**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS**

Celebrado entre:

**[INSERIR RAZÃO SOCIAL COMPLETA DA(S) PROPRIETÁRIA(S) DOS IMÓVEIS A SEREM DADOS EM GARANTIA]**

**[Nota TF: Confirmar informação, assim como se será celebrado um contrato para cada proprietária, para que façamos as adaptações necessárias.]**

*na qualidade de Fiduciante(s)*

**GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.**

*na qualidade de Fiduciária*

e

**MAGIK JC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E CONSTRUCOES LTDA.**

*na qualidade de Devedora*

São Paulo, [•] de [•] de 2021.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS**

O presente instrumento particular é celebrado entre as seguintes partes:

**[INSERIR RAZÃO SOCIAL COMPLETA DA(S) SOCIEDADE(S) PROPRIETÁRIA(S) DOS IMÓVEIS],** [*qualificação*],(em conjunto, “Fiduciante”);

**GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Ministro Jesuíno Cardoso, n.º 633, 8º andar, conj. 82, sala 1, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.544-050, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 14.876.090/0001-93, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária“ ou “Securitizadora”);

**MAGIK JC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 1996, 12º andar, conjunto 1202S3, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o n.º 03.518.864/0001-98, neste ato representada nos termos de seu contrato social, arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35224876006 (“Devedora” ou “Magik”); [***Nota BicalhoADV:*** *Caso a Magik seja proprietária dos imóveis, deverá constar como fiduciante.*]

**CONSIDERANDO QUE:**

1. a Magik emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931”), a *Cédula de Crédito Bancário nº [•]* (“CCB”), em [•] de [•] de 2021 (“Data de Emissão da CCB”), em favor da **Companhia Hipotecária Piratini – CHP***,* inscrita no CNPJ sob nº [•](“Cedente”) no valor total principal de R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), com vencimento em [•] de [•] de 2024, cujos recursos serão destinados única e exclusivamente para fins de financiamento da construção e desenvolvimento de determinados empreendimentos imobiliários de unidades habitacionais descritos no Anexo I e na CCB (em conjunto, “Empreendimentos”) por certas Sociedades de Propósito Específico da Magik (“SPEs da Magik”), podendo, assim, ser promovida a aquisição de imóveis/terrenos para a realização dos Empreendimentos e/ou a execução de obras e serviços com vistas ao desenvolvimento dos Empreendimentos;
2. em decorrência da emissão da CCB, a Magik se obrigou a pagar à Fiduciária ou a seu sucessor, os créditos imobiliários decorrentes da CCB, que compreendem a obrigação de pagamento do valor de principal, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como demais encargos moratórios, eventuais despesas e honorários advocatícios, penalidades, indenizações, demais encargos conforme definidos na CCB (“Créditos Imobiliários”);
3. A(s) Fiduciante(s) é(são), nesta data, a(s) legítima(s) proprietária(s) e possuidora(s) dos seguintes imóveis: (i) imóvel urbano localizado na [●], objeto da matrícula nº [●] do [●] Ofício de Registro de Imóveis de [●], e inscrito na Prefeitura de [●] sob o nº [●], adquirido pela Fiduciante por meio de [●] (“Imóvel 1”); (ii) imóvel urbano localizado na [●], objeto da matrícula nº [●] do [●] Ofício de Registro de Imóveis de [●], e inscrito na Prefeitura de [●] sob o nº [●], adquirido pela Fiduciante por meio de [●] (“Imóvel 2”); (iii) imóvel urbano localizado na [●], objeto da matrícula nº [●] do [●] Ofício de Registro de Imóveis de [●], e inscrito na Prefeitura de [●] sob o nº [●], adquirido pela Fiduciante por meio de [●] (“Imóvel 3”); (iv) imóvel urbano localizado na [●], objeto da matrícula nº [●] do [●] Ofício de Registro de Imóveis de [●], e inscrito na Prefeitura de [●] sob o nº [●], adquirido pela Fiduciante por meio de [●] (“Imóvel 4”); e (v) imóvel urbano localizado na [●], objeto da matrícula nº [●] do [●] Ofício de Registro de Imóveis de [●], e inscrito na Prefeitura de [●] sob o nº [●], adquirido pela Fiduciante por meio de [●] (“Imóvel 5” e, em conjunto com o Imóvel 1, Imóvel 2, Imóvel 3 e Imóvel 4, os “Imóveis”); [Nota TF: Gentileza confirmar e completar as informações.]
4. Por meio do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado em [●], assim como de termo de endosso em preto da CCB, a Cedente cedeu os Créditos Imobiliários para a Fiduciária;
5. Nesta data, por meio da celebração do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural*”, a Fiduciária emite uma Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural (“CCI”) representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários;
6. A Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei 9.514/1997”), devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), nos termos da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
7. A Securitizadora pretende vincular os créditos imobiliários representados pela CCI aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da sua 32ª emissão (“CRI”), conforme “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 32ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Impacto Securitizadora S.A.*”, a ser celebrado entre a Fiduciária e a **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, atuando por sua filial, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário”, respectivamente);
8. Os CRI emitidos serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, a ser realizada pela Securitizadora, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor (“Oferta Restrita” e “Operação”, respectivamente);
9. Em garantia de (i) todas as obrigações assumidas pela Devedora, principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, despesas, custas, honorários, encargos, tributos, penalidades e indenizações relativas à CCB e aos CRI, em especial, mas sem se limitar, à amortização do Valor de Principal (conforme definido na CCB), do pagamento dos Juros Remuneratórios e de todas as obrigações decorrentes da CCB, e do cumprimento das obrigações da Magik e da Fiduciante previstas no Contrato de Cessão, na Escritura de Emissão de CCI, no Termo de Securitização e nos instrumentos da(s) Garantia(s); e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão da CCB, da CCI, dos CRI e da Oferta Restrita, inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários, dos CRI e excussão e execução da(s) Garantia(s) a ser(em) formalizada(s), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos (“Obrigações Garantidas”), serão outorgadas as seguintes garantias em favor da Fiduciária: **(a)** a presente Alienação Fiduciária dos Imóveis, com a transferência das propriedades resolúveis e as posses indiretas sobre os Imóveis e suas futuras acessões, nos termos da Lei 9.514/1997 (conforme abaixo definido); e (b) o aval da ANGELICA OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS – EIRELI, inscrita no CNPJ sob o nº 23.678.612/0001-33, com endereço na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 1.996, 12º andar, Conjunto 1202, sala 02, CEP 01.228-200, que se declara, de forma irrevogável e irretratável, solidariamente responsável com a Devedora, pelo cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, resultantes da CCB e garante, para todos os fins e direitos, o integral pagamento dos valores devidos e de todas as responsabilidades principais e/ou acessórias assumidas pela Devedora na CCB, que vigorará até a final liquidação de todas as obrigações da Devedora (“Aval”).
10. Fazem parte da operação os seguintes documentos: **(i)** a CCB; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI e a CCI; **(iii)** o Contrato de Cessão; **(iv)** o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; **(v)** o Termo de Securitização; **(vi)** os boletins de subscrição a serem assinados pelos titulares dos CRI; **(vii)** o *“Contrato de Distribuição Pública de Recebíveis Imobiliários, para Distribuição com Esforços Restritos e sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª Série da 32ª Emissão da* *Gaia Impacto Securitizadora S.A. e Outras Avenças”*; e **(viii)** quaisquer outros documentos relacionados à emissão do CRI e à Oferta Restrita (em conjunto, “Documentos da Operação”)
11. A garantia a ser constituída nos termos do presente instrumento pela Fiduciante é parte de uma operação estruturada nos termos da Lei 9.514/1997, de forma que este instrumento deve ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e
12. As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para 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.

Os termos iniciados em letra maiúscula, quando não expressamente definidos neste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, terão os significados a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.

ISTO POSTO, Fiduciária, Magik e Fiduciante, doravante denominadas em conjunto como “Partes” e, individualmente, como “Parte”, convencionam entre si firmar o presente *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis* (“Contrato”), o qual será regido pelas leis aplicáveis e pelas seguintes disposições:

1. **OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**
   1. Objeto. Em garantia do cumprimento, pela Magik, de todas as Obrigações Garantidas previstas no item “ix” dos *considerandos* acima, a(s) Fiduciante(s), neste ato, aliena(m) fiduciariamente os Imóveis livres e desembaraçados de todos e quaisquer gravames, tudo nos termos da legislação vigente, à Fiduciária, transferindo a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre os Imóveis e suas futuras acessões, nos termos da Lei nº 9.514/1997, sendo certo que a partir da data de assinatura da presente Alienação Fiduciária e durante todo o seu prazo de vigência, os Imóveis deverão representar, considerando o valor venal de referência de cada um deles], 150,00% (cento e cinquenta por cento) do valor total correspondente ao Repasse (conforme abaixo definido)(“Percentual Mínimo de Garantia”). [***Nota BicalhoADV:*** *Como será atribuído o valor de cada imóvel para que a garantia corresponda a 150% do valor da dívida? Será feita avaliação?*][Comentário Gaia: Precisamos definir uma metodologia para apreçamento dos imóveis.]

1.1.1 Por “Repasse” entende-se o seguinte: após a liberação dos recursos decorrentes da CCB na Conta Patrimônio Separado, de titularidade da Emissora, no âmbito da emissão dos CRI (conforme definido na CCB), a Emissora repassará à Devedora o montante inicial de R$ [--] ([--]) (repasse inicial), sendo que novos repasses da Conta Patrimônio Separado para conta corrente de titularidade da Devedora e por ela indicada, total ou parcialmente, até a sua integral liquidação do desembolso da CCB, acontecerá mediante: (i) solicitação prévia e por escrito da Devedora, com a indicação da destinação a ser dada aos recursos; e (ii) aprovação da Emissora, após verificação do cumprimento do Percentual Mínimo de Garantia (conforme definido na CCB) (repasses subsequentes).

* 1. Transferência da Propriedade Resolúvel. A transferência da propriedade resolúvel dos Imóveis, pela(s) Fiduciante à Fiduciária, irá se operar com o registro deste Contrato no [●] Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, [no [•] Ofício de Registro de Imóveis de [•] e no [•] Ofício de Registro de Imóveis] (“Registros de Imóveis Competentes”) e vigorará pelo prazo necessário ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas (“Prazo”).
     1. Desdobramento da Posse. Mediante o registro do presente Contrato nos Registros de Imóveis Competentes, estará constituída a propriedade resolúvel sobre os Imóveis em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária possuidora indireta dos Imóveis, mantendo a Fiduciante a posse direta.
     2. Autorização para Registro. As Partes autorizam e determinam, desde já, que os Oficiais dos Registros de Imóveis Competentes procedam a todos os assentamentos, registros e averbações necessários em razão da presente Alienação Fiduciária dos Imóveis, isentando-os de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.
     3. Cumprimento Parcial. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária.
  2. Substituição dos Imóveis. A Fiduciante fica desde já autorizada a solicitar à Fiduciária a substituição total ou parcial dos Imóveis, mediante a celebração de aditamento ao presente Contrato, desde que mantido o Percentual Mínimo de Garantia. Neste caso, a substituição deverá ser formalizada mediante protocolo da Alienação Fiduciária sobre o novo imóvel dado em garantia perante o Registro de Imóveis competente em até 5 (cinco) Dias Úteis da celebração do referido aditamento.

1. **CARACTERÍSITICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**
   1. Características das Obrigações Garantidas. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/1997, que as Obrigações Garantidas, conforme o Contrato de Cessão e a CCI, apresentam as seguintes características:
2. Valor Nominal dos Créditos Imobiliários: R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), em [●] de [●] de 2021. O valor efetivo da Obrigação Garantida será devidamente apurado quando da execução desta garantia, com base nos valores repassados;
3. Atualização Monetária: Não haverá atualização monetária;
4. Juros Remuneratórios: Sobre o Valor de Principal ou saldo do Valor de Principal, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à média ponderada entre (i) os juros remuneratórios de 10,0% (dez por cento) ao ano, calculados proporcionalmente sobre o valor de Repasse; e (ii) os juros remuneratórios correspondentes aos rendimentos líquidos das Aplicações Financeiras Permitidas, calculados proporcionalmente sobre o valor não integrante do Repasse; na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Emissão até a data do efetivo pagamento, exclusive (“Juros Remuneratórios” ou “Remuneração”), observado o disposto na CCB;
5. Encargos Moratórios: **(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento), **(ii)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, observado o critério *pro rata temporis*, pelos dias de atraso desde o dia do inadimplemento até o dia do efetivo pagamento, e **(iii)** correção monetária, calculada pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, respeitada a menor periodicidade definida por lei, calculada desde o dia do inadimplemento até o dia do efetivo pagamento, tudo sobre o valor principal do saldo devedor em atraso, observadas as condições previstas na CCB;
6. Data de Vencimento: [●];
7. Prazo: [●] Dias Úteis, contados da Data de Emissão da CCB, vencendo-se, portanto, em [●] de [●] de 2024; e
8. Demais Condições: o local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão descriminadas na CCI.
9. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**
   1. Descrição dos Imóveis. Os Imóveis se encontram detalhadamente descritos e caracterizado nas matrículas [●] e no Anexo II ao presente Contrato.
      1. Forma de Aquisição.Os Imóveis foram adquiridos conforme indicado no *considerando* *“iii”* e Anexo II ao presente Contrato.
      2. Cadastro dos Imóveis. Os Imóveis encontram-se cadastrados perante a Prefeitura Municipal de São Paulo/SP e de [●] sob os nºs [●].
      3. Situação dos Imóveis.A Fiduciantedeclara, expressamente, para todos os fins e efeitos de direito, que os Imóveis estão livres e desembaraçados de ônus, impostos, taxas, dívidas ou gravames de qualquer espécie, bem como de turbação ou esbulho de terceiros, ações reais e pessoais reipersecutórias.

Registro do Contrato de Alienação Fiduciária: A Fiduciante e/ou a Magik obriga(m)-se, às suas expensas, a (a) prenotar este Contrato nos Registros de Imóveis Competentes em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da presente data, contanto que a Fiduciária lhe tenha entregado todos os documentos que lhe dizem respeito e que sejam necessários para tanto, conforme aplicável; e (b) finalizar o registro deste Contrato nos Registros de Imóveis Competentes no prazo de 60 (sessenta) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato, podendo tal prazo ser prorrogado por igual período, por uma única vez, desde que sejam comprovados, cumulativamente: (i) o cumprimento tempestivo de todas as exigências eventualmente impostas pelos Registros de Imóveis Competentes, caso o registro não se efetive no prazo acima em decorrência de eventuais exigências formuladas pelo Registro de Imóveis Competente; (ii) o fato de que o atraso não seja decorrente de culpa da Fiduciante, obrigando-se a Fiduciante a tomar todas as providências necessárias para efetivação do registro de forma diligente. [***Nota BicalhoADV:*** *Favor confirmar. Em vista dos prazos, recomenda-se que o presente Contrato seja firmado em vias suficientes para registro concomitante nos diferentes Cartórios.*]

* + 1. Validade da Prenotação. A prenotação inicialmente realizada para registro deste Contrato no Registro de Imóveis Competente deverá ser mantida válida até a efetivação do registro.
    2. Envio do Contrato Registrado. Uma vez concluído o registro, a Fiduciante e/ou a Magik deverá(ão) encaminhar 1 (uma) via original deste Contrato registrado para a Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua disponibilização pelo Registro de Imóveis Competente.
    3. Mandato. A Fiduciante, neste ato e na melhor forma de direito, nomeia e constitui a Fiduciária como sua bastante procuradora, em caráter irrevogável e irretratável, outorgando-lhe com o fim especial e único, os mais amplos poderes para que a Fiduciária, em nome da Fiduciante, possa realizar o registro da presente Alienação Fiduciária nas matrículas dos Imóveis, cumprir ou diligenciar para cumprir todas e quaisquer exigências formuladas pelo competente Registro de Imóveis Competente, praticando ou assinando os documentos necessários para tanto, desde que não modifique termos e condições previstas expressamente neste Contrato.
  1. Certidões Apresentadas. Foram apresentadas (i) a certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, em nome da Fiduciante, (ii) a certidão negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como a de ônus reais, relativas aos Imóveis, expedidas pelo Registro de Imóveis Competente.
  2. Abrangência da Alienação Fiduciária. A Alienação Fiduciária dos Imóveis abrange os Imóveis e todas as suas acessões, melhorias e benfeitorias, presentes e futuras, bem como indenizações de seguros e de desapropriações, e vigorará durante todo o Prazo.
  3. Posse e Conservação do Terreno. A Fiduciante obriga-se a manter, conservar e guardar os Imóveis e todas as suas acessões, melhorias e benfeitorias, presentes e futuras, em perfeito estado de segurança e utilização, exceto pelo desgaste natural pelo tempo, bem como a fazer, às suas expensas, dentro do prazo da notificação que lhe for feita, as obras e os reparos julgados necessários. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado pela Fiduciária, obrigando-se a Fiduciante a permitir o ingresso de pessoa credenciada a executar as vistorias, desde que previamente agendado com, ao menos, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência.
  4. Pagamento de Tributos. A Fiduciante obriga-se a pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis e todas as suas acessões, melhorias e benfeitorias, presentes e futuras, ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária dos Imóveis.
  5. Comprovação de Pagamentos. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso com 15 (quinze) dias úteis de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos referidos tributos, despesas e encargos.
  6. Retenção por Benfeitorias. Nos termos do artigo 27, parágrafos 4º e 5º,da Lei nº 9.514/1997, a Fiduciante, por si ou por intermédio de terceiros ocupantes, jamais terá, em face da Fiduciária, o direito de retenção por benfeitorias realizadas nos Imóveis, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

1. **MORA E INADIMPLEMENTO**
   1. Eventos Autorizativos de Execução. Após o registro da Alienação Fiduciária dos Imóveis, a Fiduciária poderá proceder com a excussão da garantia, observado o procedimento descrito abaixo, caso (i) a Fiduciante venha a descumprir qualquer das Obrigações Garantidas, (ii) se verifique qualquer das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro, ou (iii) ocorra mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas no todo ou parte, observados os prazo de cura aplicáveis e previstos nos Documentos da Operação ou o vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas; ressalvadas, em todas as hipóteses, os prazos para purgação da mora.
   2. Excussão da Alienação Fiduciária. Decorrida a carência de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver ocorrido a mora, nos termos do artigo 26, § 2º, da Lei 9.514/1997, a Fiduciária poderá, a seu único e exclusivo critério, iniciar o procedimento de excussão da Alienação Fiduciária dos Imóveis por meio da intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26, parágrafo 7º, e 27 da Lei 9.514/1997.
   3. Intimação. A Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias corridos, nos termos do artigo 26, § 1º, da Lei 9.514/1997, 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 encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições, tudo de acordo com o disposto nos Documentos da Operação.
   4. Pagamento sem Atualização Monetária e Demais Acréscimos. 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, que continuará em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.
   5. Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos previstos na Lei 9.514/1997:
2. a intimação será requerida pela Fiduciária ao Registro de Imóveis Competente, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas e penalidades cabíveis;
3. a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis Competente, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pela Fiduciante, ou por quem deva receber a intimação;
4. a intimação será feita à Fiduciante, a seus representantes legais ou a seus procuradores regularmente constituídos;
5. quando, por duas vezes, o Oficial do Registro de Imóveis Competente ou do Registro de Títulos e Documentos, ou o serventuário por eles credenciado, houver procurado a Fiduciante em sua sede sem a encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer vizinho de que, no dia útil imediatamente seguinte, retornará ao local, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 do Código de Processo Civil; e
6. quando a Fiduciante encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao Oficial do Registro de Imóveis Competente, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por meio de edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou em outro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.
   1. Purgação da Mora. Purgada a mora perante o Registro de Imóveis Competente, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas vincendas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo também à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão dos Imóveis.
   2. Consolidação da Propriedade e Restituição da Posse Direta. Decorrido o prazo de que trata o item 4.3 acima sem a purgação da mora na forma deste Contrato, o oficial do Registro de Imóveis Competente promoverá a averbação, na matrícula dos Imóveis, da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária. Após a conclusão de referida averbação, a Fiduciante deverá, no prazo improrrogável de 5 (cinco) dias, transferir à Fiduciária a posse direta dos Imóveis, que deverá estar em perfeito estado de segurança e utilização. Caso a transferência da posse direta não ocorra no prazo previsto neste item, a Fiduciária poderá requerer a imediata reintegração judicial de tal posse, nos termos do item 5.7 abaixo. [Nota TF: Favor validar os prazos aqui previstos.]
7. **LEILÃO EXTRAJUDICIAL**
   1. Leilão Extrajudicial. Uma vez consolidada a propriedade dos Imóveis pela Fiduciária, por força da mora, a propriedade dos Imóveis deverá ser alienada pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos neste Contrato, bem como na Lei nº 9.514/1997, como a seguir se explicita:
8. a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
9. o primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, devendo os Imóveis serem ofertados pelo valor estabelecido no item 6.1 (*Valor de Venda*) abaixo;
10. no período compreendido entre a averbação da consolidação da propriedade fiduciária dos Imóveis em nome da Fiduciária até a data da realização do segundo leilão, conforme item “b” abaixo, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir os respectivos Imóveis pelo preço correspondente ao valor da dívida, somado (a) aos encargos e despesas previstos no §2º do artigo 27 da Lei 9.514/1997, (b) aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária dos Imóveis em nome da Fiduciária, e (c) às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, cabendo, ainda, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição dos Imóveis, de que trata este item, inclusive custas e emolumentos;
11. não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme alínea “b” deste item 5.1 (*Leilão Extrajudicial*), os Imóveis serão ofertados em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, pelo 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 dos seguros, dos encargos legais, inclusive tributos, tudo conforme previsto no artigo 27, parágrafos 2º, 2º-A, 2º-B e 3º, da Lei nº 9.514/1997 e observado o previsto na Cláusula 5.3 abaixo;
12. os públicos leilões serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais ou sites de internet de maior circulação no local dos Imóveis. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência endereçada ao endereço constante do preâmbulo deste Contrato, locais e horários de realização dos leilões; *e*
13. a Fiduciária, já como titular do domínio pleno, transmitirá a propriedade e a posse, direta e indireta, dos Imóveis ao licitante vencedor.
    * 1. Direito de Preferência. Após a averbação da consolidação da propriedade no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir os Imóveis, pelo preço definido no artigo 27, § 2º-B, da Lei 9.514/1997, e observado o procedimento estabelecido no referido dispositivo legal.
    1. Conceitos. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:
14. cada Imóvel que for levado a leilão, para fins do primeiro leilão público, tem o valor mencionado no item 6.1 abaixo, nele incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;
15. valor da dívida é o equivalente à soma das Obrigações Garantidas inadimplidas, nele incluídas as prestações não pagas, remuneradas, de forma *pro rata die*, até o dia do leilão e acrescida das penalidades cabíveis, demais encargos contratuais aplicáveis, o valor das despesas incidentes sobre os Imóveis e o valor das despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, conforme abaixo definido;
16. valor das despesas incidentes sobre os Imóveis é o equivalente à soma das importâncias correspondentes às despesas de água, luz e gás, se for o caso, IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes, e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas aos Imóveis que a Fiduciária tenha pago e não tenha sido ainda reembolsada pela Fiduciante; e ainda qualquer outro tributo ou contribuição 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, incluindo imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade dos Imóveis pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e
17. valor das despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária é o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do leilão público, neles compreendidos, entre outros:
18. os encargos e custas de intimação da Fiduciante;
19. os encargos e custas com a publicação de editais; e
20. a comissão do leiloeiro.
    1. Segundo Leilão. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor do respectivo Imóvel definido no item 6.1 abaixo, será realizado segundo leilão; se superior, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar entre o valor da venda dos Imóveis e o valor da liquidação integral das Obrigações Garantidas, na forma prevista na alínea “a” do item 5.4 abaixo.
    2. Procedimentos do Segundo Leilão. No segundo leilão, observado o disposto na alínea “c” do item 5.1 acima:
21. será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas executadas juntamente com as despesas descritas no item 5.2, alínea “b”, acima, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias úteis subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado no item 5.5 abaixo; e
22. poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor das Obrigações Garantidas executadas juntamente com as despesas descritas no item 5.2, alínea “b”, acima, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse dos Imóveis, e não estará obrigada a restituir à Fiduciante qualquer quantia a que título for.
    1. Valor Superior. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante no prazo previsto na alínea “a” do item 5.4 acima.
    2. Restituição. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão da garantia fiduciária, se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação e/ou de compra particular de cada uma dos respectivos Imóveis por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pela Fiduciante de que trata o art. 27, §2º-B da Lei nº 9.514, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor da Fiduciante, sempre subsistindo a responsabilidade pessoal da Magik, da Fiduciante e demais garantidores pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Fiduciária, conforme preceitua o artigo 1.366 do Código Civil, sob pena de enriquecimento sem causa e abuso de direito, renunciando expressamente, neste ato, ao que dispõe o parágrafo 5º e 6º, do artigo 27 da Lei nº 9.514.
    3. Reintegração de Posse. Observado o disposto no item 5.7 acima, caso a Fiduciante não restitua a posse direta dos Imóveis à Fiduciária no prazo e forma ajustados no item 4.7 acima, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/1997, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada a consolidação da plena propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei nº 9.514/1997, e demais despesas previstas neste Contrato.
    4. Leilão dos Imóveis em Conjunto ou Separadamente. Para os fins da realização de leilões em decorrência da excussão da Alienação Fiduciária dos Imóveis, a Fiduciante está ciente e concorda que a Fiduciária poderá considerar os Imóveis como uma única unidade econômica, oferecendo-os em conjunto e de uma só vez, ou, ainda, oferecê-los individualmente, agrupando-os livremente, seja em um mesmo leilão ou em tantos leilões quantos forem os agrupamentos de Imóveis a serem alienados.
    5. Recursos Insuficientes. Caso o produto resultante da excussão da Alienação Fiduciária não seja suficiente para quitar a totalidade das Obrigações Garantidas e seus encargos, a Fiduciante, continuará responsável pelo cumprimento de tais obrigações, renunciando-se expressamente, neste ato, ao que dispõem os parágrafos 5° e 6º, do artigo 27 da Lei n° 9.514/1997.
    6. Demais Garantias. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Alienação Fiduciária com as demais garantias das Obrigações Garantidas, podendo a Fiduciária executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas.
    7. Desapropriação dos Imóveis. Na hipótese de desapropriação total ou parcial dos Imóveis, a Fiduciária, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo Poder Expropriante.
       1. Valores Remanescentes. Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciante, a indenização devida em razão de desapropriação total for (a) superior ao valor das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar será entregue à Fiduciante, conforme aplicável, na forma disciplinada neste Contrato; ou (b) inferior ao valor das Obrigações Garantidas, a Fiduciante continuará obrigada pelo saldo remanescente das Obrigações Garantidas, devendo desembolsá-lo em até 5 dias úteis da comunicação realizada.
    8. A excussão da totalidade ou de parte da presente Alienação Fiduciária, ou de qualquer outra garantia fidejussória ou real constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não implicará a quitação integral das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao valor ou percentual que tais garantias representam na totalidade das Obrigações Garantidas. A excussão da totalidade ou de parte da presente Alienação Fiduciária tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída em relação às Obrigações Garantidas.
23. **VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO**

Valor de Venda. As Partes estabelecem de comum acordo, que o valor total de venda dos Imóveis, para fins de leilão, será aquele definido com base nos critérios dispostos no Anexo [III], observado que não foi elaborado laudo de avaliação.

* + 1. Valor de Venda dos Imóveis em Conjunto. No caso de optar a Fiduciária pelo leilão conjunto dos Imóveis, como uma única unidade, as Partes estabelecem que seu valor para fins de leilão será equivalente à soma dos valores definidos na cláusula 6.1, itens “a” e “b” retro para cada um dos Imóveis ofertados em conjunto.
    2. Atualização do Valor de Venda. O Valor de Venda deverá ser devidamente atualizado pela variação positiva do IPCA/IBGE, desde a data de assinatura deste Contrato até a data de realização do leilão.
    3. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Instrução CVM 583, o valor dos Imóveis será considerado o valor mencionado na Cláusula 6.1 acima, e atualizado de acordo com a Cláusula 6.1.2.
  1. Alteração do Valor de Venda dos Imóveis em Leilão. É facultado à Fiduciante propor a alteração do Valor de Venda à Fiduciária (“Proposta de Alteração do Valor”), que desde logo se obriga a aceitar tal Proposta de Alteração do Valor, em caráter irrevogável e irretratável, caso sejam atendidos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) a Fiduciante notifique a Fiduciária da Proposta de Alteração do Valor a qualquer momento e essa notificação seja recebida pela Fiduciária até a data de consolidação da respectiva propriedade de que trata o artigo 26, parágrafo 7º, da Lei nº 9.514/1997; (ii) a Proposta de Alteração do Valor nunca seja inferior ao valor definido no item 6.1, devidamente atualizado na forma do item 6.1.2 acima; e (iii) o valor proposto tenha sido determinado com base em laudo de avaliação a ser realizado com antecedência e emitido por uma empresa especializada em avaliação de imóveis que esteja previamente aprovada pela Fiduciária.
  2. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Fiduciante, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do(s) bem(s) dado(s) em garantia a qualquer momento, sem exigência de assembleia de investidores.

1. **DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DAS PARTES**
2. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante se obriga a:
3. Não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer ônus sobre os Imóveis, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, de modo que possa afetar a presente garantia sem a prévia autorização por escrito da Fiduciária;
4. Manter e preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos e notificar a Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis do seu conhecimento, 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;
5. Observar, durante toda a vigência dos CRI, o Percentual Mínimo de Garantia.
6. Assegurar e defender o direito real de garantia constituído nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros; e
7. Informar, por escrito, à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado a partir de seu conhecimento, em caso das seguintes ocorrências com relação aos Imóveis: (i) esbulho; ou (ii) qualquer sinistro que comprometa operações nos Imóveis.
8. Declarações da Fiduciante*:* A Fiduciante presta, nesta data, as seguintes declarações à Fiduciária:
9. está devidamente autorizada a celebrar este Contrato e a cumprir com todas as obrigações nele previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;
10. as pessoas que a representam na assinatura deste Contrato têm poderes bastantes para tanto;
11. a celebração, os termos e condições deste Contrato, a assunção e o cumprimento das obrigações aqui previstas e a constituição da Alienação Fiduciária dos Imóveis (a) não infringem o contrato social da Fiduciante e demais documentos societários da Fiduciante; (b) não resultarão em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Fiduciante seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos estejam sujeitos, em qualquer caso, de modo a comprovadamente afetar a capacidade da Fiduciante de cumprir com as obrigações aqui assumidas; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Fiduciante e/ou qualquer de seus bens e/ou ativos estejam sujeitas; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Fiduciante e/ou qualquer de seus bens e/ou ativos;
12. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações nos termos deste Contrato; e
13. a celebração deste Contrato é compatível com a condição econômico-financeira da Fiduciante, de forma que a Alienação Fiduciária dos Imóveis não afeta sua capacidade de honrar com quaisquer de suas obrigações, nem coloca em risco a continuidade e a operacionalização de suas atividades.
14. Validade das Declarações. As declarações previstas no item 7.2 deste Contrato são válidas nesta data, e deverão permanecer válidas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.
15. Declarações da Fiduciária: A Fiduciária presta, nesta data, as seguintes declarações à Fiduciante:
16. é uma sociedade por ações devidamente constituída, com existência válida e em situação regular segundo as leis do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
17. está devidamente autorizada a celebrar este Contrato e a cumprir com todas as obrigações nela previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;
18. a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Fiduciária;
19. as pessoas que a representam na assinatura deste Contrato têm poderes bastantes para tanto;
20. a celebração desse Contrato não infringe qualquer disposição legal, ou quaisquer contratos ou instrumentos dos quais a Fiduciária seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Fiduciária; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e
21. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Fiduciária, de suas obrigações nos termos deste Contrato.
22. **DISPOSIÇÕES GERAIS**
    1. Tolerância das Partes. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.
       1. Prevalência da Tolerância. O disposto no item 8.1 acima prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.
    2. Novação ou Modificação do Contrato. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.
    3. Direitos das Partes: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei ou nos demais Documentos da Operação, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica.
    4. Extensão das Obrigações a Terceiros: As obrigações constituídas por este Contrato são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitentes cessionários, herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.
    5. Responsabilidade pelas Despesas. A Fiduciante responde por todas as despesas direta e indiretamente decorrentes da Alienação Fiduciária, 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, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado.
    6. Autorização para Registro. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Oficial de Registro de Imóveis competente, proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes deste Contrato.
    7. Independência das Disposições. Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis, sob qualquer aspecto, a validade, legalidade e exequibilidade das demais cláusulas não será, de forma alguma, afetada ou prejudicada por aquela disposição. Nesta hipótese, as Partes negociarão, de boa-fé, a substituição das disposições inválidas, ilegais ou inexequíveis, por disposições válidas cujo efeito lhes seja o mais próximo possível.
    8. Títulos de Cláusulas. Os títulos das cláusulas neste Contrato são apenas indicativos de referências e não serão considerados para alterar ou interpretar nenhuma disposição deste Contrato.
    9. Validade e Eficácia. Todos os direitos e obrigações estabelecidos por meio do presente Contrato são válidos e eficazes desde a presente data, e não serão revogados ou alterados, a menos que expressamente acordado por escrito pelas Partes.
    10. Comunicações. Todos os avisos, pedidos, exigências ou demais comunicações efetuadas de acordo com o presente Contrato adotarão a forma escrita e poderão ser entregues em mãos, por via postal ou serviços similares, com comprovante de recebimento, ou por correio eletrônico, observados os endereços abaixo:

Caso destinado à Fiduciante:

Endereço:

At.: [●]

Telefone: (11) [●]

E-mail: [●]

Caso destinado à Fiduciária:

**GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.**

Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 633, 8º andar, conjunto 82, sala 1, Vila Nova Conceição

CEP 04544-050 – São Paulo, SP

At.: João Paulo Pacífico

Telefone: (11) 3047-1010

E-mail: [gestaocri@grupogaia.com.br](mailto:gestaocri@grupogaia.com.br)

Caso destinado à Devedora:

**MAGIK JC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E CONSTRUCOES LTDA.**

Avenida Angélica, nº 1996, 12º andar, conjunto 1202S3

São Paulo – SP - Consolação, CEP 01228-200

At.: [●]

Telefone: (11) [●]

E-mail: [●]

* + 1. Entrega das Comunicações. Os avisos, pedidos, exigências e demais comunicações serão consideradas recebidos na data de sua entrega, se entregues pessoalmente e se enviadas por via postal ou serviços similares, conforme apontado no respectivo recibo, ou no primeiro dia útil subsequente, se enviada por correio eletrônico.
    2. Alteração de Endereço. Qualquer Parte do presente Contrato poderá alterar seu endereço para fins deste item mediante transmissão de aviso à outra Parte, dando conta da mudança do modo especificado acima, sendo certo, contudo, que, em relação a tal aviso de alteração de endereço, a notificação só será tida como entregue quando seu recebimento for acusado pela Parte destinatária.
  1. Definições: As palavras e os termos constantes deste Contrato não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica, financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado que lhes é atribuído nos demais Documentos da Operação.
     1. Salvo qualquer disposição expressa em contrário prevista neste Contrato, todos os termos e condições dos Documentos da Operação aplicam-se total e automaticamente a este Contrato e deverão ser considerados como uma parte integrante deste Contrato, como se estivessem aqui transcritos.
     2. Independentemente do acima disposto, o presente Contrato se constitui em instrumento autônomo, que pode ser levado a registro isoladamente e independentemente do implemento de qualquer condição ou do cumprimento de qualquer obrigação prevista nos demais Documentos da Operação.
  2. Dia Útil: Para fins deste Contrato, dia útil significa quaisquer dias que não caiam em sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na Cidade de São Paulo/SP, República Federativa do Brasil (“Dia Útil”).
  3. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos da Emissão, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. 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 instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo(s) cartório(s) 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.

1. **ANTICORRUPÇÃO**
   1. Observância das Disposições Anticorrupção. As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as leis anticorrupção e antilavagem de dinheiro aplicáveis, incluindo aquelas da jurisdição de seu domicílio e da jurisdição em que este Contrato será cumprido, se diversa daquela, em especial as disposições da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA), da *UK Bribery Act of 2010* e da Lei nº 9.613/98, conforme alterada pela Lei nº 12.683/12 (“Legislação Anticorrupção”).
   2. Declaração das Partes. As Partes declaram, ainda, individualmente, uma à outra, sem limitação, que: (i) não financiam, custeiam, patrocinam ou de qualquer modo subvencionam a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não prometem, oferecem ou dão, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (iii) não aceitam ou se comprometem a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente Contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede e onde haja filiais das Partes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma; e (iv) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirão, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação anticorrupção e antilavagem aplicáveis.
   3. Compromissos Socioambientais. As Partes concordam em cumprir e fazer cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor e aplicáveis às suas atividades, relativos à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, inclusive, em relação os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que as Partes atuem, conforme aplicáveis.
   4. Declaração das Partes. As Partes declaram e garantem que não foi condenada em procedimentos judiciais ou administrativos pois (i) recebeu qualquer notificação, pedido, alegação ou citação, por escrito, de qualquer autoridade governamental, alegando violação ou potencial violação de quaisquer leis de prática de negócios ilícitos ou (ii) realizou divulgação a qualquer autoridade governamental com respeito a qualquer ato ou omissão decorrente ou relacionada a qualquer descumprimento de quaisquer leis de prática de negócios ilícitos.
   5. Responsabilidade das Partes. As Partes serão responsáveis por observar e respeitar a Legislação Anticorrupção, bem como por cumprir as diretrizes contidas no Decreto nº 9.571 de 21 de novembro de 2018 (“Decreto nº 9.571”), principalmente no que diz respeito à proteção dos direitos humanos em atividades empresariais e, sempre que possível, adotar iniciativas para a sustentabilidade ambiental na forma do artigo 12 do Decreto nº 9.571. No desempenho das atividades no âmbito deste instrumento, as Partes deverão cumprir todas as leis e regulamentos aplicáveis, incluindo quaisquer leis de prática de negócios ilícitos. As Partes devem notificar a outra Parte a respeito de qualquer violação de tais leis de prática de negócios ilícitos no cumprimento das obrigações objeto deste instrumento ou de qualquer forma relacionadas aos seus negócios.
   6. As Partes comprometem-se ainda a:

(a) cumprir as diretrizes contidas no Decreto nº 9.571 de 21 de novembro de 2018, principalmente no que diz respeito à proteção dos direitos humanos em atividades empresariais e, sempre que aplicável, adotar iniciativas para a sustentabilidade ambiental na forma do artigo 12 Decreto nº 9.571;

(b) não utilizar, em quaisquer de suas atividades, trabalho análogo ao escravo e trabalho ilegal de crianças e adolescentes, observando a lei aplicável vigente;

(c) proporcionar aos seus empregados e demais trabalhadores envolvidos na realização dos serviços, um ambiente de trabalho seguro e saudável, com o cumprimento das leis aplicáveis relacionadas a tais questões;

(d) cumprir os acordos e convenções coletivas de trabalho, garantindo a liberdade sindical e o direito à negociação coletiva de seus funcionários;

(e) respeitar a lei aplicável de cunho ambiental vigente, sendo certo que qualquer irregularidade ou dano causado por comprovada ação ou omissão de uma das Partes, de seus empregados ou prepostos será de inteira responsabilidade da Parte omissa de tal ação perante os órgãos e representantes do Poder Público e terceiros, bem como por quaisquer indenizações em decorrência de danos ou prejuízos causados;

(f) adotar as medidas necessárias à proteção ambiental, cumprindo todos os procedimentos cabíveis visando à precaução de qualquer risco de dano ao meio ambiente que possa ser causado pelas respectivas atividades desenvolvidas; e

(h) não autorizar, oferecer, dar, se comprometer a dar, a quem quer que seja, ou solicitar, aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, e orientar que seus prepostos, representantes, funcionários e colaboradores não aceitem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagem financeira ou não financeira ou benefício de qualquer espécie que constitua prática ilegal ou de corrupção sob as leis de qualquer país, seja de forma direta ou indireta, tendo ou não relação com o presente instrumento.

* 1. As Partes devem adotar todas as medidas necessárias para o correto e adequado registro de pagamentos relacionados a este instrumento. Em caso de despesas atinentes a viagem/hospedagem para reembolso a ser realizado pela outra Parte, deverão ser apresentadas as justificativas detalhadas e respectivos comprovantes para autorização de reembolso.

1. **LEI APLICÁVEL E FORO**
   1. Lei Aplicável. O presente Contrato e todos os aspectos da relação jurídica por ele instituída deverão ser interpretados e regidos pelas leis da República Federativa do Brasil.
   2. Foro. A Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será competente para dirimir quaisquer dúvidas e/ou questões decorrentes deste Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

por assim estarem justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato digitalmente, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de 2021.

*[Espaço intencionalmente deixado em branco]*

*[Página de assinaturas a seguir]*

*(Página de assinaturas 1/2 que integra o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis” firmado em [•] de [•] de 2021, celebrado entre a [•], Magik JC Empreendimentos Imobiliários e Construções Ltda. e a Gaia Impacto Securitizadora S.A.)*

**[INSERIR RAZÃO SOCIAL COMPLETA DA(S) PROPRIETÁRIA(S) DOS IMÓVEIS A SEREM DADOS EM GARANTIA]**

*Fiduciante*

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

*(Página de assinaturas 2/2 que integra o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis” firmado em [•] de [•] de 2021, celebrado entre [•], a Magik JC Empreendimentos Imobiliários e Construções Ltda. e a Gaia Impacto Securitizadora S.A.)*

**GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.**

*Fiduciária*

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

*(Página de assinaturas 1/2 que integra o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis” firmado em [•] de [•] de 2021, celebrado entre a [•], Magik JC Empreendimentos Imobiliários e Construções Ltda. e a Gaia Impacto Securitizadora S.A.)*

**MAGIK JC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E CONSTRUCOES LTDA.** *Devedora*

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

Testemunhas:

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome: Nome:

RG: RG:

CPF: CPF:

**ANEXO I**

**DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS**

**ANEXO II**

**DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS**

**ANEXO III**

**CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS PARA FINS DE LEILÃO**