**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO E PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA COM CONDIÇÃO SUSPENSIVA E OUTRAS AVENÇAS**

1. **PARTES**

Pelo presente instrumento particular,

**CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE III SPE LTDA.,** sociedade empresária limitada com sede na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, nº 250, 9º andar, sala 903, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, CEP 90.470-130, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 12.470.338/0001-96, com seus atos societários arquivados na JUCERGS sob o NIRE 43.206.174.209, neste ato representada nos termos de seu Contrato Social, doravante denominada “SPE” ou “Fiduciante”;

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**,sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Fiduciária” ou “Securitizadora”, e, quando em conjunto com a Fiduciante, doravante denominadas, “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”);

E ainda com o interveniente anuente:

**CAPA ENGENHARIA S.A.** sociedade anônima, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, 250 – salas 901, 902 e 903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 90.025.073/0001-20, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Devedora” ou “Interveniente Anuente”);

**CONSIDERANDO QUE:**

1. Em 11 de julho de 2017, a Capa Engenharia, emitiu em favor da **DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL**, instituição financeira, com filial na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, Avenida Barão de Studart, nº 2360, Aldeota, Salas 505 e 506, CEP 60120-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.372.647/0002-89 (“Financiadora”), a Cédula de Crédito Bancário nº 018 (“CCB”), com valor, na data de emissão, de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) (“Valor da CCB”), para aplicação no desenvolvimento dos Empreendimentos Habitacionais Alvo descritos no Anexo I da CCB, avalizada pelos Avalistas, conforme aditada pela primeira vez em 28 de novembro de 2017;
2. em decorrência do Financiamento Imobiliário, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar à Financiadora, por ocasião da emissão da CCB, os direitos creditórios presentes e futuros oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas na CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos, moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB (“Créditos Imobiliários”);
3. em 11 de julho de 2017, a Devedora, o Sr. **EDSON FONSECA E SILVA**, casado, brasileiro, inscrito no CPF/ME sob o nº 140.331.516-72, portador da cédula de identidade nº MG – 78.980, com endereço comercial na Cidade de Itaúna, Estado de Minas Gerais, na Rua Diógenes Nogueira, 11, 5º andar, Centro, CEP 35680-040 (“Sr. Edson”), e os Avalistas, celebraram o “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, por meio do qual a Financiadora cedeu ao Sr. Edson a totalidade dos Créditos Imobiliários, momento em que o Sr. Edson passou a ser titular de todos os direitos e obrigações decorrentes da CCB e beneficiário de todas as garantias vinculadas a este título, de modo que as referências à Financiadora existentes na CCB, passaram a ser aplicados ao Cessionário (“Contrato de Cessão 1”);
4. em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB, e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, o pagamento das Despesas (conforme definidas na CCB) e os custos com a execução do Aval (conforme definido na CCB) e das Garantias Reais (conforme definidas na CCB) constituídas e a serem constituídas no decorrer da Operação (“Operações Garantidas”), foi prestado o Aval e constituídas as Garantias Reais, dentre essas, o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, datado de 11/07/2017, conforme aditado e ora aditado novamente (“Contrato de Alienação Fiduciária”);
5. foi celebrado em 11 de maio de 2020 o Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Liberação de Garantias, Assunção de Obrigações e Outras Avenças (“Contrato de Liberação de Garantias”), por meio do qual foi liberada parte dos recebíveis imobiliários cedidos fiduciariamente em garantia da CCB, avaliados em R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) naquela data, para que fossem utilizados como garantia na emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 98ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A. (antiga denominação da Virgo Companhia de Securitização) (“CRI Belvedere”);
6. em 11 de maio de 2020, o Sr. Edson celebrou com a Credora, com interveniência da Devedora e dos Avalistas, o “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, por meio do qual o Sr. Edson cedeu à Credora a totalidade dos Créditos Imobiliários, momento em que a Credora passou a ser titular de todos os direitos e obrigações decorrentes da CCB e beneficiária de todas as garantias vinculadas a este título, de modo que as referências ao Sr. Edson existentes na operação passaram a ser aplicados à Credora (“Contrato de Cessão 2”);
7. a Credora emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário (“CCI”) para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural e Outras Avenças” (“Escritura de Emissão de CCI”), celebrado, em 11/05/2020 entre a Credora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, Conjunto, 1401, CEP 04534-002 (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”, conforme aplicável;
8. a Credora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
9. a CCI foi vinculada ao certificado de recebíveis imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Credora (“CRI”) emitidos de acordo com “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários” (“Termo de Securitização”), celebrado, em 11/05/2020, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”);
10. a Devedora e os Avalistas solicitaram à Credora um ajuste no fluxo de pagamentos das parcelas devidas nos termos da CCB, de forma a condizer com o seu atual fluxo de caixa;
11. a Credora, nos termos do artigo 164 do Código Civil, aceitou a solicitação da Devedora e Avalistas, conforme aprovado pela Ata da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Credora, realizada em 15 de outubro de 2021;
12. em razão do disposto acima, as Partes pretendem aditar a CCB por meio do “Terceiro Aditamento à CCB” e aditar o termo de Securitização por meio do “Segundo Aditamento ao Termo de Securitização”, para:
13. alterar o prazo da CCB para 1969 (mil, novecentos e sessenta e nove) dias e dos CRI para 934 (novecentos e trinta e quatro) dias, com a data de vencimento final da CCB e dos CRI para o dia 01/12/2022;
14. alterar a remuneração da CCB e dos CRI, de acordo com o seguinte: **(ii.1)** a partir de 15 de outubro de 2021, inclusive, até 15 de novembro de 2022 (exclusive), os juros remuneratórios serão correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das Taxas DI, acrescido de sobretaxade 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis e **(ii.2)** a partir de 15 de novembro de 2022, inclusive, a remuneração será correspondentes a 12,6825% a.a. (doze inteiros e seis mil, oitocentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento ao ano), calculados sobre o Valor Principal Atualizado, conforme definição a seguir, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. O saldo devedor que houver em 15 de novembro de 2022 será atualizado monetariamente segundo a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), desde que positiva, obtida pela divisão dos números-índices do IPCA dos meses de outubro/2022 e setembro/2022, de forma pro-rata por dias úteis;
15. alterar o fluxo de pagamentos de Remuneração, sendo que **(iii.1)** a remuneração referente ao período entre 08 de junho de 2021 e 15 de outubro de 2021 será incorporada em 15 de outubro de 2021, ao Saldo Devedor da CCB e ao Valor Nominal dos CRI; e **(iii.2)** a partir de 15 de outubro de 2021, a remuneração será paga mensalmente até 15 de novembro de 2022 inclusive e na Data de Vencimento;
16. alterar a Cláusula 4.1 da CCB, para inserir o sub-item 4.1.2, que definirá o valor referente aos Encargos Moratóriosdecorrentes do descumprimento de obrigações pecuniárias, no âmbito da CCB, no montante de R$ 2.298.041,12 (dois milhões, duzentos e noventa e oito mil, quarenta e um reais e doze centavos), sendo certo que tal valor será incorporado ao saldo devedor da CCB, na data de 15 de outubro de 2021. Em consonância, alterar a Cláusula 5.12 do Termo de Securitização (conforme renumerada), para definir o valor referente aos Encargos Moratórios decorrentes do descumprimento de obrigações pecuniárias, no âmbito dos CRI, no montante de R$ 2.298.041,12 (dois milhões, duzentos e noventa e oito mil, quarenta e um reais e doze centavos), sendo tal valor incorporado ao Valor Nominal dos CRI, na data de 15 de outubro de 2021;
17. incluir garantia de alienação fiduciária sobre: **(v.1)** as unidades dos empreendimentos habitacionais desenvolvidos com recursos decorrentes da CCB, relacionados no Anexo I da CCB, conforme alterado pelo 2º Aditamento à CCB (“Empreendimentos Habitacionais Alvo”), que não tenham sido objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais, no prazo máximo de até 90 (noventa) dias contados da data do primeiro Habite-se, expedido para qualquer um dos Empreendimentos Habitacionais Alvo, (“Nova Alienação Fiduciária 1”); **(v.2)** as unidades que atualmente garantem o CRI Belvedere, que não sejam objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais (“Unidades Belvedere”), a qual deverá ser constituída assim que o saldo devedor do CRI Belvedere for liquidado, e seja verificado a satisfação financeira dos titulares dos CRI Belvedere (“Nova Alienação Fiduciária 2” e “Liquidação dos CRI Belvedere”, respectivamente); e **(v.3)** os imóveis, de propriedade da **CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE V SPE LTDA**., sociedade limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, 205, sala 903, Bela Vista, CEP 90470-130, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.470.546/0001-95, objeto das matrículas nºs. 120.913, 120.914, 121.078, 121.079 e 121.103, todas do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre (“Imóveis” e “Nova Alienação Fiduciária 3”, respectivamente);
18. incluir garantia de cessão fiduciária sobre **(a)** a integralidade dos direitos creditórios decorrentes das vendas das unidades dos Empreendimentos Habitacionais Alvo, e **(b)** a integralidade dos direitos creditórios decorrentes das vendas dos Imóveis, mediante a celebração de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (“Aditamento Cessão Fiduciária”);
19. incluir garantia de cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes das vendas das Unidades Belvedere, mediante a celebração do presente instrumento (“Nova Cessão Fiduciária”);
20. 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, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças (“Contrato”), o qual passará a ser regido pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

# CLÁUSULAS

1. **PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES**
   1. Definições: As palavras e os termos constantes deste Contrato não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica, 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, conforme definido na CCB.
      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 instrumento, 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.
      3. Para fins deste Contrato, dia útil significa quaisquer dias que não caiam em sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil (“Dia Útil”).

# CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

* 1. Cessão Fiduciária em Garantia: Sob a condição suspensiva de Liquidação dos CRI Belvedere, nos termos previstos no item (L), (v.2) das Considerações Preliminares acima e do artigo 125 do Código Civil, em garantia do integral, fiel e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data, nos termos do parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei 4.728, e dos artigos 18 ao 20 da Lei 9.514, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos direitos creditórios oriundos da venda das Unidades Belvedere que deixarem de ser garantia do CRI Belvedere quando da sua liquidação, conforme descritas no Anexo 2.1 deste instrumento, principais e acessórios, presentes e futuros, incluindo também nesta garantia qualquer recurso oriundo dos frutos das Unidades Belvedere, tais como locação, arrendamento, etc., livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições.
     1. As Partes reconhecem que o Anexo 2.1 do presente Contrato deverá ser ratificado no momento da implementação da condição suspensiva para refletir o número de Unidades Belvedere objeto da presente garantia.
     2. Fiduciante obriga-se a não compensar os Direitos Creditórios com nenhum valor que seja devido pela Securitizadora, por força de outra relação contratual que não a descrita neste Contrato.
     3. Integrarão esta Cessão Fiduciária todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens, presentes ou futuros, que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, os quais se sujeitarão a todos os termos e condições estipulados neste Contrato, estando autorizada a Fiduciária a praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste Contrato, incluindo, mas sem se limitar a, ordens de bloqueios, transferências, retenções e aplicações dos Direitos Creditórios, nos termos aqui previstos.
     4. A totalidade dos recursos dos Direitos Creditórios deverá ser depositada até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, na conta do patrimônio separado dos CRI, de titularidade da Securitizadora, mantida no Banco Itaú Unibanco S.A. (341), conta nº 12067-0, agência 7307 (“Conta Centralizadora”) e serão utilizados nos termos conforme previsto nos Documentos da Operação. Caso a Fiduciante receba qualquer Direito Creditório de forma diversa da prevista nesta cláusula, a Fiduciante se compromete a transferir referidos valores para a Conta Centralizadora no prazo de 1 (um) Dia Útil.
     5. Quaisquer Compromissos de Compra e Venda ou contratos definitivos relacionados às Unidades Belvedere que venham a ser celebrados durante a vigência dos CRI e até a quitação integral das Obrigações Garantidas estarão sujeitos e abrangidos pela presente Cessão Fiduciária. Para tanto, a cada 3 (três) meses ou a cada 10 (dez) novos contratos de compra e venda celebrados, o que ocorrer primeiro, serão celebrados aditamentos a este Contrato, de acordo com o modelo previsto no Anexo 2.1.4, a fim de atualizar o Anexo 2.1 para conter a descrição dos Direitos Creditórios objeto desta Cessão Fiduciária. A Fiduciante deverá enviar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, uma via registrada do respectivo aditamento, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da celebração de referido instrumento, bem como, no mesmo prazo, uma via eletrônica dos respectivos contratos de compra e venda e da documentação de análise de crédito dos adquirentes das Unidades Belvedere. Caso inexistam novos contratos de compra e venda celebrados no prazo de 3 (três) meses, conforme supracitado, a Fiduciante deverá notificar a Fiduciária sobre o ocorrido, não sendo necessário aditar o presente Contrato no referido período.
     6. A Fiduciante fica obrigada a encaminhar à Fiduciária mensalmente a relação do Compromissos de Compra e Venda celebrados no mês anterior. Fica ainda obrigada, a cada celebração de novo contrato de compra e venda, a encaminhar no prazo de 5 (cinco) dias corridos os documentos e informações necessárias ao *Service*r, para que este possa iniciar a cobrança ativa do referido Direito Creditório. O *Servicer* é empresa contratada pela Fiduciante para, dentre outras atribuições, realizar o monitoramento, administração e controle dos Direitos Creditórios.
     7. A Fiduciante, desde a presente data, concorda que, os recursos oriundos: (a) dos Direitos Creditórios, e (b) da eventual excussão da Nova Alienação Fiduciária 2, em razão da inadimplência do respectivo Compromisso de Compra e Venda, por parte do Adquirente, poderão ser utilizados, a critério da Securitizadora, para amortizar extraordinariamente a CCB, nos termos previstos na CCB.
     8. Tendo em vista a transferência em caráter fiduciário da titularidade dos Direitos Creditórios, a Fiduciante responderá, sob as penas da lei, se ceder, transferir ou, por qualquer forma, negociar os Direitos Creditórios com terceiros e/ou se sobre eles constituir quaisquer ônus ou gravames.
  2. Posse Indireta: A Cessão Fiduciária resulta na transferência à Securitizadora, da propriedade fiduciária e da posse indireta dos Direitos Creditórios, permanecendo a sua posse direta com a Fiduciante.
  3. Exoneração: O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa em exoneração correspondente dos Direitos Creditórios no âmbito do presente Contrato.
  4. Documentos Comprobatórios: A Securitizadora renuncia à sua faculdade de ter a posse direta sobre os documentos originais que comprovam os Direitos Creditórios, nos termos do artigo 66-B, parágrafo 3º da Lei 4.728 (“Documentos Comprobatórios”).
     1. A Fiduciante manterá os Documentos Comprobatórios originais sob sua posse direta, a título de fiel depositária, obrigando-se a entregá-los, quando solicitado pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação ou até 1 (um) Dia Útil após a solicitação, em caso de qualquer inadimplemento de obrigação pela Fiduciante, ou em caso de sua liquidação ou insolvência, nos termos do artigo 20 da Lei 9.514, declarando- se ciente de suas responsabilidades civis e penais pela conservação e entrega desses documentos.
  5. Compensação: Não será devida qualquer compensação pecuniária à Fiduciante em razão da Garantia de que trata este Contrato.
  6. Operação Estruturada: As Partes desde já reconhecem que este Contrato é parte de uma operação estruturada, não devendo ser, em hipótese alguma, analisado ou interpretado individualmente.
  7. Contestação da Garantia: Sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas neste Contrato, o não cumprimento do disposto nesta cláusula [2](#_bookmark0) pela Fiduciante não poderá ser usado para contestar a garantia fiduciária ora constituída.

# CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

* 1. Descrição das Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas têm as características descritas na Cédula de Crédito Bancário nº 018, emitida pela Fiduciante em 11/07/2017, conforme aditada (“CCB”), na Escritura de Emissão de CCI, no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação que, para os fins do artigo 66-B da Lei 4.728 e da Lei 9.514, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, conforme características abaixo:

1. **Valor Principal:** até R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) (“Valor Principal”);
2. **Data de emissão da CCB:** 11/07/2017 (“Data de Emissão”);
3. **Data de vencimento da CCB:** 01/12/2022 (“Data de Vencimento”);
4. **Prazo**: 1.969 (mil novecentos e sessenta e nove) dias partir da data de emissão da CCB;
5. **Remuneração**: **(a)** 100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 dias úteis) até 15 de outubro de 2021 exclusive; **(b)** 100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 dias úteis) a partir de 15 de outubro de 2021, inclusive, até 15 de novembro de 2022, exclusive e **(c)** variação monetária segundo a variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida de juros remuneratórios de 12,6825% a.a. (doze inteiros e seis mil, oitocentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento ao ano), a partir de 15 de novembro de 2022, inclusive, até a Data de Vencimento;
6. **Saldo Devedor**: O saldo devedor da CCB será apurado pela Securitizadora, por meio de planilha de cálculo ou dos extratos de conta corrente mantidos pela Securitizadora, os quais serão parte integrante, complementar e inseparável da Cédula, observado que os cálculos realizados evidenciarão de modo claro e preciso o Valor Principal Atualizado, a parcela Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), a parcela correspondente a multas e demais penalidades contratuais, se aplicável, observadas fórmulas de cálculo previstas na seção “4. Atualização Monetária, Juros Remuneratórios e Encargos” da CCB (“Saldo Devedor”);
7. **Encargos Moratórios**: (i) multa convencional, não compensatória, no montante de 2% (dois por cento) sobre o montante do débito apurado; (ii) juros moratórios, no montante correspondente a 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela parte credora; e (iii) reembolso de quaisquer despesas incorridas na cobrança do crédito, tudo isso sem prejuízo da incidência da Remuneração (prevista no item 1.2 da CCB) sobre os valores em atraso, sendo certo que, os Encargos Moratórios no montante de R$ 2.298.041,12 (dois milhões, duzentos e noventa e oito mil, quarenta e um reais e doze centavos), referentes aos descumprimentos de obrigações pecuniárias, serão incorporados ao saldo devedor da CCB;
8. **Pagamento da Remuneração:** A Fiduciária, mensalmente, utilizará a totalidade dos recursos existentes na Conta Centralizadora, oriundos dos pagamentos dos direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária, para realizar o pagamento dos Juros Remuneratórios e demais encargos previstos na CCB, devendo todos os valores serem pagos até a Data de Vencimento; e
9. **Local de pagamento da dívida:** Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
   * 1. Sem prejuízo das obrigações descritas no item [3.1,](#_bookmark2) acima, a descrição ora oferecida visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos da Fiduciária ou modifica, sob qualquer aspecto, as características das Obrigações Garantidas conforme previstas nos respectivos Documentos da Operação. A Cessão Fiduciária, constituída nos termos deste Contrato, garante também todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Fiduciante, nos termos dos demais Documentos da Operação.
   1. Os valores creditados na Conta Centralizadora serão utilizados para realizar o pagamento dos valores devidos nos termos da CCB.
   2. Ordem de Pagamento: Em cada Data de Pagamento (conforme definido na CCB), a Securitizadora deverá utilizar o montante depositado na Conta Centralizadora da seguinte forma (“Ordem de Destinação de Recursos”):
10. Pagamento de eventuais despesas previstas nos Documentos da Operação;
11. Pagamento de eventuais encargos moratórios;
12. Pagamento dos Juros Remuneratórios; e
13. Amortização do Principal.

# APERFEIÇOAMENTO DA GARANTIA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

* 1. Formalização da Cessão Fiduciária: Sem prejuízo do disposto no item [5.1](#_bookmark6) abaixo, a Fiduciante obriga-se a, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato, assim como de qualquer aditamento a este Contrato: (a) a protocolá-lo nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes; e (b) à sua custa enviar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 15 (quinze) dias a contar da presente data, 1 (uma) via digitalizada deste Contrato registrado nos termos do item (a) acima.
     1. Todos e quaisquer custos, despesas taxas e/ou tributos das averbações e registros relacionados à celebração e registro do presente Contrato, das garantias nele previstas ou de qualquer alteração do mesmo serão de responsabilidade da Fiduciante. Não obstante, a Fiduciária poderá, caso a Fiduciante não o faça, providenciar os registros e demais formalidades aqui previstas em nome da Fiduciante, que reconhece desde já como sendo líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pela Fiduciária sem prejuízo do descumprimento de obrigação não pecuniária, para pagamento dos custos e/ou despesas relativas aos registros e demais formalidades previstas neste Contrato. Nestes casos, a Fiduciária poderá, a seu único e exclusivo critério: (a) utilizar os recursos retidos no Fundo de Reservas, observado o previsto no Contrato de Cessão ou (b) requerer reembolso dos referidos custos e/ou despesas à Fiduciante, que deverá reembolsar a Fiduciária por tais custos e/ou despesas no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva nota de débito emitida pela Fiduciária.
     2. Os recursos depositados na Conta Centralizadora, enquanto não forem utilizados na forma prevista no item [4.1.1](#_bookmark5) acima, poderão ser aplicados nos Investimentos Autorizados previstos no Contrato de Cessão, sendo certo que tais Investimentos Autorizados e quaisquer outros direitos presentes ou futuros que decorram da Conta Centralizadora, livres de quaisquer impostos, também são, neste ato e nos termos da legislação em vigor, entregues em cessão fiduciária à Fiduciária, estando incluídos, desta forma, na definição de Direitos Creditórios, mesmo que em trânsito ou em processo de compensação bancária.

# NOTIFICAÇÃO DOS ADQUIRENTES

* 1. Quando da realização das vendas das Unidades Belvedere, a Fiduciante deverá inserir nos respectivos Compromissos de Compra e Venda das Unidades Belvedere linguagem clara no sentido de que a presente garantia foi devidamente constituída e recai sobre os Direitos Creditórios oriundos dos respectivos Compromissos de Compra e Venda, bem como sobre a instrução de pagamento prevista neste Contrato.
     1. A partir da presente data e até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante obriga-se a assegurar que os recursos oriundos dos pagamentos dos Direitos Creditórios sejam feitos exclusivamente na Conta Centralizadora.
     2. A Fiduciante deverá providenciar a transferência dos recursos que sejam depositados em outra conta que não a Conta Centralizadora no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da respectiva data de recebimento, sob pena de incorrer em hipótese de Evento de Vencimento Antecipado, conforme previsto na CCB. A impontualidade no repasse de recursos previsto nesta Cláusula implicará no pagamento, pela Fiduciante, dos seguintes encargos calculados sobre tais valores recebidos de forma incorreta, desde a data do recebimento pela Fiduciante até a data de efetiva transferência para a Conta Centralizadora: (a) multa moratória de 2% (dois) por cento; (b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês *pro rata die*; e (c) atualização monetária pelo IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo, com cálculo *pro rata die*, se necessário.
     3. Durante a vigência deste Contrato, a Fiduciante concorda que não poderão orientar, solicitar ou redirecionar, por qualquer meio, inclusive por meio de ordem verbal, o pagamento dos Direitos Creditórios de outra forma que não o depósito direto na Conta Centralizadora, sob pena de incorrer em vencimento antecipado dos CRI.

# ADMINISTRAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

* 1. Administração dos Direitos Creditórios: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Direitos Creditórios serão exercidas pelo *Servicer*, conforme definido no Contrato de Cessão, e que ficará responsável, inclusive, pela realização de todos e quaisquer cálculos relacionados à evolução dos Direitos Creditórios, bem como pela emissão dos boletos de cobrança e cobrança ativa dos Direitos Creditórios, a partir da data de assinatura deste Contrato.
     1. A Securitizadora deverá verificar e monitorar as atividades prestadas pelo *Servicer*, as quais estão definidas no Contrato de *Servicing*.

# EXCUSSÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS

* 1. Excussão da Garantia Fiduciária: A Fiduciante autoriza a Securitizadora a, no caso de inadimplência de quaisquer das Obrigações Garantidas, imediatamente exercer todos os direitos referentes aos Direitos Creditórios, independentemente de qualquer ato, notificação judicial ou extrajudicial, podendo inclusive alienar os Direitos Creditórios, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia, pregão público ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, conforme o artigo 66-B, caput, da Lei 4.728, para o pagamento das Obrigações Garantidas.
     1. A Securitizadora fica, desde já, autorizada a praticar todos os atos de forma a cumprir o disposto neste Contrato. Para tanto, a Fiduciante, neste ato e na melhor forma de direito, confere à Securitizadora, nos termos do artigo 684 do Código Civil, os mais amplos e especiais poderes para atuar como procuradora em nome da Fiduciante, incluindo, mas não se limitando, com poderes para excutir a presente garantia e a celebrar os respectivos aditamentos ao presente Contrato, respondendo pelos eventuais abusos que cometer no exercício dos poderes que lhe forem conferidos no âmbito desta Cláusula.
     2. A excussão da Cessão Fiduciária na forma prevista neste Contrato poderá ser realizada para cobrança parcial ou total das Obrigações Garantidas, em tantas vezes quanto bastem para integral satisfação das Obrigações Garantidas. A eventual excussão parcial da Cessão Fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato e não implicará na liberação da Cessão Fiduciária ora constituída, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de liquidação de todas as Obrigações Garantidas.
     3. Caso o produto da excussão da presente Cessão Fiduciária não seja suficiente para a integral liquidação das Obrigações Garantidas, a Fiduciante continuará responsável pelo pagamento do valor remanescente das Obrigações Garantidas devido, o que poderá ser satisfeito, inclusive, através da excussão das demais Garantias.
     4. A Fiduciante obriga-se a praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora em tudo que se fizer necessário e estiver ao seu alcance para o cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento de eventuais exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Direitos Creditórios.
     5. A Fiduciária aplicará o produto da excussão da Cessão Fiduciária em observância aos seguintes procedimentos: (a) eventuais despesas decorrentes dos procedimentos de excussão da Cessão Fiduciária serão suportadas e, se for o caso, adiantadas pela Fiduciante e, em caso de descumprimento em efetuar tal pagamento, deduzidas dos recursos apurados; e (b) os recursos obtidos mediante a excussão da Cessão Fiduciária deverão ser utilizados para liquidação integral das Obrigações Garantidas, na seguinte ordem: (b.1) pagamento de tributos; (b.2) pagamento de despesas; (b.3) pagamento de encargos moratórios; (b.4) pagamento dos juros remuneratórios; e (b.5) amortização do valor nominal unitário atualizado dos CRI.
     6. A Fiduciante neste ato renuncia, em favor da Fiduciária, a qualquer privilégio legal que possa afetar a livre e integral exequibilidade ou exercício de quaisquer direitos da Fiduciária nos termos deste Contrato, estendendo-se referida renúncia a quaisquer direitos de preferência ou direitos relativos à posse indireta dos Direitos Creditórios por parte da Fiduciária.
  2. Pluralidade de Garantias: As Partes desde já concordam que caberá unicamente à Fiduciária, a seu exclusivo critério, definir a ordem de excussão das Garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução da presente garantia será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de Garantia, real ou pessoal, concedida à Fiduciária para satisfação das Obrigações Garantidas.
  3. Extinção: Cumpridas as Obrigações Garantidas e após a extinção do regime fiduciário, conforme termo de liberação fornecido pelo Agente Fiduciário, extinguir-se-á e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios será imediatamente restituída pela Securitizadora à Fiduciante ou a terceiros, conforme indicado pela Fiduciante.

# OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

* 1. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato, em lei e nos demais Documentos da Operação, a Fiduciante, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, obriga-se, perante a Fiduciária a:

1. tomar todas as providências para que os Direitos Creditórios sejam depositados exclusivamente na Conta Centralizadora, bem como a inclusão de informação acerca da Cessão Fiduciária e da Conta Centralizadora nos boletos de pagamento a serem enviados para os respectivos Adquirentes, para fins de cumprimento no disposto no artigo 290 do Código Civil;
2. na hipótese de celebração de quaisquer Compromissos de Compra e Venda, bem como de qualquer alteração e/ou aditamento de instrumentos já celebrados, inclusive distratos de Compromissos de Compra e Venda, a celebrar aditamento ao presente Contrato com a finalidade de atualizar o Anexo II.c deste Contrato, nos prazos aqui previstos;
3. informar à Securitizadora, em até 1 (um) dia, a contar da data que tome conhecimento, de qualquer fato que possa afetar adversamente os Direitos Creditórios ou sua capacidade de cumprir com suas obrigações, nos termos previstos nos documentos relacionados à Emissão dos CRI;
4. manter a garantia aqui constituída vigente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, de acordo com os seus termos e evidenciar na sua contabilidade de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil;
5. defender, tempestivamente e de forma adequada, às suas próprias custas e expensas, os direitos da Fiduciária sobre os Direitos Creditórios, contra quaisquer reivindicações e demandas de terceiros, mantendo a Fiduciária indene e a salvo de todas e quaisquer responsabilidades, custos e despesas necessárias e comprovadas (incluindo honorários advocatícios razoáveis, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais): (e.1) referentes ou provenientes de qualquer atraso no pagamento dos tributos e demais encargos incidentes ou devidos relativamente aos Direitos Creditórios; e/ou (e.2) referentes ou resultantes de qualquer inconsistência, incorreção, insuficiência ou violação das declarações dadas pela Fiduciante ou obrigações por estas assumidas neste Contrato;
6. permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, o encargo de fiel depositária dos Documentos Comprobatórios, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los, conservá-los, a exibi-los ou entregá-los, conforme o caso, à Fiduciária e/ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, ou em prazo inferior, caso solicitado pelo juízo competente, de modo a possibilitar o cumprimento pela Fiduciária de qualquer lei, regulamento ou ordem judicial, arbitral ou administrativa, assim como fornecer todas as informações relativas a ela solicitadas pela Fiduciária com tal finalidade;
7. obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (g.1) para a validade e exequibilidade deste Contrato; e (g.2) para o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações sob este Contrato;
8. responsabilizar-se por todos os custos e despesas incorridos com o registro deste Contrato e de seus eventuais aditamentos;
9. cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas neste Contrato;
10. não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou outorgar qualquer opção de compra ou venda ou dispor ou constituir qualquer ônus ou gravame, incluindo, mas não se limitando a constituição de penhor, penhora, depósito, alienação fiduciária, cessão fiduciária ou preferência, prioridade ou qualquer negócio jurídico similar, judicial ou extrajudicial, sobre, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, qualquer dos Direitos Creditórios e/ou dos direitos a estes inerentes, exceto pela Cessão Fiduciária objeto deste Contrato e pelas obrigações assumidas no âmbito dos CRI;
11. tomar as providências que, de forma razoável, a Fiduciária e/ou o Agente Fiduciário venha a solicitar ocasionalmente para proteger ou preservar os Direitos Creditórios, incluindo firmar e entregar todos os instrumentos e documentos adicionais relacionados ao presente Contrato;
12. prestar à Fiduciária, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de recebimento da respectiva solicitação, ou, no caso da ocorrência de um inadimplemento, em até 1 (um) dia corrido, as informações e enviar os documentos necessários à excussão da Cessão Fiduciária aqui constituída;
13. informar à Fiduciária em até 1 (um) Dia Útil, detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento iminente, fato, evento ou controvérsia que afete a garantia objeto deste Contrato, defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Direitos Creditórios, observado entretanto que quaisquer procedimentos de distrato de compras e venda das Unidades Belvedere serão destacadas apenas no relatório mensal a ser enviado nos termos do subitem “o” abaixo;
14. pagar ou fazer com que o contribuinte definido na legislação tributária pague, antes da incidência de qualquer multa, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos e contribuições presente ou futuramente incidentes sobre os Direitos Creditórios;
15. enviar todos os relatórios necessários ao acompanhamento da garantia, bem como os contratos de comercialização das Unidades Belvedere juntamente com as fichas cadastrais e de análise de crédito dos adquirentes, assim como dos respectivos distratos dos contratos/compromissos de compras e venda das Unidades Belvedere, entre outros; e
16. enviar mensalmente à Securitizadora e ao *Servicer*, com cópia ao Agente Fiduciário, relatório contendo todas as vendas das Unidades Belvedere e eventuais distratos realizados no mês imediatamente anterior.
    * 1. A Fiduciante será responsável pelo pagamento de todas as despesas decorrentes da efetivação e formalização da presente garantia, bem como pelo pagamento das despesas da operação e daquelas referentes à administração do patrimônio, sendo que, verificada a mora da Fiduciante no cumprimento dessa obrigação e respeitados os prazos de cura, os recursos decorrentes da arrecadação dos Direitos Creditórios ora cedidos fiduciariamente e que estejam depositados na Conta Centralizadora poderão ser utilizados para pagamento das referidas despesas, desde que respeitada a Razão Mínima de Garantia.

# DECLARAÇÕES DAS PARTES

* 1. Declarações: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte nesta data que:

1. possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
2. tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato;
3. este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
4. a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (d.1) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (d.2) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (d.3) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (d.4) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (d.5) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;
5. está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a eles de boa-fé e com lealdade;
6. os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência de contratar;
7. os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da respectiva Parte as obrigações estabelecidas neste Contrato;
8. todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil Brasileiro;
9. as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
10. foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
11. este Contrato constitui uma obrigação válida e legal para as Partes, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato;
12. as declarações e garantias prestadas neste contrato são verdadeiras, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data deste contrato e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia; e
13. foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos.
    1. Declarações da Fiduciante: Sem prejuízo das declarações acima, adicionalmente, a Fiduciante declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:
14. os Direitos Creditórios deverão se encontrar livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, encargos, direitos de garantia, opções, reivindicações, defeitos de titularidade, penhores, entendimentos ou acordos ou outras restrições sobre titularidade ou transferência de qualquer natureza e/ou quaisquer direitos de terceiro;
15. é e será a legítima proprietária dos Direitos Creditórios, responsabilizando-se perante a Fiduciária pela correta formalização, pela existência, legitimidade, certeza, liquidez e autenticidade dos Direitos Creditórios e pela Cessão Fiduciária destes nos termos deste Contrato;
16. a assinatura, cumprimento das obrigações e os pagamentos oriundos deste Contrato não violam e não violarão qualquer lei, regra, regulamento, ordem, julgamento ou decreto aplicáveis à Fiduciante, nem conflitam com, resultarão em desistência de, ou constituirão mora em relação a qualquer contrato ou instrumento de que a Fiduciante seja parte ou a ele aplicável;
17. todos os Direitos Creditórios estão e/ou estarão amparados pelos Documentos Comprobatórios;
18. não há qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Contrato;
19. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental, órgão regulatório ou terceiro (incluindo, mas sem limitação no que diz respeito aos aspectos legais, contratuais, societários e regulatórios), é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos deste Contrato e para a constituição da Cessão Fiduciária, exceto: (f.1) pelo registro deste Contrato nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; e (f.2) pelos registros dos atos societários da Fiduciante que aprovara a operação de securitização e a constituição da presente Cessão Fiduciária na junta comercial competente;
20. a Cessão Fiduciária não configura fraude contra credores, fraude à execução, fraude à execução fiscal ou, ainda, fraude falimentar;
21. não outorgou qualquer outra procuração ou instrumento com poderes a quaisquer terceiros com relação aos Direitos Creditórios;
22. reconhece que a presente Garantia constituída em favor das Obrigações Garantidas devidas pela Fiduciante é constituída em seu benefício e interesse no âmbito da operação de securitização com o objetivo de captar recursos para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo;
23. não tem conhecimento da existência de quaisquer pendências potenciais ou efetivas, ações judiciais ou procedimentos administrativos perante qualquer órgão do judiciário, agência governamental, comissão, câmara ou outro órgão administrativo, das quais sejam parte ou que possam afetá-los, que possam ter um efeito prejudicial significativo sobre o patrimônio da Fiduciante ou sobre sua capacidade de conduzir suas operações, ou que possam prejudicar o cumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas por este Contrato; e
24. todas as informações disponibilizadas à Fiduciária por ou em nome da Fiduciante têm sido e serão, a qualquer tempo, durante o prazo de vigência deste Contrato, corretas em seu conteúdo e não contêm e não conterão qualquer afirmação falsa ou omissão sobre qualquer fato.
    * 1. Não obstante o disposto acima, a Fiduciante obriga-se a dar ciência à Fiduciária caso, durante a vigência deste Contrato, os Direitos Creditórios deixem de se encontrar livres e desembaraçados de ônus, restrições, dívidas ou gravames.
      2. A Fiduciante compromete-se ainda a indenizar e manter indene a Fiduciária e suas respectivas coligadas, diretores, conselheiros, empregados, agentes e consultores contra todas e quaisquer reivindicações, danos diretos, perdas, responsabilidades e despesas (incluindo, sem limitação, despesas e honorários advocatícios) em que qualquer uma das pessoas acima venha a incorrer ou que contra ele venha a ser cobrado, em cada caso em decorrência de não veracidade, omissão ou inexatidão de quaisquer das declarações e garantias aqui contidas.
    1. Agente Fiduciário: Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício. Os custos de eventual reavaliação das garantias serão considerados uma despesa da Oferta.

# DISPOSIÇÕES GERAIS

* 1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

Para a Fiduciante:

**CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE III SPE LTDA**

Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, nº 250, 9º andar, sala 903

CEP 90.470-130

Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul

A/C Vanderlei Evandro Tamiosso e/ou Carlos Alberto de Moraes Schettert

E-mail: vanderlei.nexgroup.com.br, schettert.nexgroup.com.br

Telefone: (51) 99315-2952; (51) 99351-7877

Para a Fiduciária:

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, Conjunto 92

Jardim Paulistano, São Paulo, SP

CEP 01451-902

A/C Marcos Ribeiro do Valle Neto / Controladoria / Backoffice

E-mail: mrvalle@habitasec.com.br; monitoramento@habitasec.com.br

Telefone: (11) 3074-4900

* + 1. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT (“Aviso de Recebimento”), ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados no item [10.1,](#_bookmark9) acima.
    2. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.
  1. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.
  2. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
  3. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).
  4. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato: (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. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.
  5. Aditamentos: Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.
  6. Operação Estruturada. Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia geral de titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.
  7. Securitização. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários ocorrida por meio da emissão de CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistêmica de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.
  8. As Partes concordam que este Contrato poderá ser alterado quanto aos demais direitos e/ou obrigações estabelecidos entre as Partes não direta ou indiretamente relacionados aos Créditos Imobiliários, independentemente de assembleia geral dos titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, (iii) quando verificado erro de digitação, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emitente, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos titulares de CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos titulares de CRI.
  9. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
  10. Divergência: Em caso de dúvidas ou divergências de interpretação entre as disposições deste Contrato e da Cédula, prevalecerá o disposto na Cédula.
  11. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Contrato e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste Contrato (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Contrato (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

# LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

* 1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.
  2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

São Paulo, 15 de outubro de 2021.

*(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinatura)*

*(Página de assinatura 1/2 do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças”, celebrado em 15 de outubro de 2021)*

**CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE III SPE LTDA**

*Fiduciante*

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: Carlos Alberto de Moraes Schettert |  | Nome: Vanderlei Evandro Tamiosso |
| Cargo: Diretor |  | Cargo: Diretor |
|  | | |

**CAPA INCORPORADORA S.A.**

*Interveniente Anuente*

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: Carlos Alberto de Moraes Schettert |  | Nome: Vanderlei Evandro Tamiosso |
| Cargo: Diretor |  | Cargo: Diretor |
|  | | |

*(Página de assinatura 2/2 do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças”, celebrado em 15 de outubro de 2021)*

# HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

*Fiduciária*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: Marcos Ribeiro do Valle Netto |  | Nome: Rosemeire Ribeiro de Souza |
| Cargo: Diretor |  | Cargo: Procuradora |
|  | | |

Testemunhas:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:Alexandra Martins Catoira  CPF/ME: 362.321.978-95 |  | Nome: João Vitor Monteiro Centeno Risques  CPF/ME: 127.343.757-88 |

# Anexo 2.1

Ao “Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia com Condição Suspensivae Outras Avenças” celebrado em 15 de outubro de 2021

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Unidades BELVEDERE** | | | | | | | |
| **MATRÍCULAS** | **CARTÓRIO** | **CÓDIGO DA UNIDADE** | **DESCRIÇÃO** | **PERCENTUAL DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS** | | **VALOR DE CADA UNIDADE** | |
|  |  |  |  |  | |  | |
|  |  |  |  |  | |  | |
|  |  |  |  | | [•]**%** | | **R$** |

# Anexo 2.1.4

Ao “Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia com Condição Suspensivae Outras Avenças” celebrado em 15 de outubro de 2021

**Modelo de Aditamento**

**ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO E PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

* 1. **PARTES**

O presente Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças é celebrado por e entre:

**CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE III SPE LTDA.,** sociedade empresária limitada com sede na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, nº 250, 9º andar, sala 903, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, CEP 90.470-130, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.470.338/0001-96, com seus atos societários arquivados na JUCERGS sob o NIRE 43.206.174.209, neste ato representada nos termos de seu Contrato Social, doravante denominada “SPE” ou “Fiduciante”;

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**,sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Fiduciária” ou “Securitizadora”, e, quando em conjunto com a Fiduciante, doravante denominadas, “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”);

E, na qualidade de Interveniente Anuente,

**CAPA ENGENHARIA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, 250 – salas 901, 902 e 903, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 90.025.073/0001-20, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Devedora” ou “Interveniente Anuente”)

# CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1. as Partes celebraram, em 15 de outubro de 2021, o Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, nos termos do qual a Fiduciante constituiu garantia de cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios de sua titularidade em favor da Fiduciária (“Contrato Original”); e
2. nos termos da cláusula 2.1.4 do Contrato Original, a Fiduciante obrigara-se a constituir cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios oriundos das vendas das Unidades Belvedere após a Data de Emissão, mediante a celebração de um instrumento aditivo ao Contrato Original;

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

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

# CLÁUSULAS

1. **ADITAMENTO**
   1. As Partes, neste ato, concordam em substituir o Anexo 2.1 do Contrato Original pelo Anexo 2.1 - Versão [•], o(s) qual(is) faz(em) parte deste Aditamento e passa a fazer parte do Contrato Original como anexos.

# RATIFICAÇÕES

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

# FORO

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

As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Aditamento e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste Aditamento (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Aditamento (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Aditamento, de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, [•] de [•] de [•].

**CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE III SPE LTDA**

*Fiduciante*

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

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

**CAPA INCORPORADORA S.A.**

*Interveniente Anuente*

*–––––––––––––––––––––––––––––––––––––– –––––––––––––––––––––––––––––––––––––*

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

|  |
| --- |
| **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.** |
| *–––––––––––––––––––––––––––––––––––––– –––––––––––––––––––––––––––––––––––––*   |  |  |  | | --- | --- | --- | | Nome: [•] |  | Nome: [•] | | Cargo: [•] |  | Cargo: [•] | |

Testemunhas:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  RG:  CPF/ME: |  | Nome:  RG:  CPF/ME: |