| --- | --- |
| “Agente Fiduciário dos CRI” | O agente fiduciário representante dos Titulares dos CRI nos termos da Resolução CVM 17, qual seja, a **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários, com filial no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 466, sala 1401, bairro Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título. |
| “Alienação Fiduciária” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.1 deste Contrato. |
| “Amortização Extraordinária Obrigatória” | Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (l)**Erro! Fonte de referência não encontrada.** da cláusula 3.2.1 deste Contrato. |
| “Assembleia Especial de Titulares dos CRI” ou “Assembleia Especial” | A assembleia especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada em conformidade com os termos e condições previstos no Termo de Securitização. |
| “Atualização Monetária” | Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (f) da cláusula 3.2.1 deste Contrato. |
| “B3” | A **B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil. |
| “Bem Imóvel” | O imóvel localizado no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Indianópolis, nº 300, objeto da matrícula nº 25.839 do 14º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, no qual será desenvolvido o Empreendimento Alvo Indianópolis, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, as quais estão descritas e caracterizadas no **Anexo I** ao presente Contrato.  |
| “CCI” | Quando referidas em conjunto e/ou indistintamente, a CCI NC Indianópolis e a CCI NC Pintassilgo. |
| “CCI NC Indianópolis” | A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Fiduciária sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários NC Indianópolis, nos termos da Escritura de Emissão de CCI. |
| “CCI NC Pintassilgo” | A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Fiduciária sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários NCPintassilgo, nos termos da Escritura de Emissão de CCI. |
| “CNPJ/ME” | O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia da República Federativa do Brasil. |
| “Código Civil” | A Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada, que instituiu o código civil brasileiro. |
| “Código de Processo Civil” | A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme posteriormente alterada, que instituiu o código de processo civil brasileiro. |
| “Constituição Federal” | A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos pelas respectivas emendas constitucionais. |
| “Contrato” | O presente instrumento, conforme definido no preâmbulo deste Contrato. |
| “Créditos Imobiliários” | Tem o significado que lhe é atribuído no considerando **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Contrato. |
| “Créditos Imobiliários NC Indianópolis” | Tem o significado que lhe é atribuído no considerando **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Contrato. |
| “Créditos Imobiliários NC Pintassilgo” | Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (D) deste Contrato. |
| “CRI” | Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (I) deste Contrato. |
| “CVM” | A **Comissão de Valores Mobiliários**, entidade autárquica vinculada ao Ministério da Economia da República Federativa do Brasil responsável por fiscalizar, normatizar, disciplinar e desenvolver o mercado de valores mobiliários brasileiro. |
| “Data de Emissão das Notas Comerciais Indianópolis” | Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (d) da cláusula 3.2.1 deste Contrato. |
| “Data de Vencimento das Notas Comerciais Indianópolis” | Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (e) da cláusula 3.2.1 deste Contrato. |
| “Despesas com a Consolidação da Propriedade em Nome da Fiduciária” | Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (b) da cláusula 5.2 deste Contrato. |
| “Dia Útil” | Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil, ou, ainda, ***exclusivamente no caso de obrigações não pecuniárias***, que também não seja feriado comercial no Município de São Paulo, Estado de São Paulo. |
| “Documentos da Operação” | Os documentos que formalizam e integram a Operação de Securitização, conforme eventualmente alterados, quais sejam: **(a)** o Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis; **(b)** o Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis); **(c)** os Contratos de Garantias (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis); **(d)** a Escritura de Emissão de CCI; **(e)** o Termo de Securitização (conforme definido abaixo); **(f)** o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis); **(g)** o boletim de subscrição das Notas Comerciais Indianópolis e o boletim de subscrição das Notas Comerciais Pintassilgo (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis); **(h)** os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada um dos Titulares dos CRI; e **(i)** eventuais demais documentos relativos à Operação de Securitização. |
| “Emissão das Notas Comerciais Indianópolis” | Tem o significado que lhe é atribuído no considerando **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Contrato. |
| “Empreendimento Alvo Indianópolis” | O empreendimento de natureza imobiliária, localizado no município de São Paulo, estado de São Paulo, a ser desenvolvido pela Fiduciante no Bem Imóvel. |
| “Empresa de Avaliação” | Qualquer uma das seguintes empresas: **(a)** CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 51.718.575/0001-85; **(b)** Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.730.611/0001-10; **(c)** Engebanc Consultoria e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.072.148/0001-92; **(d)** Dexter Consultoria e Assessoria Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.322.308/0001-77; e **(e)** qualquer outra empresa de avaliação apresentada pela Fiduciante e previamente aprovada pela Fiduciária. **[Nota PMK: favor confirmar empresas]** |
| “Encargos Moratórios” | Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (p) da cláusula 3.2.1 deste Contrato. |
| “Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis” | Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Contrato. |
| “Escritura de Emissão de CCI” | Tem o significado que lhe é atribuído no considerando **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Contrato. |
| “Escritura de Venda e Compra do Imóvel” | Instrumento que formalizou a aquisição do Bem Imóvel pela Fiduciante, conforme descrito no **Anexo II** deste Contrato. |
| “Estatuto da Cidade” | A Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que estabelece diretrizes gerais da política urbana, dentre outras providências. |
| “Evento de Vencimento Antecipado” | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Dez do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis |
| “Fiduciante” | A **Tenerife 107 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, qualificada no preâmbulo deste Contrato, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê‑la a qualquer título. |
| “Fiduciária” | A **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Contrato, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê‑la a qualquer título. |
| “Financiamento do Plano Empresário” | O financiamento necessário para viabilizar a conclusão das obras do Empreendimento Alvo Indianópolis, nos termos do Plano Empresário. |
| “Garantias” | Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (L) do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis. |
| “Instituição Custodiante” | A instituição custodiante da Escritura de Emissão d**e** CCI nos termos da Lei nº 10.931, qual seja, a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, conforme qualificada no considerando (C) deste Contrato, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título. |
| “IPCA” | O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). |
| “IPTU” | O Imposto Predial e Territorial Urbano. |
| “Juros Remuneratórios” | Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (g) da cláusula 3.2.1 deste Contrato. |
| “Legislação Socioambiental” | Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (v) da cláusula 8.1 deste Contrato. |
| “Lei das Sociedades por Ações” | A Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações. |
| “Lei nº 4.728” | A Lei Federal nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e a securitização de créditos imobiliários, dentre outras providências. |
| “Lei nº 9.514” | A Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e a securitização de créditos imobiliários, dentre outras providências. |
| “Lei nº 10.931” | A Lei Federal nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias e institui a letra de crédito imobiliário, a cédula de crédito imobiliário e a cédula de crédito bancário, dentre outras providências. |
| “Lei nº 14.063” | A Lei Federal nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o uso de assinaturas eletrônicas em interações com entes públicos, em atos de pessoas jurídicas e em questões de saúde e sobre as licenças de softwares desenvolvidos por entes públicos. |
| “Lei nº 14.430” | A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conversão da Medida Provisória nº 1.103, de 2022, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro por meio de sociedade seguradora de propósito específico, as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis, e a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários. |
| “LGPD” | A Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural. |
| “Notas Comerciais Indianópolis” | Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) do preâmbulo deste Contrato. |
| “Normas Anticorrupção” | As normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, conforme aplicáveis, mas não se limitando a: **(a)** o Decreto-Lei Federal nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme posteriormente alterado de tempos em tempos, que instituiu o código penal brasileiro; **(b)** a Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, dentre outras providências; **(c)** o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)*, conforme posteriormente alterado de tempos em tempos, norma federal dos Estados Unidos da América que dispõe sobre práticas de corrupção no exterior; e **(d)** *UK Bribery Act 2010 (UKBA),* norma de abrangência em todo o Reino Unido que dispõe sobre práticas de corrupção. |
| “Obrigações Garantidas” | Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (G) deste Contrato. |
| “Oferta Restrita dos CRI” | Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (F) deste Contrato. |
| “Oficial do RGI Competente” | O(A) oficial titular ou substituto responsável pelo RGI Competente, conforme o caso. |
| “Ofício Circular CVM/SRE 01/2021” | O Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, expedido pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM em 1º de março de 2021. |
| “Operação de Securitização” | Tem o significado que lhe é atribuído no considerando **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Contrato. |
| “Prazo de Vigência” | O prazo de vigência da presente Alienação Fiduciária, que se encerra na data em que ocorrer o primeiro dos seguintes eventos, conforme aplicável: **(i)** a data de liberação do Bem Imóvel para viabilizar a sua oneração no âmbito do Financiamento do Plano Empresário, conforme previsto neste Contrato; **(ii)** a data de integral liquidação das Obrigações Garantidas; ou **(iii)** a data de conclusão da excussão da Alienação Fiduciária. |
| “Resgate Antecipado Facultativo Total” | Tem o significado que lhe é atribuído no inciso **Erro! Fonte de referência não encontrada.** na cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Contrato. |
| “Resgate Antecipado Obrigatório Total” | Tem o significado que lhe é atribuído no inciso **Erro! Fonte de referência não encontrada.** na cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Contrato. |
| “Resolução CVM 17” | A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário. |
| “Resolução CVM 32” | A Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários. |
| “Resolução CVM 60” | A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM. |
| “RGI Competente” | O 14º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, ou qualquer outro ofício de registro de imóveis que venha a substituí-lo como competente para registro da matrícula do Bem Imóvel. |
| “Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis” | Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Contrato. |
| “Termo de Securitização” | Conforme eventualmente alterado, o “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Tenerife 107 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*”, a ser celebrado entre a Fiduciária, na qualidade de companhia securitizadora, e o Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI. |
| “Titulares dos CRI” | Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso. |
| “Unidades Autônomas Indianópolis” | Cada unidade imobiliária autônoma do Empreendimento Alvo Indianópolis. |
| “Valor da Dívida” | Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (a) da cláusula 5.2 deste Contrato. |
| “Valor Mínimo do Bem Imóvel” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.1 deste Contrato. |
| “Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total” | Tem o significado que lhe é atribuído no item (j) da cláusula 3.1.1 deste Contrato. |
| “Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis” | O Valor Nominal Unitário Indianópolis, acrescido das parcelas de Atualização Monetária e Juros Remuneratórios incorporadas ao principal em cada Data de Aniversário (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis) das Notas Comerciais Indianópolis, nos termos do Anexo I do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis. |
| “Valor Nominal Unitário Indianópolis” | Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Contrato. |
| “Valor Nominal Total Indianópolis” | Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Contrato. |

* 1. As seguintes regras deverão ser aplicadas na interpretação deste Contrato, exceto se de outra forma expressamente indicado:
	2. sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Contrato aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
	3. os termos “*inclusive*” e “*incluindo*”, e outros termos semelhantes, serão interpretados como se estivessem acompanhados da expressão “*mas não se limitando a*”;
	4. os títulos das cláusulas aqui contidos têm caráter meramente referencial, sendo assim irrelevantes para a interpretação ou análise do teor deste Contrato;
	5. os anexos são incorporados a este Contrato, e devem ser considerados como parte integrante deste Contrato, como se nele escritos. Referências como “*este Contrato*” e palavras como “*aqui*” ou “*neste*” ou palavras no mesmo sentido se referem a este Contrato, incluindo seus anexos, como um todo;
	6. as referências a disposições legais devem ser interpretadas como referências a essas disposições, tais como alteradas, ampliadas, consolidadas ou reeditadas, ou conforme sua aplicação seja alterada periodicamente por outras normas;
	7. as referências a quaisquer documentos ou instrumentos significam uma referência a tais documentos ou instrumentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou modificados, e incluem todos os respectivos anexos, aditivos, substituições, consolidações e complementações;
	8. referências a cláusulas e anexos significam cláusulas e anexos deste Contrato; e
	9. todas as referências a pessoas incluem seus sucessores, herdeiros, beneficiários e cessionários a qualquer título.
		+ - 1. Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados com inicial em maiúsculo e não definidos de outra forma neste Contrato terão o significado a eles atribuído no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis ou em qualquer dos demais Documentos da Operação.

Igualmente, 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, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.

Em caso de conflito entre as definições contidas neste Contrato e aquelas contidas nos demais Documentos da Operação, prevalecerão, para fins exclusivos deste Contrato, as definições aqui estabelecidas.

Sem prejuízo do disposto na cláusula 1.2.1.2 acima, as Partes, neste ato, reconhecem e concordam que este Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica da Operação de Securitização. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste instrumento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os Documentos da Operação.

* 1. São Anexos ao presente Contrato: **Anexo I** - Descrição do Bem Imóvel; **Anexo II** - Descrição do Título Aquisitivo do Bem Imóvel; e **Anexo III** - Certidão de Matrícula do Bem Imóvel.
1. CLÁUSULA SEGUNDA
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
	1. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, de maneira irrevogável e irretratável, aliena fiduciariamente à Fiduciária, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514 e deste Contrato, a propriedade resolúvel do Bem Imóvel, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta, permanecendo a Fiduciante com a posse direta, do Bem Imóvel (“Alienação Fiduciária”).
		* + 1. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514, o Bem Imóvel se encontra perfeitamente descrito e caracterizado no **Anexo I** ao presente Contrato, assim como a indicação do seu respectivo título e modo de aquisição pela Fiduciante, constante do **Anexo II** ao presente Contrato, e, também, as principais características das Obrigações Garantidas, que estão detalhadas na Cláusula Terceira deste Contrato.
				2. Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e/ou instalações existentes ou introduzidas no Bem Imóvel, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a este e ao seu valor, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e/ou instalações o presente ônus, não podendo a Fiduciante invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.
				3. A Fiduciante, na presente data, é titular exclusiva da propriedade plena do Bem Imóvel, e contrata, neste ato e nos termos da Lei nº 9.514, a transferência da propriedade resolúvel do mesmo à Fiduciária tão-somente a título de garantia das Obrigações Garantidas.
	2. A transferência da propriedade fiduciária do Bem Imóvel pela Fiduciante à Fiduciária operar-se-á, às expensas da Fiduciante, mediante o registro deste Contrato no RGI Competente, nos termos da cláusula 2.2.1 e seguintes abaixo, e permanecerá em pleno vigor e efeito até o término do Prazo de Vigência.
		* + 1. A Fiduciante se obriga a realizar a prenotação do presente Contrato para registro no RGI Competente em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da obtenção cumulativa, perante o RGI Competente do registro da Escritura de Venda e Compra do Imóvel firmada relativamente ao do Bem Imóvel, devendo a Fiduciária colaborar para tanto no que for necessário, incluindo mediante a celebração e entrega de documentos à Fiduciante que sejam exigidos pelo RGI Competente.
				2. O registro deste Contrato no RGI Competente deverá ser concluído em até 60 (sessenta) dias contados da prenotação mencionada na cláusula 2.2.1 acima, ficando referido prazo prorrogado por 1 (uma) vez, pelo prazo de 30 (trinta) dias adicionais, exclusivamente caso **(a)** tenha(m) sido formulada(s) exigência(s) pelo RGI Competente para fins de registro, e desde que a(s) referida(s) exigência(s) seja(m) atendida(s) dentro do prazo da prenotação, e/ou **(b)** seja comprovada, pela Fiduciante à Fiduciária, a demora injustificada do RGI Competente.

Sem prejuízo do disposto na cláusula 2.2.2 acima, a Fiduciante fica, desde já, obrigada a tomar todas as medidas necessárias para o registro da presente Alienação Fiduciária, cumprindo tempestivamente com toda e qualquer exigência eventualmente formulada pelo RGI Competente, sob pena de configuração de mora com relação à obrigação de registro da presente Alienação Fiduciária e, consequentemente, de um Evento de Vencimento Antecipado, sendo certo que, a Fiduciária se obriga a colaborar com a Fiduciante, mediante a apresentação de qualquer informação ou documento de sua responsabilidade que venha a ser solicitado pelo RGI Competente.

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 do RGI Competente para o referido registro, bem como eventuais exigências legais ou regulamentares lançadas por quaisquer autoridades públicas, incluindo, sem limitação, a CVM, sem necessidade de prévia aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou outras aprovações societárias.

As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Oficial do RGI Competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

* + - * 1. A Fiduciante se obriga, ainda, a encaminhar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI: **(a)** cópia digitalizada do comprovante de prenotação deste Contrato para registro perante o RGI Competente, nos termos da cláusula 2.2.1 acima, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data de sua realização; **(b)** notificação a respeito de qualquer exigência que eventualmente venha a ser formulada pelo RGI Competente para registro deste Contrato em até 3 (três) Dias Úteis contados da data da realização da referida exigência, contendo a descrição das providências que serão adotadas pela Fiduciante para atendimento às exigências; **(c)** em até 3 (três) Dias Úteis contados do término do prazo definido na cláusula 2.2.2 acima para registro da presente Alienação Fiduciária, cópia digitalizada deste Contrato devidamente registrado no RGI Competente; e **(d)**em até 3 (três) Dias Úteis contados do registro da presente Alienação Fiduciária, cópia da certidão de inteiro teor da matrícula do Bem Imóvel evidenciando o registro da presente Alienação Fiduciária.
	1. Mediante o registro do presente Contrato no RGI Competente, estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Bem Imóvel em favor da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização do Bem Imóvel e a Fiduciária possuidora indireta do Bem Imóvel, até o término do Prazo de Vigência.
		+ - 1. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente ao Bem Imóvel, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo integralmente cumpridas.
				2. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da Alienação Fiduciária constituída nos termos deste Contrato.
	2. A Fiduciante não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o Bem Imóvel, 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.
	3. A presente Alienação Fiduciária não implica a transferência, para a Fiduciária, de qualquer das obrigações ou responsabilidades da Fiduciante e/ou de terceiros, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis na forma da lei e dos contratos firmados, incluindo as obrigações atribuídas aos proprietários oriundos do direito de propriedade do artigo 1.228 do Código Civil, em especial aquelas estabelecidos nos parágrafos 1º e 2º (bem como demais disposições legais similares como, por exemplo, os artigos 184, 185 e 186 da Constituição Federal e as disposições do Estatuto da Cidade), as quais permanecem no conteúdo dos direitos detidos pela Fiduciante após a constituição da presente Alienação Fiduciária.
		+ - 1. Uma vez que a Fiduciante permanece responsável pelas obrigações e pelos deveres contidos nos referidos dispositivos legais, a Fiduciária não será, qualquer que seja a hipótese, responsabilizada, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de qualquer natureza em relação às obrigações assumidas pela Fiduciante perante terceiros, ainda que decorram do domínio pleno, tendo em vista que é proprietária exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel.
				2. Sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, todas e quaisquer despesas, débitos, ou qualquer tipo de custos, de natureza ordinária ou extraordinária com relação ao Bem Imóvel serão suportados exclusiva e tempestivamente pela Fiduciante, incluindo, mas não se limitando a, despesas relativas **(a)** à construção de edificações, acessões, benfeitorias, melhorias, manutenção, segurança e conservação do Bem Imóvel; **(b)** à contingências, multas, penalidades, e custos de natureza ambiental ou administrativa incidentes sobre o Bem Imóvel; e/ou **(c)** a quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições, despesas e encargos que possam incidir no Bem Imóvel, incluindo IPTU e aqueles referentes a prestadores de serviço público como luz, água, gás e telefone, ainda que lançados em nome de terceiros.

A Fiduciária fica, desde já, desobrigada a assumir qualquer responsabilidade e/ou efetuar qualquer tipo de pagamento referente a quaisquer dessas despesas referentes ao Bem Imóvel, durante a vigência deste Contrato, salvo se de outra forma expressamente conforme previsto em lei.

* 1. A Fiduciante se obriga, até o término do Prazo de Vigência, a: **(a)** manter, conservar e guardar o Bem Imóvel em perfeito estado de segurança e utilização; **(b)** adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos e prerrogativas da Fiduciária com relação ao Bem Imóvel nos termos deste Contrato; e **(c)** pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições, despesas ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Bem Imóvel, ou que sejam inerentes à presente Alienação Fiduciária.
		+ - 1. Caso solicitado pela Fiduciária, a Fiduciante terá a obrigação de apresentar, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do seu pedido ou, em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, 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 não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano, condomínio e demais encargos relacionados ao Bem Imóvel.
				2. Caso, a qualquer momento durante a vigência deste Contrato, recaia sobre o Bem Imóvel penhora, arresto ou qualquer outra medida de constrição judicial ou administrativa, a Fiduciante ficará obrigada a informar a Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, acerca da referida constrição judicial no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de intimação judicial ou notificação administrativa nesse sentido.
				3. Sem prejuízo da Alienação Fiduciária constituída nos termos do presente Contrato, fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes que a Fiduciante poderá, a qualquer tempo, realizar atos relacionados ao Bem Imóvel que sejam indispensáveis para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo Indianópolis.
	2. Na ocorrência da decretação de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas (ou no caso de vencimento final das Obrigações Garantidas sem o seu devido pagamento), a Fiduciária poderá, mas não estará obrigada a, exercer os direitos e prerrogativas previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, neste Contrato, nos demais Documentos da Operação e/ou, ainda, em lei, em especial exercer a propriedade plena e a posse direta do Bem Imóvel e excutir a presente Alienação Fiduciária nos termos da Cláusula Quinta deste Contrato.
	3. Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Bem Imóvel, a Fiduciária, como proprietária do Bem Imóvel, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante, até o montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, sendo certo que, após a quitação integral do saldo devedor das Obrigações Garantidas, eventual valor remanescente deverá ser transferido à Fiduciante pela Fiduciária.
		+ - 1. Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, a proporção das indenizações conforme a cláusula 2.8 acima, for:
		1. superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá restituir à Fiduciante o saldo que sobejar em até 5 (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 do saldo remanescente das Obrigações Garantidas.
1. CLÁUSULA TERCEIRA
CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS
	1. As Obrigações Garantidas, garantidas pela presente Alienação Fiduciária, correspondem a todas as Obrigações Garantidas, **até o limite do Valor Mínimo do Bem Imóvel**. [Nota SPavarini: poderiam esclarecer?]
	2. Para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728 e do artigo 24 da Lei nº 9.514, as principais características das Obrigações Garantidas se encontram descritas no item 3.2.1 abaixo:

**3.2.1** Os Créditos Imobiliários NC Indianópolis têm as características descritas a seguir:

1. *Quantidade de Notas Comerciais Indianópolis*: [100.000] ([cem mil]) Notas Comerciais Indianópolis;
2. *Valor Nominal Unitário Indianópolis*: R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Notas Comerciais Indianópolis;
3. *Valor Nominal Total Indianópolis*: R$ [100.000.000,00] ([cem milhões de reais]) na Data de Emissão das Notas Comerciais Indianópolis (sendo este o valor total de principal dos Créditos Imobiliários NC Indianópolis;
4. *Data de Emissão*: [=] de outubro de 2022 (“Data de Emissão das Notas Comerciais Indianópolis”);
5. *Prazo e Data de Vencimento*: [=] ([=]) dias corridos contados da Data de Emissão da Notas Comerciais Indianópolis, vencendo-se, portanto, em 31 de dezembro de 2026 (“Data de Vencimento das Notas Comerciais Indianópolis”), ressalvada a possibilidade de liquidação antecipada das Notas Comerciais Indianópolis em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Indianópolis ou, ainda, da realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total (conforme definido abaixo) ou do Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo), observados os termos estabelecidos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis;
6. *Atualização Monetária*: O Valor Nominal Unitário Indianópolis ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis), pela variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), calculada *pro-rata temporis,* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos (em cada Data de Aniversário), desde a Data de Integralização (inclusive) (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.4 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis (“Atualização Monetária”);
7. *Juros Remuneratórios*: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano (“Juros Remuneratórios”). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula constante da cláusula 5.5 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis;
8. *Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis*: O Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, conforme o caso) será integralmente pago em 4 (quatro) parcelas, a saber: **(a)** serão integralizados R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) em outubro de 2022; **(b)** serão integralizados R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) em novembro de 2022; **(c)** serão integralizados R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) em dezembro de 2022; e **(d)** serão integralizados R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) em janeiro de 2023, conforme cronograma de integralizações previsto no Anexo I do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, juntamente com a Atualização Monetária e os Juros Remuneratórios incorporados ao Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, na Data de Vencimento das Notas Comerciais Indianópolis, ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória, bem como da liquidação antecipada das Notas Comerciais Indianópolis em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Indianópolis ou, ainda, da realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total ou do Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis; **[Nota PMK: Sob validação final do time Riza/CPSec]**
9. *Amortização Extraordinária Facultativa*: As Notas Comerciais Indianópolis não estarão sujeitas à amortização extraordinária facultativa pela Fiduciante;
10. *Resgate Antecipado Facultativo Total:* A partir de [=] de abril de 2024 (inclusive), a Fiduciante poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais Indianópolis (“Resgate Antecipado Facultativo Total”), observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis. O Resgate Antecipado Facultativo Total será realizado mediante o pagamento, na respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total, do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis acrescido **(i)** dos Juros Remuneratórios, calculados, *pro rata temporis*, desde a Data de Pagamento das Notas Comerciais Indianópolis (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis) imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento (exclusive); e **(ii)** de 5,0% (cinco por cento) do saldo do Valor Nominal Atualizado Indianópolis multiplicado pelos anos remanescentes, sem prejuízo, ainda, do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais Indianópolis, incluindo eventuais Encargos Moratórios (conforme definido abaixo) (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total”). O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total será liquidado mediante TED ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes para a conta corrente a ser indicada oportunamente pela Fiduciária;
11. *Resgate Antecipado Facultativo Parcial:* As Notas Comerciais Indianópolis não estarão sujeitas ao resgate antecipado facultativo parcial pela Fiduciante;
12. *Amortização Extraordinária Obrigatória:* Sempre que forem creditados recursos na Conta Centralizadora a título da Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis) ou da Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis), conforme o caso, sempre que forem creditados recursos na Conta Centralizadora a Fiduciante deverá realizar a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis (ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, conforme o caso), até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do valor total da Emissão das Notas Comerciais Indianópolis, com relação à totalidade das Notas Comerciais Indianópolis, na Data de Pagamento das Notas Comerciais Indianópolis imediatamente subsequente a tal recebimento de recursos na Conta Centralizadora (“Amortização Extraordinária Obrigatória”). A Amortização Extraordinária Obrigatória será realizada mediante o pagamento, na respectiva Data da Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis), da parcela do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis a ser amortizada, correspondente ao valor total da Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis ou da Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis, conforme o caso, sem prejuízo, do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais Indianópolis, incluindo eventuais Encargos Moratórios;
13. *Resgate Antecipado Obrigatório Total:* Na hipótese de: **(1)** serem creditados recursos na conta corrente a ser indicada oportunamente pela Fiduciária a título da Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis ou da Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis, conforme o caso, em montante superior ao total do saldo do Valor Nominal Unitário Indianópolis; e, cumulativamente, **(2)** tais recursos recebidos na conta corrente a ser indicada oportunamente pela Fiduciária incluírem recebíveis decorrentes da venda da última Unidade Autônoma Indianópolis disponível à venda, a Fiduciante deverá, na Data de Pagamento das Notas Comerciais Indianópolis imediatamente subsequente a tal recebimento de recursos na Conta Centralizadora (“Data do Resgate Antecipado Obrigatório Total”), realizar o resgate antecipado total do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, com relação à totalidade das Notas Comerciais Indianópolis (“Resgate Antecipado Obrigatório Total”). O Resgate Antecipado Obrigatório Total será realizado mediante o pagamento, na respectiva Data do Resgate Antecipado Obrigatório Total, do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, sem prejuízo do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais Indianópolis, incluindo eventuais Encargos Moratórios;
14. *Vencimento Antecipado*: Observados os termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, as obrigações relativas às Notas Comerciais Indianópolis poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, ***sempre de forma não automática***, ou seja, com a necessidade de declaração pela Fiduciária, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, na ocorrência de quaisquer das hipóteses expressamente descritas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, sendo certo que eventuais prazos de curas, limites e/ou valores mínimos (*thresholds*), especificações, ressalvas e/ou exceções em relação a tais hipóteses também foram definidos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis;
15. *Repactuação Programada*: As Notas Comerciais Indianópolis não estarão sujeitas a repactuações programadas; e
16. *Encargos Moratórios*: Ocorrendo atraso imputável à Fiduciante no pagamento de qualquer quantia devida à Fiduciária, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(a)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(b)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança (“Encargos Moratórios”).
	* 1. Sem prejuízo do disposto na cláusula 3.2.1 acima, as Obrigações Garantidas têm suas características perfeitamente descritas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, na Escritura de Emissão de CCI, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os quais constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, inclusive para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728 e do artigo 24 da Lei nº 9.514.
17. CLÁUSULA QUARTA
MORA E INADIMPLEMENTO
	1. Na hipótese de descumprimento, total ou parcial, das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação, a Fiduciária poderá, observado o prazo de carência de 5 (cinco) Dias Úteis, nos termos do artigo 26, § 2º, da Lei nº 9.514, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária, a seu exclusivo critério e independentemente da excussão das demais garantias constituídas para garantir as Obrigações Garantidas, por meio de requerimento ao Oficial do RGI Competente para intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26, § 7º, e 27 da Lei nº 9.514.
	2. A Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de até 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 atualização monetária e 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:
		1. a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do RGI 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 RGI Competente, podendo, a critério deste, vir a ser realizada por seu preposto ou através dos cartórios de registro de títulos e documentos da Comarca da situação do Bem Imóvel, ou da sede da Fiduciante;
		3. a intimação será feita à Fiduciante, a seus representantes legais ou a seus procuradores regularmente constituídos, podendo, ainda, ser intimados os vizinhos do imóvel da sede da Fiduciante ou o funcionário da portaria do imóvel da sede da Fiduciante, responsável pelo recebimento de correspondências caso haja motivada suspeita de que os representantes e/ou procuradores da Fiduciante estão se ocultando, observado o disposto nos §§ 3º-A e 3º-B do artigo 26 da Lei nº 9.514; e
		4. se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme certificado pelo Oficial do RGI Competente ou pelo serventuário encarregado da diligência, competirá ao primeiro promover a sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local do Bem Imóvel.
	5. Purgada a mora perante o RGI Competente, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas, sendo certo que, nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial do RGI 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.
	6. O não pagamento, pela Fiduciante, de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas, depois de devidamente comunicadas nos termos da cláusula 4.1 deste Contrato, bastará para a configuração da mora.
	7. Caso a Fiduciante não deseje purgar a mora, no mesmo prazo estabelecido para a purgação da mora, a Fiduciante poderá apresentar novo laudo de avaliação do Bem Imóvel, contratado às suas expensas, elaborado por qualquer Empresa de Avaliação, desde que o novo laudo de avaliação do Bem Imóvel seja apresentado no prazo de até 15 (quinze) dias contados do término do prazo para purgação da mora mencionado na cláusula 4.2 acima.
	8. Não purgada a mora, conforme certificado pelo Oficial do RGI Competente, este promoverá a averbação da consolidação da propriedade do Bem Imóvel em nome da Fiduciária na respectiva matrícula, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514.
	9. Na hipótese de excussão da presente Alienação 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 de até 5 (cinco) dias após o recebimento pela Fiduciária do valor apurado com a excussão da presente garantia.
18. CLÁUSULA QUINTA
LEILÃO EXTRAJUDICIAL
	1. Uma vez consolidada a propriedade sobre o Bem Imóvel em nome da Fiduciária, observado o previsto na Cláusula Quarta acima, deverá o Bem Imóvel ser alienado pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos neste Contrato, na Lei nº 9.514 e na Lei nº 14.430, 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 do Bem Imóvel em nome da Fiduciária até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Bem Imóvel pelo preço correspondente ao valor da dívida, somado **(1)** aos encargos e despesas previstos no § 2º do artigo 27 da Lei nº 9.514; **(2)** aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária do Bem Imóvel em nome da Fiduciária; e **(3)** às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, cabendo, ainda, o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Bem Imóvel, de que trata este subitem, inclusive custas e emolumentos;
		3. o primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, devendo o Bem Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo Valor Mínimo do Bem Imóvel (conforme definido abaixo) apurado nos termos da cláusula 6.1 abaixo deste Contrato;
		4. não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor Mínimo do Bem Imóvel, conforme a cláusula 6.1 abaixo deste Contrato, o Bem Imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro público leilão, pelo percentual de cobertura do Bem Imóvel em relação 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 nº 9.514, observado o previsto na cláusula 5.2 abaixo deste Contrato;
		5. os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Bem Imóvel, sendo certo que a Fiduciante será comunicada por simples correspondência endereçada ao seu endereço constantes da cláusula 11.1 abaixo 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 do Bem Imóvel ao(s) licitante(s) vencedor(es).
	2. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:
		1. “Valor da Dívida” é o equivalente à soma das seguintes quantias:
			1. valor das Obrigações Garantidas executadas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão e acrescido das penalidades moratórias, encargos, prêmios de seguro e despesas abaixo elencadas;
			2. despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
			3. 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 ao Bem Imóvel que a Fiduciária tenha pago e não tenha sido ainda reembolsada pela Fiduciante, se for o caso;
			4. taxa de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo do Bem Imóvel e devida desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciária até a data em que a Fiduciária, ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente do Bem Imóvel em leilão), vier a ser imitida na posse do Bem Imóvel, sendo certo que a desocupação do Bem Imóvel deverá ser formalizada mediante termo de desocupação;
			5. 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;
			6. custeio dos reparos necessários à reposição do Bem Imóvel 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;
			7. imposto de transmissão ou laudêmio, conforme aplicável, que eventualmente tenha sido pago pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e
			8. as Despesas com a Consolidação da Propriedade sobre o Bem Imóvel em Nome da Fiduciária.
		2. “Despesas com a Consolidação da Propriedade sobre o Bem Imóvel em Nome da Fiduciária” são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros, as quais serão suportadas pelos recursos do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização):
			1. os encargos e custas de intimação da Fiduciante;
			2. os encargos e custas com a publicação de editais; e
			3. a comissão do leiloeiro, limitada aos valores praticados pelo mercado.
				1. Caso as referidas Despesas com a Consolidação da Propriedade em Nome da Fiduciária não sejam suportadas pelo Patrimônio Separado, pela Fiduciante, as referidas despesas poderão ser suportadas pelos Titulares dos CRI para fins da excussão da presente Alienação Fiduciária, sem prejuízo do direito ao reembolso dos Titulares dos CRI, pela Fiduciante, pelas despesas efetivamente suportadas pelos Titulares dos CRI.
	3. No segundo leilão, observado o disposto nos subitens 5.1(c) e 5.1(d) acima deste Contrato:
		1. será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida vinculada ao Bem Imóvel em relação às Obrigações Garantidas, nos termos da alínea (d) da cláusula 5.1 acima, acrescido de todas as despesas, tributos e encargos previstos na cláusula 5.2 acima, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado na cláusula 5.4 abaixo, ato que importará em quitação recíproca para ambas as Partes; e
		2. caso o maior lance oferecido para o Bem Imóvel não seja igual ou superior ao valor da dívida vinculada ao Bem Imóvel em relação às Obrigações Garantidas, nos termos do subitem 5.1(d) acima, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o termo de quitação, referente ao valor correspondente ao percentual de cobertura do Bem Imóvel em relação às Obrigações Garantidas, tal como previsto no **Anexo I** deste Contrato, ficando consolidada a propriedade do Bem Imóvel em nome da Fiduciária.
	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 da Fiduciante no prazo previsto no subitem 5.3(a) acima.
		* + 1. A indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzido todo o saldo das Obrigações Garantidas executadas, custos e despesas decorrentes do processo de venda e demais acréscimos legais. É vedada a retenção do Bem Imóvel em razão da realização de benfeitorias.
				2. Na hipótese do subitem 5.3(b) acima, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias, estando a Fiduciária exonerada desta obrigação, nos termos do § 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514.
	5. Em não ocorrendo a restituição da posse do Bem Imóvel 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 nº 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula do Bem Imóvel, a propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Bem Imóvel 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 de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei nº 9.514, e demais despesas previstas neste Contrato.
	6. 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, de modo que a excussão da totalidade ou de parte da presente Alienação Fiduciária, 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 de cobertura 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, bem como a cobrança, concomitantemente, à Fiduciante, dos valores devidos nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e dos demais Documentos da Operação.
		* + 1. Sem prejuízo do disposto na cláusula 5.6 acima, a Fiduciante neste ato, de forma irrevogável e irretratável, como condição essencial do presente negócio jurídico, renuncia ao disposto no artigo 27, § 5º da Lei nº 9.514, não podendo, em nenhuma hipótese, a Fiduciante alegar ou exigir que o restante da dívida das Notas Comerciais Indianópolis seja considerada quitada, no caso de pagamento parcial da dívida em razão da excussão parcial da presente Alienação Fiduciária.
19. CLÁUSULA SEXTA
VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO
	1. As Partes atribuem ao Bem Imóvel **(i)** exclusivamente enquanto as obras do Empreendimento Alvo Indianópolis no Bem Imóvel estiverem sendo realizadas e até a expedição do “*Habite-se*” pela municipalidade competente, ao valor total incorrido pela Fiduciante com as respectivas obras até a respectiva data de realização do leilão, sendo que, para fins deste Contrato, na presente data, considera-se o valor indicado no **Anexo I**; **(ii)**exclusivamente após a conclusão das obras do Empreendimento Alvo Indianópolis e expedição do “*Habite-se*” pela municipalidade competente, o valor de liquidação forçada, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, será apurado conforme o último laudo de avaliação elaborado por uma das Empresas de Avaliação, de acordo com a cláusula 6.1.1 abaixo, e a ser indicado no **Anexo I**, que será considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão (em qualquer dos casos, “Valor Mínimo do Bem Imóvel”).
		* + 1. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE 01/2021, a Fiduciária deverá, sempre que assim solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI, contratar terceiro especializado, dentre as Empresas de Avaliação, para avaliar, reavaliar ou, ainda, revisar o Valor Mínimo do Bem Imóvel, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que o Agente Fiduciário dos CRI entender necessárias, na forma prevista no referido ofício, sem necessidade de prévia aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou outras aprovações societárias.

Os custos de eventual reavaliação do Bem Imóvel aos quais se referem a cláusula 6.1.1 acima, previamente aprovados pela Fiduciante, serão considerados despesas da Operação de Securitização e arcados às expensas do Patrimônio Separado e, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, os custos serão suportados diretamente pela Fiduciante.

1. CLÁUSULA SÉTIMA
CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
	1. Liquidado o valor integral das Obrigações Garantidas ou, ainda, na hipótese de contratação do Financiamento do Plano Empresário, conforme definido no item 1.1 deste Contrato, sendo certo que nesta hipótese serão desonerados, no máximo, 25% (vinte e cinco por cento) da fração ideal correspondente à integralidade das Unidades Autônomas Indianópolis, resolver-se-á a propriedade resolúvel da Fiduciária sobre o Bem Imóvel, retornando a Fiduciante à condição de plena proprietária e possuidora do Bem Imóvel.
	2. No caso de liquidação do valor integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá emitir o correspondente termo de quitação e liberação da garantia ora constituída, no prazo de até 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 § 1º do artigo 25 da Lei nº 9.514.
	3. No caso de contratação do Financiamento do Plano Empresário, a Fiduciária deverá emitir o correspondente termo de liberação da garantia, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da apresentação, pela Fiduciante, das evidências da contratação de referido financiamento, bem como das características das garantias ofertadas pela Fiduciante no âmbito do Financiamento do Plano Empresário, sendo certo que, conforme previamente negociado entre as Partes o Bem Imóvel poderá integrar o rol dessas garantias na proporção máxima de 25% (vinte e cinco por cento) da fração ideal correspondente à integralidade das Unidades Autônomas Indianópolis. A Fiduciária emitirá o termo de liberação sob pena de responder pelos danos a que der causa e pagar a penalidade prevista no § 1º do artigo 25 da Lei nº 9.514.
	4. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade do Bem Imóvel em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Oficial do RGI Competente o termo de quitação e liberação, ou o termo de liberação, a ser emitido pela Fiduciária na forma do disposto na cláusula 7.2 ou no subitem 5.3(b) acima, conforme aplicável, de forma a consolidar na pessoa da Fiduciante a propriedade plena do Bem Imóvel, sendo certo que a Fiduciária se obriga a colaborar com a Fiduciante, mediante a apresentação de qualquer informação ou documento de sua responsabilidade que venha a ser solicitado pelo RGI Competente para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.
2. CLÁUSULA OITAVA
DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA FIDUCIANTE
	1. A Fiduciante declara e garante à Fiduciária que:
		1. é uma sociedade empresária limitada, devidamente constituída e validamente existente de acordo com a legislação e regulamentação em vigor, possuindo todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para atuar em território brasileiro e exercer suas atividades de acordo com a legislação brasileira e estando habilitada a conduzir seus negócios, como atualmente os têm conduzido;
		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 na cláusula 2.2 acima no RGI Competente, estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre o Bem Imóvel;
		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 **(1)** seus documentos societários; ou **(2)** qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada ou que seja aplicável a seus bens, inclusive o Bem Imóvel, 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 **(1)** 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 o Bem Imóvel, exceto em relação aos contratos para os quais cada uma das Partes já obteve autorização prévia; **(2)** qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciante ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; ou **(3)** 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, conforme o caso, para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;
		11. o Bem Imóvel está e permanecerá, durante a vigência deste Contrato, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção da constituição da presente Alienação Fiduciária e/ou da constituição de alienação fiduciária no âmbito do Financiamento do Plano Empresário, respeitado o limite imposto pela cláusula 7.1 acima, 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. não foi citada, notificada ou intimada, até a presente data, sobre a existência de quaisquer procedimentos, notificações, comunicações, reclamações ou processos judiciais, administrativos ou arbitrais propostos em face dela ou referentes ao Bem Imóvel ou aos direitos a ele relativos, de qualquer natureza, incluindo, sem limitação as de natureza cível, trabalhista, fiscal, previdenciária, securitária, tributária, ambiental, financeira, consumerista e regulatória, bem como não descumpriu qualquer sentença, ordem, decisão arbitral, mandado, medida liminar ou despacho de qualquer autoridade governamental, que possa comprometer a operação objeto deste Contrato, o cumprimento de quaisquer das obrigações pactuadas, a titularidade, o uso, o gozo ou a fruição do Bem Imóvel;
		13. o Bem Imóvel é alodial em sua totalidade, não havendo qualquer interesse, em referido Bem Imóvel, pela União Federal, pelo estado e/ou pelo município competentes. Ademais, não há quaisquer restrições urbanísticas, de zoneamento, tombamento ou área de entorno de bem tombado, de desapropriação, uso e ocupação, ou ambientais, que impactem ou impeçam o uso do Bem Imóvel;
		14. não foi notificada sobre qualquer ato ou fato que impeça ou restrinja a regular ocupação e exploração do Bem Imóvel e não há quaisquer fatos ou atos, ou quaisquer indícios que possam impedir ou restringir a regular ocupação do Bem Imóvel, sendo que o empreendimento nele instalado encontra-se regularizados, estando plenamente vigente o alvará de funcionamento, sem qualquer condicionante para a validade das respectivas licenças que não sejam as usuais nesses tipos de licenças;
		15. o Bem Imóvel não abrigou, a qualquer tempo, atividades potencialmente poluidoras, tais como, mas não se limitando a depósito de materiais radioativos, depósito de material proveniente de indústria química, bem como não sofreu qualquer intervenção que possa caracterizá-lo como área contaminada ou potencialmente contaminada;
		16. o Bem Imóvel se encontra livre de materiais perigosos, assim compreendidos como quaisquer materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material de uso proibido, ou considerado perigoso, pelas leis vigentes;
		17. não há, ainda que lançados em nome da Fiduciante e/ou de terceiros: (i) débitos ou lançamentos de débitos fiscais sobre o Bem Imóvel em decorrência de dívidas municipais ou federais vencidas, e (ii) débitos ou lançamentos de débitos referentes a tarifas ou valores cobrados por concessionários de serviços públicos por utilidades que beneficiam o Bem Imóvel, em especial relativos aos serviços de fornecimento de energia elétrica, água e esgoto, ainda que lançados em nome da Fiduciante e/ou de terceiros;
		18. inexiste, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Bem Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários NC Indianópolis;
		19. inexistem processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, o Bem Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar o Bem Imóvel, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
		20. o Bem Imóvel não viola qualquer lei de zoneamento, ambiental ou de proteção de patrimônio histórico, artístico, paisagístico e cultural, ou está em descumprimento de quaisquer diretrizes de planejamento urbano;
		21. possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás que sejam necessárias para a atual fase das obras do Bem Imóvel, estando válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, exceto (i) por aquelas em fase de renovação dentro do prazo legalmente estabelecido para tanto, e/ou (ii) por hipóteses em que o descumprimento não possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis);
		22. está cumprindo com todas as obrigações oriundas da legislação e da regulamentação ambiental e trabalhista relativa à saúde e segurança ocupacional aplicáveis à Fiduciante, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho escravo e infantil, e a não adoção de ações que incentivem a prostituição (“Legislação Socioambiental”), inclusive mediante a adoção de todas as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;
		23. cumpre e faz com que qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, por si, seus empregados, seus administradores, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da respectiva Parte, cumpram quaisquer leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Normas Anticorrupção, na medida em que (i) mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Normas Anticorrupção; (ii) dá pleno conhecimento de tais Normas Anticorrupção a todos os profissionais com quem venha a se relacionar, previamente ao início de sua atuação na atividade para a qual foi contratado; e (iii) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício. Caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas Normas Anticorrupção, a Fiduciante comunicará, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, as demais Partes acerca de tal fato;
		24. jamais praticou ou autorizou a prática por quaisquer terceiros de quaisquer atos que violem as Normas Anticorrupção aplicáveis, incluindo, sem limitações, qualquer ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira ou contrário aos compromissos internacionais adotados pela República Federativa do Brasil que tratem de tal matéria e às leis e regulamentações correlatas;
		25. não está envolvida, direta ou indiretamente, por seus representantes, administradores, diretores, sócios ou acionistas, controladores, afiliadas, nos termos da lei, durante o cumprimento das obrigações previstas neste Contrato, em qualquer atividade ou prática que constitua uma infração aos termos das Normas Anticorrupção, declarando ainda a inexistência de qualquer investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionados a práticas contrárias às Normas Anticorrupção, aplicáveis nas jurisdições em que atua, bem como inexistência de veiculação de notícias relacionadas a tais matérias; e
		26. a presente Alienação Fiduciária não caracteriza: (i) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil, (ii) infração ao artigo 286 do Código Civil Brasileiro, (iii) fraude de execução, conforme previsto no artigo 593 do Código de Processo Civil; ou (iv) fraude, conforme previsto no artigo 185, *caput*, da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
	2. As declarações previstas na cláusula 8.1 acima são válidas nesta data, e deverão permanecer válidas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.
3. CLÁUSULA NONA
OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE
	1. Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são atribuídas nos termos deste Contrato e da legislação aplicável, a Fiduciante obriga-se a:
		1. não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer ônus sobre o Bem Imóvel (exceto pela Alienação Fiduciária prevista neste Contrato e pela contratação do Financiamento do Plano Empresário e constituição de ônus em decorrência da contratação de tal financiamento, observado o limite exposto na cláusula 7.1 acima, hipótese na qual será liberada, total ou parcialmente, a Alienação Fiduciária objeto deste 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 seus 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-se de forma tempestiva e eficaz o direito real de garantia constituído nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pelo Fiduciante;
		4. informar, por escrito, à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado a partir de seu conhecimento, em caso de esbulho ou qualquer sinistro que comprometa a ocupação do Bem Imóvel;
		5. a seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos relacionados ao Bem Imóvel e a presente Alienação Fiduciária, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (i) proteger o Bem Imóvel, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;
		6. cumprir, mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária, na qual se declare que ocorreu e persiste um Evento de Vencimento Antecipado, todas as instruções razoáveis por escrito emanadas da Fiduciária para regularização das obrigações inadimplidas ou do Evento de Vencimento Antecipado ou para excussão da garantia aqui constituída;
		7. não celebrar qualquer contrato ou praticar qualquer ato que possa restringir os direitos ou a capacidade da Fiduciária de ceder, receber ou de qualquer outra forma dispor do Bem Imóvel, no todo ou em parte, nos termos deste Contrato e da legislação aplicável;
		8. abster-se de praticar qualquer ato que possa resultar na deterioração, depreciação, perecimento ou diminuição do Bem Imóvel;
		9. manter todas as autorizações e licenças necessárias à (i) devida situação cadastral do Bem Imóvel; e (ii) assinatura deste Contrato e dos Documentos da Operação bem como ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
		10. observar a Legislação Socioambiental e/ou qualquer ordenamento, legislação, dispositivo e/ou regramento que incidir sobre o Bem Imóvel, devendo tomar todas as providências para regularizar e constituir ou, caso já regularizada e constituída, a manter, a reserva legal relativa ao Bem Imóvel perante os órgãos competentes;
		11. resguardar e manter imune a Fiduciária e os Titulares dos CRI de eventuais litígios oriundos de ações judiciais ou procedimentos administrativos que possam, de qualquer forma, comprometer a alienação fiduciária objeto deste Contrato;
		12. pagar todos os tributos, emolumentos, taxas, despesas e encargos fiscais ou previdenciários relativos ao Bem Imóvel, incluindo, sem limitação, aqueles relativos ao seu uso, os encargos legais e tributos imputáveis ao Bem Imóvel;
		13. informar à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de cada evento ou situação, os detalhes de qualquer litígio, arbitragem ou processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento, iminente, fato, evento ou controvérsia que afete ou possa vir a afetar o Bem Imóvel ou a capacidade da Fiduciante de cumprir suas obrigações decorrentes deste Contrato ou dos demais Documentos da Operação; e
		14. durante toda a execução das obras do Empreendimento Alvo Indianópolis, permitir acesso às obras à Fiduciária, aos Titulares dos CRI e/ou aos representantes que por estes venham a ser contratados.
4. CLÁUSULA DEZ
OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DAS PARTES
	1. Cada Parte deve conduzir seus negócios em conformidade com as Normas Anticorrupção aplicáveis às quais ela pode estar sujeita, bem como ter instituído e mantido, bem como continuar a manter políticas e procedimentos elaborados para garantir a contínua conformidade com referidas Normas Anticorrupção e por meio do compromisso e da garantia mencionada aqui.
	2. Cada Parte, bem como suas afiliadas ou qualquer pessoa agindo em nome da respectiva Parte ou das pessoas anteriormente especificadas não podem:
		1. ter utilizado ou utilizar recursos corporativos para o pagamento de contribuições, doações, presentes ou atividades de entretenimento ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política ou para influenciar um ato oficial;
		2. ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável;
		3. ter realizado ou realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer das leis indicadas no item (e) desta cláusula;
		4. ter realizado ou realizar um ato de corrupção, pago valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; e
		5. ter infringido ou infringir o disposto nas Normas Anticorrupção.
	3. As Partes se obrigam a cumprir irrestritamente com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, observando ainda a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais.
	4. As Partes se obrigam a cumprir, sem quaisquer ressalvas, as disposições contidas na LGPD quando do tratamento de dados pessoais relacionados ao presente Contrato e aos demais Documentos da Operação, devendo observar a boa-fé e os princípios da finalidade, adequação, necessidade, livre acesso, qualidade dos dados, transparência, segurança, prevenção, não discriminação, responsabilização e prestação de contas previstos na LGPD. As Partes devem, ainda, **(a)** tomar medidas para informar sua equipe sobre a responsabilidade, requisitos e condições para o tratamento de dados; **(b)** notificar a outra quando souberem ou suspeitarem da ocorrência de violação da LGPD; **(c)** auditar e investigar eventual suspeita de violação à legislação e tomar todas as medidas possíveis necessárias para conter ou eliminar a exposição de dados; **(d)** buscar resoluções para atenuar qualquer dano decorrente do tratamento de dados pessoais dos tomadores, entre outras medidas cabíveis e mecanismos aplicáveis para mitigação de risco.
5. CLÁUSULA ONZE
COMUNICAÇÕES
	1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços.
		1. *para a Fiduciante:*
6. TENERIFE 107 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, conjunto 122, 12º andar, Jardim Paulistano

CEP 01.452-000, São Paulo – SP

At.: Asterio Vaz Safatle, com cópia para Jayro Poggi

Telefone: (11) 3181.4555

E-mail: asterio@lote5.com.br / jayro.poggi@lote5.com.br

* + 1. *para a Fiduciária:*

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

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, cj. 122 – Sala CP, Jardim Paulistano

CEP 01.451-000, São Paulo – SP

At.: Rodrigo Geraldi Arruy e BackOffice

Telefone: [=]

E-mail: rarruy@nmcapital.com.br / contato@cpsec.com.br

**11.1.1** As comunicações referentes a este Contrato serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “*aviso de recebimento*” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, bem como quaisquer outros serviços de entrega que ofereçam protocolo de recebimento, nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

* + 1. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA DOZE
DISPOSIÇÕES GERAIS

* 1. Independência das Disposições. Caso qualquer das disposições deste Contrato venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
	2. Irrevogabilidade e 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. Despesas. 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.
	4. Alterações: Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes e registrada no RGI Competente.
	5. Operação Estruturada: Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que as manifestações de vontade realizadas pela Fiduciária neste Contrato dependem da orientação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, nos termos do Termo de Securitização.
	6. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato **(a)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(b)** 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.
		1. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas na cláusula 12.6 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. 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.
	8. Prazo para Cumprimento das Obrigações de Fazer: Respeitados os prazos expressamente pactuados neste Contrato, todas as obrigações de fazer e não fazer convencionadas nos referidos instrumentos serão exigíveis no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da notificação que constituir a respectiva parte em mora, ficando facultada à parte credora a adoção das medidas judiciais necessárias à tutela específica ou à obtenção do resultado prático equivalente, por meio das medidas a que se refere o artigo 497, do Código de Processo Civil.
	9. Contagem dos Prazos. Exceto se de outra forma especificamente disposto neste Contrato, os prazos e períodos aqui estabelecidos serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluída a data do evento que causou o início do respectivo prazo ou período e incluindo-se o último dia do prazo ou período em questão.
		1. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso.
		2. Todos os prazos e períodos estabelecidos neste Contrato que não se encerrarem em um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos, se for o caso.
	10. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica: Este Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos do inciso I do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Contrato comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497, 806 e 815 e seguintes do Código de Processo Civil.
	11. Demais Garantias: A presente Alienação Fiduciária é constituída sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.
		1. No exercício de seus direitos e recursos contra a Fiduciante, nos termos deste Contrato, do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, da Escritura de Venda e Compra do Imóvel, do Termo de Securitização e de qualquer outro Documento da Operação, a Fiduciária poderá executar quaisquer das Garantias, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.
		2. Observado o disposto na cláusula 12.11.1 acima, a Fiduciante reconhece o direito da Fiduciária de executar as Garantias, independentemente da ordem e em observância ao disposto acima, como forma de receber seu crédito, com os devidos encargos.
	12. Regras de Interpretação: Este Contrato foi redigido dentro dos princípios de boa-fé e probidade, sem nenhum vício de consentimento de qualquer das Partes, tendo as cláusulas constantes deste Contrato sido redigidas e aprovadas por todas as Partes conjuntamente.
		1. As Partes declaram, para todos os fins e efeitos legais que: **(a)** as prestações, obrigações e riscos aqui assumidos estão dentro de suas condições econômico-financeiras; **(b)** este Contrato e os demais Documentos da Operação espelham fielmente tudo o que foi ajustado entre as Partes; **(c)** tiveram conhecimento prévio do conteúdo deste Contrato e a oportunidade de consultar um advogado, bem como entenderam perfeitamente todas as obrigações e riscos nele contidos; **(d)** a constituição da presente Alienação Fiduciária e das demais Garantias não importa excesso de garantia, concordando que a livre disposição do seu patrimônio é prerrogativa inerente ao seu direito de propriedade; e **(e)** as condições comerciais contratadas refletidas nos Documentos da Operação foram elementos fundamentais para a viabilização da emissão dos CRI e da prestação da presente Alienação Fiduciária.
		2. Em vista dos benefícios mútuos deste Contrato, as Partes, neste ato, se obrigam a cumprir e a fazer cumprir integralmente tudo que é pactuado entre elas no presente Contrato, pelo que reconhecem e afirmam ser nula e ineficaz, entre elas e qualquer terceiro, qualquer atitude ou medida tomada em discordância com o aqui pactuado ou que represente violação às obrigações assumidas pelas Partes neste Contrato e nos demais Documentos da Operação.

* 1. COVID-19: As Partes declaram e reconhecem, ainda, que **(a)** o presente Contrato está sendo celebrado durante a pandemia mundial relacionada à doença denominada Covid-19; **(b)** resolveram celebrar o presente Contrato cientes de que a pandemia causou, e ainda pode causar, severos efeitos negativos sobre a economia brasileira; e **(c)** a declaração do item (b) acima impedirá, em eventual disputa, a alegação de que a pandemia e os efeitos dela decorrentes eram fatos imprevisíveis ou caracterizadores de caso fortuito ou força maior, observado, em todo caso, que uma nova onda ou um agravamento da referida pandemia da COVID-19 que ocasione novas medidas restritivas e agravamento do isolamento social que impactem diretamente na construção civil e/ou *lockdown* poderá ser caracterizada hipótese de caso fortuito ou força maior.
	2. Lei Geral de Proteção de Dados: As Partes se obrigam a cumprir, sem quaisquer ressalvas, as disposições contidas na LGPD quando do tratamento de dados pessoais relacionados ao presente Contrato e aos demais Documentos da Operação, devendo observar a boa-fé e os princípios da finalidade, adequação, necessidade, livre acesso, qualidade dos dados, transparência, segurança, prevenção, não discriminação, responsabilização e prestação de contas previstos na LGPD. As Partes devem, ainda, **(a)** tomar medidas para informar sua equipe sobre a responsabilidade, requisitos e condições para o tratamento de dados; **(b)** notificar a outra quando souberem ou suspeitarem da ocorrência de violação da LGPD; **(c)**auditar e investigar eventual suspeita de violação à legislação e tomar todas as medidas possíveis necessárias para conter ou eliminar a exposição de dados; **(d)** buscar resoluções para atenuar qualquer dano decorrente do tratamento de dados pessoais dos tomadores, entre outras medidas cabíveis e mecanismos aplicáveis para mitigação de risco.
		1. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.
	3. Assinatura Eletrônica: Para todos os fins de direito, as Partes reconhecem a validade do meio de comprovação da autoria das assinaturas eletrônicas apostas neste Contrato, bem como a integridade e autenticidade da sua versão digital como válida e exequível, nos termos da legislação vigente, em especial, da Lei no 14.063.
		1. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “*trilha de auditoria digital*” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade.
		2. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa) de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Contrato, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

CLÁUSULA TREZE
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

**13.1** Legislação Aplicável: Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

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

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de forma eletrônica, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Lei no 14.063, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que aceitam a assinatura eletrônica como manifestação de vontade plenamente válida e eficaz.

São Paulo - SP, [=] de outubro de 2022.

*(Assinaturas se encontram nas três páginas seguintes)*

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco)*

*(Página de assinaturas 1 de 3 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Tenerife 107 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., na qualidade de fiduciante, e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária)*

***Na qualidade de Fiduciante:***

**TENERIFE 107 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*Nome:* *CPF/ME:**E-mail:*  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *Nome:* *CPF/ME:* *E-mail:*  |

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(Página de assinaturas 2 de 3 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Tenerife 107 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., na qualidade de fiduciante, e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária)*

***Na qualidade de Fiduciária:***

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

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*Nome:**CPF/ME:* *E-mail:* | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*Nome:* *CPF/ME:* *E-mail* |

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(Página de assinaturas 3 de 3 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Tenerife 107 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., na qualidade de fiduciante, e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária)*

***Testemunhas:***

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*Nome:* *CPF/ME:**E-mail:*  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *Nome:* *CPF/ME:* *E-mail:*  |

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

ANEXO I do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Tenerife 107 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., na qualidade de fiduciante, e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária*

DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL

|  |
| --- |
| **Bem Imóvel** |
| **Endereço:** | Avenida Indianópolis, nº 300, CEP [=], - São Paulo, SP |
| **Contribuinte:** | [=] |
| **Nº de Matrícula:** | 25.839, do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP |
| **Valor do Bem Imóvel:** | [=] **[Nota PMK: Por favor, informar]** |
| **Valor Mínimo do Bem Imóvel para fins deste Contrato:** | [=] **[Nota PMK: Por favor, informar]** |
| **Descrição:** |
| [=] **[Nota PMK: Descrição em elaboração]** |

[Nota SPavarini: Por gentileza, solicitamos (i) o envio da matrícula onde conste a Fiduciante como proprietária do imóvel; (ii) informações sobre os critérios utilizados para atribuir o “Valor do Bem Imóvel” e o “Valor Mínimo do Bem Imóvel para fins deste contrato”, bem como os documentos nos quais se fundamentam.]

ANEXO II do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Tenerife 107 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., na qualidade de fiduciante, e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária*

DESCRIÇÃO DO TÍTULO AQUISITIVO DO BEM IMÓVEL

**[Nota PMK: Informações a serem preenchidas quando da formalização da Alienação Fiduciária do Bem Imóvel]**

O Bem Imóvel foi adquirido pela Fiduciante por meio da lavratura, em [=] de [=] de 202[=], perante o [=] Tabelionato de Notas de [=] (Livro [=], Fls. [=]), da [“*Escritura de Venda e Compra*”], celebrada entre a Fiduciante, na qualidade de outorgada compradora, e, na qualidade de outorgantes vendedores, a Sra. Christina Helene Monica Wenninger-Mrozek, com nacionalidades alemã e brasileira, jurista, casada sob o regime [=] com Ronald Peter Wenninger, portadora da cédula de identidade RG nº 7.793.228-6 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 707.490.731-60, com domicílio profissional no município de [=], estado de [=], na [=], nº [=], bairro [=], CEP [=], e o Sr. Thomas Marc Elmar Mrozek, com nacionalidades alemã e brasileira, administrador de empresas, casado sob o regime [=] com Susanne Katharina Mrozek, portador da cédula de identidade RG nº 7.793.227-4 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 072.461.851-74, domicílio profissional no município de [=], estado de [=], na [=], nº [=], bairro [=], CEP [=] (“Vendedores”).

*A Tenerife Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tenerife, nº 31, 6º andar, bloco A, conjunto 61, bairro Vila Olímpia, CEP [=], inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.858.909/0001-07, celebrou, na qualidade de compromissária compradora, em 12 de abril de 2022, com os Vendedores, o “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças” e, nos termos da cláusula 1.7, com autorização que lhe confere o artigo 467 do Código Civil, reservou para si a possibilidade de indicar como efetiva compradora do Bem Imóvel uma pessoa jurídica do seu grupo econômico, de modo que indicou, no momento da outorga da escritura definitiva de compra e venda citada acima, a Fiduciante como outorgada compradora do Bem Imóvel.*

**[Nota SPavarini: Por gentileza, solicitamos cópia (i) do “***Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças”*; e (ii) da Escritura de Venda e Compra”]

ANEXO III do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Tenerife 107 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., na qualidade de fiduciante, e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária*

CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO BEM IMÓVEL

**[Nota PMK: Certidão de matrícula a ser anexada quando da formalização da Alienação Fiduciária do Bem Imóvel]**