**TERCEIRO ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 018**

**PARTES:**

**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, doravante denominada “Emitente” ou “Capa Engenharia”;

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, 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, doravante denominada “Cessionária” ou “Credora”;

**NEX GROUP PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Gande do Sul, na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, 250 – 9º andar, sala 901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.062.866/0001-79, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada “Nex” ou “Avalista 1”;

**CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT**, brasileiro, engenheiro civil, inscrito no CPF/ME sob o nº 173.250.300-10, portador da cédula de identidade RG nº 9008239932 SSP/RS, casado sob o regime de comunhão universal de bens no dia 03/07/1976, com **MARIA CONCEIÇÃO SÁ E SOUSA SCHETTERT**, brasileira, economista, inscrita no CPF/ME sob nº 254.736.030-68, portadora da carteira de identidade nº 2008262657, expedida pela SSP/RS, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, 618, apartamento 701, Bairro Auxiliadora, CEP 90450-120, doravante denominado “Schettert” ou “Avalista 2”; e

**VANDERLEI EVANDRO TAMIOSSO**, brasileiro, economista, inscrito no CPF/ME sob o nº 516.553.140-68, portador da cédula de identidade RG nº 3030314037 SSP/RS, casado pelo regime de comunhão parcial de bens com **SIMONE DOS SANTOS TAMIOSSO**, brasileira, técnica judiciária do TRT 4, inscrita no CPF/ME sob nº 741.308.389-20 , portadora da carteira de identidade nº 3087993361, expedida pela SJS/RS, ambos residentes e domiciliados na Rua Tomás Gonzaga, 900, apartamento 404, bloco 1, Bairro Boa Vista, Porto Alegre- RS, CEP 91340-480, doravante denominado “Tamiosso” ou “Avalista 3” e quando mencionado em conjunto com a Avalista 1 e com o Avalista 2, simplesmente “Avalistas”).

**CONSIDERANDO QUE:**

1. Em 11 de julho de 2017, a Capa Enhenharia, 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 Emitente, 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 aplicadas 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, nos termos do Contrato de Cessão 1;
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 Virgo Companhia de Securitização ( nova denominação da ISEC Securitizadora S.A.) (“CRI Belvedere”);
6. em 11 de maio de 2020, o Sr. Edson celebrou com a Credora, com interveniência da Emitente 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 aplicadas 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, nº 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 Emitente 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 Emitente 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 [•] de [•] de 2021;
12. em razão do disposto acima, as Partes têm interesse em aditar a CCB por meio do “Terceiro Aditamento à CCB” para:
13. alterar o prazo da CCB para 934 (novecentos e trinta e quatro) dias e a data de vencimento final da CCB para o dia 01/12/2022;
14. alterar a remuneração da CCB, de acordo com o seguinte: **(iv.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 **(iv.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 **(v.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 **(v.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$ [...] ([...]), sendo certo que tal valor será incorporado ao saldo devedor da CCB, na data de 15 de outubro de 2021;
17. incluir garantia de alienação fiduciária: **(vii.1)** sobre a 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, conforme unidades descritas no Anexo I do presente Aditamento (“Nova Alienação Fiduciária 1”); e **(vii.2)** sobre 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). A Nova Alienação Fiduciária 2 será formalizada por meio da celebração do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças”*, com Cláusula Suspensiva de efeitos, caracterizado pela Liquidação dos CRI Belvedere”;
18. incluir garantia de cessão fiduciária sobre a integralidade dos direitos creditórios decorrentes das vendas das unidades dos Empreendimentos Habitacionais Alvo, que seguem relacionadas no Anexo III dessa ata, mediante a celebração de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme definido no Termo de Securitização) (“Aditamento Cessão Fiduciária”);
19. incluir garantia de cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes das vendas das Unidades Belvedere, mediante a celebração do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças”,*com Cláusula Suspensiva de efeitos, caracterizada pela Liquidação dos CRI Belvedere (“Nova Cessão Fiduciária”);
20. em razão da constituição da Nova Cessão Fiduciária, a Emitente terá a obrigação de manter a contratação da empresa de *Servicer* para manter o acompanhamento e fiscalização da administração da Cessão Fiduciária atual e da Nova Cessão Fiduciária, para que todos os recebíveis sejam sempre creditados na Conta Centralizadora;
21. 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 Terceiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 018 (“3º Aditamento”), o qual passará a ser regido pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

**CLÁUSULA PRIMEIRA –TERMOS DEFINIDOS**

* 1. Os termos utilizados neste Terceiro Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi dado nos Documentos da Operação, a saber (“Documentos da Operação”): **(a)** a CCB; **(b)** a Escritura de CCI; **(c)** o Contrato de Cessão 1 e o Contrato de Cessão 2; **(d)** o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado em 11/07/2017, e o contrato da Nova Cessão Fiduciária (em conjunto, simplesmente “Cessão Fiduciária”); **(e)** o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 11/07/2017, e os contratos das Novas Alienação Fiduciárias; **(f)** Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 11/07/2017 (“Alienação Fiduciária de Quotas”); **(g)** o Termo de Securitização; e (**h**) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima.

**CLÁUSULA SEGUNDA –OBJETO**

* 1. Nos termos dos “Considerandos” acima, as Partes resolvemalterar as características da operação, de maneira que o Quadro II da CCB passa a vigorar de forma consolidada com a seguinte redação:

|  |  |
| --- | --- |
| **1.** | **Valor Principal – na data do 3º Aditamento** |
| R$ [•] ([•] reais) (“Valor Principal”). | |
| **1.1.** | **Atualização Monetária** |
| O saldo devedor que houver a partir de 15 de novembro de 2022, inclusive, será atualizado monetariamente segundo a variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Valor Principal Atualizado”), passando a ser aplicável a Taxa de Juros Efetiva descrita no item 3.2 abaixo. | |
| **2.** | **Prazo da Operação** |
| De 11/07/2017 até 01/12/2022 (“Data de Vencimento”) | |
| **3.** | **Taxa de Juros Efetiva** |
| **(3.1)** 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 **(3.2)** 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. | |
| **4.** | **Amortização** |
| A Credora, mensalmente, após a liquidação da Taxa de Juros Efetiva e demais encargos, utilizará a totalidade dos recursos existentes na Conta Centralizadora, oriundos dos pagamentos dos direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária, para realizar a amortização compulsória, devendo todos os valores serem pagos até a Data de Vencimento (“Data de Pagamento”). | |
| **5.** | **Indexador** |
| Taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over* extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados (“CETIP”) no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.cetip.com.br), calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis,* conforme item 1.7 do “Item IV – CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO” (“Taxa DI”) ou índice que venha a substitui-lo nos termos do item 1.2 e seus subitens do “Item IV – CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO”. | |
| **6.** | **Periodicidade de Capitalização** |
| Mensalmente. | |
| **7.** | **IOF** |

|  |
| --- |
| Isento. |

|  |  |
| --- | --- |
| **8.** | **Destinação dos Recursos** |
| O Valor do Crédito será utilizado pela Emitente para financiar o desenvolvimento dos empreendimentos habitacionais descritos no Anexo I a esta CCB (“Empreendimentos Habitacionais Alvo”). | |
| **9.** | **Descrição dos Pagamentos** |

|  |
| --- |
| A Credora, mensalmente, utilizará a totalidade dos recursos existentes na Conta Centralizadora, oriundos dos pagamentos dos direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária, para realizar o pagamento da Taxa de Juros Efetiva e demais encargos previstos na CCB, devendo todos os valores serem pagos até a Data de Vencimento (“Data de Pagamento”). |

|  |  |
| --- | --- |
| **10.** | **Encargos Moratórios** |
| Conforme cláusula 4, abaixo. | |
| **11.** | **Praça de Pagamento** |

|  |
| --- |
| São Paulo/SP. |

|  |  |
| --- | --- |
| **12.** | **Garantias** |
| Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, abaixo definidas, serão constituídas, em favor da Credora, as garantias mencionadas na cláusula quinta abaixo (“Garantias”), sem prejuízo de outras a serem constituídas. | |
| **13.** | **Pagamento Antecipado** |

|  |
| --- |
| Considerando a nova forma de pagamento prevista nos itens 4 e 9 acima, será admitido o pré-pagamento total do saldo devedor desta CCB, a qualquer momento a partir da Data de Emissão, independentemente do pagamento de qualquer penalidade adicional. |

* 1. Para fins do disposto no §4º, artigo 29, da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, as Partes resolvem informar as seguintes características da CCB:

1. Em conformidade com as cláusulas, termos e condições contidas desta CCB e seus aditamentos, a Emitente compromete-se a pagar, irrevogável e incondicionalmente, à Credora, ou à sua ordem, nas datas de vencimento ora estabelecidas, o valor correspondente ao valor desta Cédula, acrescido de todos os seus encargos financeiros, despesas, penalidades e demais encargos definidos nesta Cédula;
2. Local de emissão: São Paulo/SP;
3. Data de Emissão: 11/07/2017.
   1. Em conformidade com o disposto neste 3º Aditamento, onde se lê *spread* de 5% (cinco por cento) nas cláusulas 1.2 e 1.6 da CCB, passar-se-á a ler 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento), sendo certo que essa forma de cômputo será válida até o 12º (décimo segundo) mês contados da data deste 3º Aditamento. A partir do 13º (décimo terceiro) mês, a remuneração será calculada da seguinte forma:
      1. Atualização do saldo devedor: O saldo devedor desta CCB será apurado pela Credora, por meio de planilha de cálculo ou dos extratos de conta corrente mantidos pela Credora, os quais serão parte integrante, complementar e inseparável desta Cédula, observado que os cálculos realizados evidenciarão de modo claro e preciso o Valor Principal Atualizado, a parcela da Taxa de Juros Efetiva, a parcela correspondente a multas e demais penalidades contratuais, se aplicável, reconhecendo a Emitente que todos os lançamentos efetuados para a demonstração do valor final da dívida farão prova do seu débito e de determinação de sua certeza, liquidez e exigibilidade (“Saldo Devedor”). A partir do 13º (décimo terceiro) mês da data do 3º Aditamento desta CCB, o Saldo Devedor será atualizado monetária e mensalmente pela variação positiva do IPCA, e acrescido do valor equivalente à Taxa de Juros Efetiva e será liquidado conforme previsto no Quadro II da CCB, conforme redação prevista neste 3º Aditamento. O saldo não amortizado do Valor Principal, será atualizado pela variação do IPCA, considerando apenas as variações mensais positivas, aplicada mensalmente, nas Datas de Pagamento, calculado da seguinte forma:

Onde:

*SDa* = Saldo devedor atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*SDb* = Saldo devedor no primeiro dia do 13º (décimo terceiro) mês da data do 3º Aditamento desta CCB, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*C* = Fator resultante da variação mensal do IPCA, considerando apenas as variações mensais positivas, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, da seguinte forma:



Onde:

*NIk* = Número índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da respectiva Data de Pagamento da Cédula, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento da Cédula do mês de julho, será utilizado o número índice do IPCA do mês de maio, divulgado no mês de junho;

*NIk-1* = Valor do número Índice do IPCA do mês anterior ao mês k;

*dup* = Número de Dias Úteis entre o primeiro dia do 13º (décimo terceiro) mês da data do 3º Aditamento desta CCB, ou última Data de Pagamento (inclusive) para os demais períodos, e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do índice de preço, sendo dup um número inteiro. Para o primeiro dup deverá ser considerado o dup utilizado no cálculo da remuneração dos CRI.

*dut* = Número de Dias Úteis entre a última (inclusive) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo dut um número inteiro. Para o primeiro dut, será considerado [•].

Sendo que:

1. Excepcionalmente na primeira data de cálculo ou Data de Pagamento, o “dup” deverá ser acrescido do prêmio equivalente a 1 (um) Dia Útil que antecede o primeiro dia do 13º (décimo terceiro) mês da data do 3º Aditamento desta CCB. Por exemplo, caso o primeiro dia do 13º (décimo terceiro) mês da data do 3º Aditamento desta CCB seja o dia 10, para o primeiro cálculo do “dup” será utilizado o dia 9, considerando que ambos são dias úteis;
2. O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
3. A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;
4. O fator resultante da expressão é considerado com 8(oito) casas decimais, sem arredondamento.
   * 1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA na Data de Pagamento, será aplicada, em sua substituição, o último IPCA divulgado até a data do cálculo, sendo devida a compensação financeira na próxima Data de Pagamento uma vez ocorrida a divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.
     2. Na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IPCA por força de lei, o índice será substituído automaticamente pelo Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período (“Novo Índice”).
     3. Tanto o IPCA, o Novo Índice e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

Taxa de Juros Efetiva: A partir de 15 de novembro de 2022, inclusive, esta Cédula fará jus ao pagamento de juros remuneratórios 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, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

Onde:

*J* = Valor dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*SDa* = Conforme acima;

*****Fator de Juros* = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme abaixo:

Onde:

*i = 12,6825% a.a. (*doze inteiros e seis mil, oitocentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento ao ano*)*;

*dup* = Conforme acima.

* + 1. O pagamento da Taxa de Juros Efetiva será realizado mensalmente, conforme previsto mensalmente, de acordo com o previsto no Quadro II da CCB, conforme redação prevista neste 3º Aditamento.
  1. As Partes resolvem incluir no conceito de “Garantias” previsto na cláusula 5.1 da CCB, a Nova Cessão Fiduciária e a Nova Alienação Fiduciária, as quais deverão ser constituídas no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data do primeiro Habite-se que for expedido para qualquer dos Empreendimentos Habitacionais. As minutas desses contratos seguirão os modelos, rubricados pelas Partes, previstos no Anexo II e no Anexo III deste 3º Aditamento.

1. **CLÁUSULA TERCEIRA –** **RATIFICAÇÃO**
   1. Todas as cláusulas não expressamente alteradas por este 3ºAditamento ficam ratificadas e permanecem em pleno vigor e efeito.
2. **CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS**
   1. As obrigações assumidas neste 3ºAditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
   2. Qualquer alteração a este 3º Aditamento somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado pelas Partes.
   3. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste 3ºAditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.
   4. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.
   5. As Partes reconhecem este 3ºAditamento como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos III, V e XII, da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
   6. Este3º Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.
3. **CLÁUSULA QUINTA – FORO**
   1. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste 3ºAditamento.

Estando assim, certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este 3ºAditamento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma.

São Paulo, [•] de [•] de 2021.

*(Página 1/3 de assinaturas do Terceiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 018, firmado, em [•] de [•] de 2021, entre a Capa Engenharia S.A., a Habitasec Securitizadora S.A.,**a NEX Group Participações S.A., o Carlos Alberto de Moraes Schettert, a Maria Conceição Sá e Sousa Shettert, o Vanderlei Evandro Tamiosso e a Simone dos Santos Tamiosso)*

|  |
| --- |
| **CAPA ENGENHARIA S.A.**  Emitente |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

*(Página 2/3 de assinaturas do Terceiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 018, firmado, em [•] de [•] de 2021, entre a Capa Engenharia S.A., a Habitasec Securitizadora S.A.,**a NEX Group Participações S.A., o Carlos Alberto de Moraes Schettert, a Maria Conceição Sá e Sousa Shettert, o Vanderlei Evandro Tamiosso e a Simone dos Santos Tamiosso)*

|  |
| --- |
| **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**  Credor |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

*(Página 3/3 de assinaturas do Terceiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 018, firmado, em [•] de [•] de 2021, entre a Capa Engenharia S.A., a Habitasec Securitizadora S.A.,**a NEX Group Participações S.A., o Carlos Alberto de Moraes Schettert, a Maria Conceição Sá e Sousa Shettert, o Vanderlei Evandro Tamiosso e a Simone dos Santos Tamiosso)*

|  |
| --- |
| **NEX GROUP PARTICIPAÇÕES S.A.**  Avalista 1 |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

|  |
| --- |
| **CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT**  Avalista 2 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **MARIA CONCEIÇÃO SÁ E SOUSA SCHETTERT**  (Cônjuge)   |  | | --- | | **VANDERLEI EVANDRO TAMIOSSO**  Avalista 3 |  |  | | --- | | **SIMONE DOS SANTOS TAMIOSSO**  (Cônjuge) | |

**TESTEMUNHAS:**

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

**ANEXO I DO TERCEIRO ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 018**

**Unidades dos Empreendimentos Habitacionais Alvo**

**ANEXO II DO TERCEIRO ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 018**

**MODELO DE CONTRATO DA NOVA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA 1**

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

1. **PARTES**

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

**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 (“Fiduciante” ou “Devedora”);

**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”);

# 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 e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação, conforme definido na CCB.
   2. Salvo qualquer disposição expressa em contrário prevista neste Contrato, todos os termos e condições dos Documentos da Operação aplicam-se total e automaticamente a este Contrato e deverão ser considerados como uma parte integrante deste instrumento, como se estivessem aqui transcritos.
      1. Independentemente do acima disposto, o presente Contrato se constitui em instrumento autônomo, devendo ser levado a registro pela Fiduciante isoladamente e independentemente do implemento de qualquer condição ou do cumprimento de qualquer obrigação prevista nos demais Documentos da Operação.
      2. 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”).

# ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

* 1. Alienação Fiduciária: Em garantia do integral, fiel e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade fiduciária das Unidades, tal como relacionadas nas colunas designadas por “Unidade”, “Matrículas” e “Cartório” indicadas no Anexo 2.1, as quais são oriundas da incorporação registrada sob R.[•] da Matrícula nº [•], do Cartório do Registro de Imóveis da [•], da Comarca de [•], Estado de [•] (designadas simplesmente “Imóveis”), livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, incluindo suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, as quais, para fins do artigo 24 da Lei 9.514, sendo certo que para a finalidade prevista nos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514 e deste Contrato, os Imóveis estão perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo 2.1 do presente Contrato.
     1. Para os fins do item [2.1](#_bookmark2) deste Contrato, a Fiduciante, ao celebrar o presente Contrato, declara conhecer e aceitar, bem como ratifica, todos os termos e as condições dos Documentos da Operação.
     2. Para fins da presente Alienação Fiduciária, deverão ser consideradas as Unidades descritas no Anexo 2.1 do presente instrumento, 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 que for expedido para qualquer dos Empreendimentos Habitacionais Alvo. As Partes se comprometem a celebrar aditamento ao presente Contrato anualmente para atualização do Anexo 2.1.
     3. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato. Observado o disposto na cláusula 5.8 deste Contrato, a excussão da garantia de alienação fiduciária ora constituída não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a perseguição ou excussão de qualquer outra garantia constituída pela Devedora, pela Fiduciante ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas, a cobrança, concomitantemente, da Devedora, os valores devidos nos termos da CCB e da CCI.
     4. As Partes reconhecem a presente garantia como existente, válida, eficaz e perfeitamente constituída, para todos os fins de direto.
     5. A Fiduciante não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre os Imóveis sem que haja prévia e expressa anuência da Fiduciária e que o(s) terceiro(s) adquirente(s) assuma(m) integralmente as obrigações previstas neste Contrato.

2.1.6. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, os Imóveis foram adquiridos pela Fiduciante por meio de escritura pública lavrada em [•] de [•]de [•], às fls. [•]do Livro nº [•] do [•]º Registro Civil e Tabelionato de Notas de [•], conforme consta do R. [•]-[•], de [•] de [•]de [•].

* 1. Registro: A transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis pela Fiduciante à Fiduciária operar-se-á mediante o registro, às expensas da Fiduciante, deste Contrato e seus aditamentos no Cartório de Registro de Imóveis competente e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

* + 1. O registro previsto no item [2.2](#_bookmark4) acima deverá ser providenciado pela Fiduciante em até 60 (sessenta) dias, contados da data de assinatura deste Contrato ou seus aditamentos. Este prazo poderá, a critério exclusivo da Fiduciária, mediante aprovação em assembleia geral de titulares dos CRI, ser prorrogado, conforme prazo definido na referida assembleia, para dar à Fiduciante a oportunidade de cumprir eventuais exigências dos competentes Cartórios de Registro de Imóveis que sejam necessárias para a obtenção dos registros (“Prazo Total para Constituição de Garantias”).
    2. Em até 3 (três) dias úteis, contados do prazo original ou do Prazo Total para Constituição de Garantias, conforme aplicável, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário a comprovação do registro previsto no item [2.2](#_bookmark4) deste Contrato, sem prejuízo das obrigações de prenotação descritas na CCB.
    3. Observado o previsto no subitem [2.2.1](#_bookmark5), acima, com relação ao prazo para obtenção do registro deste Contrato, as Partes ficam, desde já, autorizadas a celebrar quaisquer rerratificações deste Contrato com o objetivo de sanar as eventuais exigências lançadas pelo Oficial de Registro de Imóveis competente para fins de registro do presente Contrato, bem como eventuais exigências legais ou regulamentares lançadas por quaisquer autoridades públicas, incluindo, sem limitação, a CVM.
    4. Mediante o registro do presente Contrato e seus eventuais aditamentos no competente Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis, em favor da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização dos Imóveis, enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, e a Fiduciária possuidora indireta dos Imóveis.
    5. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente aos Imóveis, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, exceto se a presente garantia for liberada pela Fiduciária nos termos do item [3.2](#_bookmark10) deste Contrato, obrigando a Fiduciante a manter, conservar e guardar os Imóveis em perfeito estado, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre estes, ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária constituída nos termos deste Contrato.
    6. Em caso de aditamento ao presente Contrato, a Fiduciante deverá providenciar o registro em até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do referido aditamento.
    7. Caso a Fiduciante não cumpra a obrigação prevista neste item [2.2](#_bookmark4) acima, a Fiduciária poderá apresentar o presente Contrato, bem como os seus eventuais aditamentos, para registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, obrigando-se a Fiduciante, neste caso, a reembolsar a Fiduciária de todos os custos comprovadamente incorridos com o processo de registro, bem como a fornecer todos os documentos em seu poder que se façam necessários à viabilização do registro pretendido.
    8. A apresentação deste Contrato para registro, nos termos previstos no subitem [2.2.7,](#_bookmark6) acima, ou qualquer providência nesse sentido, que seja adotada pela Fiduciária, não representará, em hipótese alguma, exoneração ou limitação da responsabilidade assumida pela Fiduciante em relação à tempestiva conclusão dos procedimentos de registro deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente.
    9. Se a Fiduciária vier a suportar quaisquer dos encargos inerentes aos Imóveis, de responsabilidade da Fiduciante, a Fiduciária encaminhará comunicação nesse sentido à Fiduciante, a qual deverá reembolsar a Fiduciária no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de recebimento da referida comunicação, sob pena de acarretar a incidência de: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data do inadimplemento, até a data do efetivo pagamento; (ii) e multa não compensatória de 2% (dois por cento).
    10. Nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 9.514, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas estejam autorizadas pela Fiduciária.
    11. A presente Alienação Fiduciária não implica a transferência para a Fiduciária, ou seus sucessores, de quaisquer obrigações ou responsabilidades da Fiduciante, decorrentes da propriedade resolúvel dos Imóveis, incluindo as obrigações *propter rem,* permanecendo a Fiduciante como única responsável pelas obrigações e pelos deveres que lhe são imputáveis na forma da lei.
    12. A Fiduciária, por si ou por seus representantes devidamente constituídos, não será responsabilizada, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões, de qualquer natureza, que decorram do domínio pleno dos Imóveis, uma vez que esta é proprietária exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel e não detém posse direta dos Imóveis.
  1. Benfeitorias: Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas nos Imóveis, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a estes e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo a Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.
  2. Conservação: Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante se obriga a:

1. Manter os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização;
2. Adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação aos Imóveis; e
3. Pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos aos Imóveis.
   1. Tributos: A Fiduciante tem a obrigação de apresentar à Fiduciária, a cada 3 (três) meses, contados a partir desta data, declaração atestando a inexistência de débitos tributários, vencidos, despesas, encargos, incluindo, imposto predial e territorial urbano (“IPTU”), condomínio e demais encargos relativos aos Imóveis, sendo que tal declaração deverá vir acompanhada dos comprovantes de pagamento do referido período.
      1. Sempre que solicitado pela Fiduciária, a Fiduciante tem a obrigação de apresentar, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da referida solicitação, comprovantes de pagamento dos referidos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano, condomínio e demais encargos relacionados aos Imóveis.
   2. Execução das Garantias: Fica, desde já, certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si da presente Alienação Fiduciária e das demais Garantias, podendo a Fiduciária, mediante deliberação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, excutir todas ou cada uma das Garantias, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a exclusiva conveniência da Fiduciária.

# CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

* 1. Características dos Créditos Imobiliários: 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:** R$ [•] ([•] 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**: [•] ([•]) [•] a partir da data de emissão da CCB;
5. **Atualização Monetária**: A partir de 15 de novembro de 2022, inclusive, o Valor Principal será atualizado monetariamente segundo a variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), a partir da Data de Desembolso definida na CCB (“Índice” e “ Atualização Monetária” e “Valor Principal Atualizado”, respectivamente);
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. **Juros Remuneratórios**: **(g.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 **(g.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;
8. **Pagamento dos Juros Remuneratórios:** 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.
9. **Local de pagamento da dívida:** Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e
10. **Amortização do Valor Principal:** A Fiduciária, mensalmente, após a liquidação dos Juros Remuneratórios e demais encargos, utilizará a totalidade dos recursos existentes na Conta Centralizadora, oriundos dos pagamentos dos direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária, para realizar a amortização compulsória, devendo todos os valores serem pagos até a Data de Vencimento.
    * 1. Sem prejuízo das obrigações descritas no item [3.1](#_bookmark7) acima, a Alienação Fiduciária constituída nos termos deste Contrato garante também todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Fiduciante, nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação.
    1. Liberação da Garantia: A Fiduciante somente liberará a Alienação Fiduciária após a quitação total das Obrigações Garantidas.

# MORA E INADIMPLEMENTO

* 1. Inadimplemento: Na hipótese de descumprimento, total ou parcial, das Obrigações Garantidas, nos termos da CCB e dos demais Documentos da Operação, e a contar da respectiva data do descumprimento, a Fiduciária poderá, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514, a seu critério, iniciar o procedimento de excussão da presente garantia fiduciária, com relação a qualquer um dos Imóveis objeto desta garantia fiduciária, respeitado o montante que cada um corresponde das Obrigações Garantidas ou a todos eles, a seu critério, através de requerimento ao Oficial de Registro de Imóveis para intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26, §7º, e 27 da Lei 9.514.
     1. A Fiduciária 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 Fiduciária, nos termos do artigo 684 do Código Civil, os mais amplos e especiais poderes para atuar como procuradora em nome da Fiduciante, respondendo pelos eventuais abusos que cometer no exercício dos poderes que lhe forem conferidos no âmbito desta cláusula.
     2. A excussão desta Alienação Fiduciária, na forma prevista neste Contrato, poderá ser realizada para cobrança parcial ou total das Obrigações Garantidas, em tantas vezes quanto bastem para a integral satisfação destas. A eventual excussão parcial da Alienação Fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato e não implicará na liberação da Alienação Fiduciária ora constituída, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de liquidação de todas as Obrigações Garantidas.
     3. 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, fudiciária ou pessoal, concedida à Fiduciária para satisfação das Obrigações Garantidas.
  2. Configuração da Mora: O não pagamento, pela Fiduciante, de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas na respectiva data de vencimento ou em razão de hipótese de Evento de Vencimento Antecipado, conforme definido na CCB, depois de devidamente comunicadas nos termos desta cláusula, bastará para a configuração da mora.
  3. Intimação: A Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias corridos, 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 Valor Principal, a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios, os Encargos Moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições condominiais.
     1. O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem Atualização Monetária e os demais acréscimos pactuados, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.
  4. Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação, referido no item [4.3,](#_bookmark13) acima, para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

1. a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
2. a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar os Imóveis, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante, ou por quem deva receber a intimação;
3. a intimação será feita à Fiduciante, a seus representantes legais ou a seus procuradores regularmente constituídos podendo, ainda, ser intimados os vizinhos dos Imóveis, da Fiduciante ou o funcionário da portaria da unidade responsável pelo recebimento de correspondências caso haja motivada suspeita de que os eventuais procuradores da Fiduciante estão se ocultando, observado o disposto nos parágrafos 3º A e 3º B do artigo 26 da Lei 9.514; e
4. se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme certificado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou pelo serventuário encarregado da diligência, competirá ao primeiro promover a sua intimação por edital, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local dos Imóveis.
   1. Purgação da Mora: Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 03 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial competente entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante, juntamente com a primeira prestação que vencer após a purgação da mora no Cartório de Registro de Imóveis competente.
   2. Não Purgação da Mora: Não purgada a mora, conforme certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, este promoverá a averbação da consolidação da propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária na respectiva matrícula, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514.
   3. Excussão: Na hipótese de excussão da presente garantia fiduciária, no todo ou em parte, fica, desde logo, facultado à Fiduciária utilizar o produto total apurado com tal excussão para pagamento, além das Obrigações Garantidas, de eventuais tributos, despesas e encargos pendentes, ainda que houver discussão, judicial ou administrativa, sobre eles, inclusive com depósito, restituindo o que sobejar à Fiduciante, no prazo máximo de até 05 (cinco) Dias Úteis após a extinção do regime fiduciário, conforme termo de liberação entregue pelo Agente Fiduciário.

# LEILÃO EXTRAJUDICIAL

* 1. Leilão: Uma vez consolidada a propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, observado o previsto nos itens [4.1](#_bookmark12) a [4.7](#_bookmark14) deste Contrato, deverá o respectivo imóvel ser alienado pela Fiduciária a terceiros, respeitado o disposto adiante, com observância dos procedimentos previstos neste Contrato, bem como na Lei 9.514, como a seguir se explicita:

1. a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
2. no período compreendido entre a averbação da consolidação da propriedade fiduciária dos Imóveis em nome da Fiduciária até a data da realização do segundo leilão, conforme item ([d)](#_bookmark17) abaixo, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir os respectivos Imóveis pelo preço correspondente à sua porcentagem sobre o valor da dívida, somado: (b.1) aos encargos e despesas previstos no §2º do artigo 27 da Lei 9.514; (b.2) 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 (b.3) 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 tratam este item, inclusive custas e emolumentos;
3. o primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, devendo os Imóveis serem ofertados no primeiro leilão pelo valor estabelecido no item [6.1](#_bookmark21) deste Contrato;
4. não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor Mínimo, conforme item [6.1](#_bookmark21) deste Contrato, os Imóveis serão ofertadas em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro público leilão, por valor igual ou superior ao valor da dívida atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão e, ainda, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, tudo conforme previsto no artigo 27, §§2º, 2º-A, 2º - B e 3º, da Lei 9.514, observado o previsto no item [5.3](#_bookmark18) deste Contrato;
5. os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência endereçada aos endereços que constam deste Contrato acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
6. a Fiduciária, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse dos Imóveis ao licitante vencedor.
   1. Expensas: Todas as expensas relativas à consolidação da propriedade dos Imóveis serão arcadas pela Fiduciante, incluindo o pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis e o laudêmio, se houver.
   2. Conceitos: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:
7. Valor dos Imóveis: É o Valor Mínimo mencionado no item [6.1](#_bookmark21) deste Contrato, nele incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;
8. Valor da Dívida: é o equivalente à soma das seguintes quantias: (b.1) valor das Obrigações Garantidas executadas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão e acrescido dos Encargos Moratórios, remuneração, encargos, prêmios de seguros e despesas abaixo elencadas; (b.2) despesas, serviços e utilidades referentes aos Imóveis, como de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (b.3) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas aos Imóveis que a Fiduciária tenha pago e não tenha sido ainda reembolsada pela Fiduciante, se for o caso; (b.4) taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo, conforme definido no item [6.1](#_bookmark21) deste Contrato, atualizado pela variação positiva apontada pelo IPCA, divulgado pelo IBGE, e devida desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciária até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente dos Imóveis em leilão) vier a ser imitida na posse dos Imóveis. A desocupação dos Imóveis deverá ser formalizada mediante termo de desocupação; (b.5) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante; (b.6) custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis em idêntico estado ao existente nesta data, ressalvado o desgaste natural pelo tempo e a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente em leilão extrajudicial; (b.7) imposto de transmissão ou laudêmio que eventualmente tenha sido pago pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e (b.8) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária; e
9. despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros: (c.1) os encargos e custas de intimação da Fiduciante; (c.2) os encargos e custas com a publicação de editais; (c.3) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, para fins de excussão do presente Contrato; e (c.4) a comissão do leiloeiro.
   1. Segundo Leilão: No segundo leilão, observado o disposto nos subitens [(c)](#_bookmark16) e ([d)](#_bookmark17) do item [5.1](#_bookmark15) e as disposições do item 5.8, ambos deste Contrato:
10. será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida acrescido de todas as despesas, tributos e encargos previstos acima, hipótese em que, nos 05 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado no item [5.5](#_bookmark20) deste Contrato, ato que importará em quitação recíproca para ambas as Partes; e
11. caso o maior lance oferecido não seja igual ou superior ao valor total da dívida, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação (em relação ao valor das Obrigações Garantidas representado pelos respectivos Imóveis, tal como previsto no Anexo [2.1](#_bookmark1) deste Contrato), ficando consolidada a propriedade plena dos Imóveis em nome da Fiduciária e permanecendo a Fiduciante obrigada em relação ao pagamento do saldo devedor das Obrigações Garantidas, conforme previsto no artigo 27, parágrafo 5ª da Lei 9.514.
    1. Sobejo: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, sendo tal diferença depositada em conta corrente da Fiduciante após a plena satisfação e quitação da totalidade das Obrigações Garantidas, imediatamente após o segundo leilão a alienação fiduciária sobre os Imóveis que não tenham sido excutidas.
    2. Prestação de Contas: A Fiduciária deverá disponibilizar a correspondente prestação de contas à Fiduciante, juntamente com a entrega do termo de quitação no prazo de 30 (trinta) dias, contados da realização do leilão.
    3. Restituição da Posse: Em não ocorrendo a restituição da posse dos Imóveis no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões das matrículas dos Imóveis, a plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sob o Valor Mínimo, para leilão público, atualizado pela variação positiva apontada pelo IPCA, divulgado pelo IBGE, e devida desde a data de alienação dos Imóveis em leilão ou da data em que a Fiduciária ficar permanentemente com os Imóveis, após o segundo leilão, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores, incluindo eventual adquirente dos Imóveis, vier a ser imitida na posse destes, judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514, e demais despesas previstas neste Contrato.
    4. Operação Estruturada: O presente Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento à Fiduciante no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte da presente alienação fiduciária ora constituída, ou de qualquer outra garantia real, fiduciária ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Fiduciante ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas, a cobrança, concomitantemente, da Fiduciante, os valores devidos nos termos da CCB e da CCI.

# VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

* 1. Valor de Venda: As Partes atribuem, com base no Laudo de Avaliação, *para fins de leilão extrajudicial,* conforme indicado no Anexo 2.1, a cada um dos Imóveis: (a) *o valor indicado na coluna “Valor para fins de Leilão Extrajudicial”* do Anexo 2.1 ao presente Contrato (“Valor da Venda”), ou (b) o valor de cada um dos Imóveis utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, o que for maior, que será considerado como valor mínimo de mercado para fins de primeiro leilão (“Valor Mínimo”).
     1. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Fiduciante, ou do Patrimônio Separado, conforme definido no Termo de Securitização, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.
     2. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Resolução CVM nº 17/21, o valor dos Imóveis será considerado o valor mencionado na Cláusula 6.1 acima, sem qualquer Atualização Monetária.

# CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

* 1. Cancelamento: A Fiduciante deverá apresentar ao Oficial de Registro de Imóveis competente o termo de quitação a ser emitido pela Fiduciária na forma do disposto no subitem [7.1.1](#_bookmark23), de forma a consolidar na pessoa da Fiduciante a plena propriedade dos Imóveis.
     1. A Fiduciária deverá emitir o correspondente termo de quitação e liberação das garantias ora constituídas, no prazo de 30 (trinta) dias contados do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas e extinção do regime fiduciário, conforme termo de quitação entregue ao Agente Fiduciário.
  2. Resolução da Propriedade Fiduciária: Liquidado o valor integral das Obrigações Garantidas, resolve-se a propriedade resolúvel da Fiduciária sobre os Imóveis, retornando a Fiduciante à condição de pleno proprietário e possuidor dos Imóveis.

# DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA FIDUCIANTE

* 1. Declarações: A Fiduciante declara e garante à Fiduciária que nesta data e na data de integralização dos CRI:

1. é uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
2. possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
3. os Imóveis encontram-se e se encontrarão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, bem como de quaisquer atos, invasões, dívidas ou demandas, sejam em âmbito fático, administrativo, judicial ou extrajudicial, que de ordem obrigacional, tributária, real, possessória, reipersecutória, demarcatória, expropriatória, desapropriatória, minerária ou protetiva ao meio ambiente ou ao patrimônio histórico cultural (incluindo, sem qualquer limitação, a determinação de tombamentos), que objetivem os Imóveis ou o seu entorno e que possam, em conjunto ou individualmente, colocar em risco, gravar ou limitar a plena posse e propriedade sobre os Imóveis;
4. a Fiduciante adquiriu os Imóveis de forma regular, possuindo sobre os Imóveis título bom, válido e negociável, tendo a Fiduciante integralmente cumprido todas as obrigações estabelecidas nos respectivos títulos aquisitivos;
5. os Imóveis não são foreiros à União, Estado ou Município, nem a qualquer outra autoridade governamental;
6. os Imóveis não possuem quaisquer outros débitos ou obrigações pendentes perante quaisquer autoridades governamentais ou terceiros, aos foros e laudêmios, às contribuições aplicáveis e às obrigações e encargos condominiais aplicáveis e todos os tributos incidentes sobre os Imóveis e/ou decorrentes da exploração dos Imóveis foram devidamente pagos à autoridade governamental competente, não havendo nenhum passivo fiscal pendente;
7. a Fiduciante reconhece que a presente Alienação Fiduciária de sua propriedade 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 a construção do Empreendimento Alvo;
8. todas as apólices de seguros eventualmente existente em relação aos Imóveis estão em pleno vigor e efeito e em conformidade com seus termos e condições, e não serão encerrados como resultado da execução deste Contrato e de todas as demais ações relacionadas a este acordo;
9. este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e mediante a obtenção dos registros no competente Ofício de Registro de Imóveis estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre os Imóveis;
10. tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como para cumprir suas obrigações aqui previstas, bem como que a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão: (j.1) seus documentos societários, ou (j.2) qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada ou que seja aplicável a seus bens, inclusive os Imóveis, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de quaisquer contratos, acordos, autorizações governamentais ou compromissos aos quais estejam vinculados;
11. está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
12. as previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
13. as discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
14. a celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de: (n.1) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais a Fiduciante seja parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Imóveis, exceto em relação aos contratos para os quais cada uma das Partes já obteve autorização prévia; (n.2) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciante ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (n.3) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações previstas no presente Contrato e demais Documentos da Operação;
15. 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 Alienação Fiduciária, exceto: (o.1) pelo registro deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente; e (o.2) pelos registros dos atos societários da Fiduciante que aprovaram a operação de securitização e a constituição da Alienação Fiduciária nas juntas comerciais competentes;
16. possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que, até a presente data, não foi notificada acerca da revogação de quaisquer autorizações, licenças e alvarás listados acima ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer uma delas;
17. exceto nos casos em que a Fiduciante não tenha conhecimento por não ter sido citada, 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;
18. a Alienação Fiduciária não configura fraude contra credores, fraude à execução, fraude à execução fiscal ou, ainda, fraude falimentar;
19. os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;
20. os Imóveis estão e permanecerão, durante a vigência deste Contrato, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção desta garantia, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar o presente Contrato e constituir a presente garantia em favor da Fiduciária;
21. não existem procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
22. a Fiduciante é, atualmente, legítima possuidora e única proprietária dos Imóveis;
23. não concedeu a terceiros quaisquer opções para adquirir os Imóveis, no todo ou em parte, não tendo os Imóveis sido objeto de promessas, opções, compromissos de venda e compra ou cessão de quaisquer naturezas que não tenham sido levados a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente;
24. não há qualquer acordo material, renúncia, entendimentos com qualquer inquilino, Município ou qualquer outra autoridade, com relação aos Imóveis, que afetem adversamente, nesta data: (x.1) os direitos e prerrogativas outorgados à Fiduciária em virtude da Alienação Fiduciária constituída nos termos do presente Contrato; (x.2) a disponibilidade e/ou possibilidade de utilização regular dos Imóveis para os fins previstos neste Contrato e nos demais Documentos da Operação; (x.3) a higidez, validade, exequibilidade e eficácia desta Garantia; e/ou; (x.4) o direito de propriedade dos Imóveis detidos pela Fiduciante;
25. não existem restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas aos Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia, ressalvadas as restrições impostas pelos órgãos ambientais, conforme averbadas nas matrículas dos Imóveis;
26. os Imóveis não se encontram tombados, em área objeto de desapropriação, ou em área considerada de risco de contaminação;
27. os Imóveis não se encontram sublocados, e não houve qualquer sublocação ou cessão de área dos Imóveis a terceiros, a qualquer título;
28. os Imóveis encontram-se livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas ou materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetá-los, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
29. na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, que comprovadamente venham a diminuir o valor da garantia ora constituída, responsabiliza-se integralmente a Fiduciante pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;
30. não existem processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, os Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia; e
31. os Imóveis não violam quaisquer leis de zoneamento, ambiental ou de proteção de patrimônio histórico, artístico, paisagístico e cultural, ou estão em descumprimento de quaisquer diretrizes de planejamento urbano.

8.2. As Partes, neste ato, declaram que a Fiduciante apresentou as certidões de propriedade, ônus e ações pessoais reipersecutórias sobre os Imóveis, tal como indicado no Anexo 2.1 deste Contrato. A Fiduciante declara, ainda, que os Imóveis estão e estarão livres de ônus, e que, inclusive, não possuem quaisquer débitos de natureza condominial.

8.3. As Partes declaram, por fim, que os anexos abaixo relacionados, devidamente rubricados pelas Partes, constituem os únicos anexos ao Contrato e o integram para todos os fins e efeitos, possuindo a designação a seguir:

1. Anexo 2.1 – Quadro descritivo do valor dos Imóveis;
2. Anexo 2.1(a) – Certidões de Matrículas dos Imóveis.

# OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

* 1. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são atribuídas nos termos deste Contrato e da legislação aplicável, a Fiduciante obriga-se a, até a integral quitação das Obrigações Garantidas:

1. observado o previsto no item [2.1.4](#_bookmark3) deste Contrato, não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer ônus sobre os Imóveis (exceto pelos previstos neste Contrato), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sem a prévia autorização por escrito da Fiduciária;
2. manter e preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos e notificar, em até 1 (um) dia, a contar da ocorrência do fato, a Fiduciária sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da garantia real constituída nos termos deste Contrato;
3. tempestivamente cumprir os requisitos e dispositivos legais que no futuro possam vir a ser necessários para a existência, validade ou eficácia da presente Alienação Fiduciária, devendo, em até 5 (cinco) dias corridos contados da solicitação por escrito nesse sentido, comprovar à Fiduciária que adotou as medidas cabíveis para atender referidas solicitações;
4. defender, tempestivamente e de forma adequada, à sua custa, os direitos da Fiduciária sobre os Imóveis, 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): (d.1) referentes ou provenientes de qualquer atraso no pagamento dos tributos e demais encargos incidentes ou devidos relativamente aos Imóveis; e (d.2) referentes ou resultantes de qualquer inconsistência, incorreção, insuficiência ou violação das declarações dadas pela Fiduciante ou obrigações por esta assumidas neste Contrato;
5. informar em até 1 (um) Dia Útil do seu conhecimento à Fiduciária os detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento, iminente, fato, evento ou controvérsia que de qualquer forma possa afetar negativamente os Imóveis, a presente Alienação Fiduciária ou a capacidade da Fiduciante de cumprir suas obrigações decorrentes deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação de que seja parte;
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;
7. responsabilizar-se pela existência, validade e ausência de vícios da presente Alienação Fiduciária;
8. manter contratado e vigente seguro adequado para os Imóveis, em conformidade com as práticas adotadas pela Fiduciante nesta data, conforme aplicável;
9. manter os Imóveis em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-los de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar as suas desvalorizações;
10. informar, por escrito, à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contado a partir de seu conhecimento, em caso das seguintes ocorrências com relação aos Imóveis: (j.1) esbulho; (j.2) qualquer sinistro que comprometa operações nos Imóveis;
11. 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 incidentes sobre os Imóveis pelos quais seja responsável nos termos da legislação tributária, observada a possibilidade de a Fiduciante questionar a cobrança dos tributos, na esfera administrativa e/ou judicial, de acordo com os prazos estabelecidos na legislação aplicável; e
12. adotar todas as medidas e providências para a renovação das apólices de seguro eventualmente contratadas para o Empreendimento Alvo, bem como, endosso para a Fiduciária, devendo apresentar comprovantes de renovação deste e pagamento do prêmio com ao menos 3 (três) Dias Úteis de antecedência do vencimento da vigente.

# DISPOSIÇÕES GERAIS

* 1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

Para a Fiduciante:

**CAPA ENGENHARIA S.A.**

[•]

[•], [•], [•]

CEP [•]

At.: [•]

E-mail: [•]

Telefone: [•]

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. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desta. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.
    2. Alterações de Dados Cadastrais: Obrigam-se as Partes a informar uma à outra, por escrito, de toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 5 (cinco) dias após a respectiva comprovação de envio, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes neste Contrato, ou nas comunicações anteriores a alteração dos dados cadastrais.
  1. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.
  2. Sucessão: Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
  3. Registro: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes deste Contrato, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de serviço de notas, de serviço de registro de imóveis e de serviço de títulos e documentos, conforme necessário, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre este Contrato.
     1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que os oficiais dos Ofícios de Registro de Imóveis competentes procedam, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato, isentando-os de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.
  4. Securitização: As Partes declaram que este Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.
  5. Alterações: Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Ofício(s) de Registro de Imóveis competente(s).

10.6.1. As Partes concordam que qualquer alteração neste Contrato relacionada aos Créditos Imobiliários após a emissão dos CRI, ressalvadas as situações expressamente dispensadas, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo, todavia, 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.

* 1. 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.
  2. Desapropriação: Na hipótese de desapropriação total ou parcial, ou qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou de terceiros que resulte na perda, total ou parcial, da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização dos Imóveis, a Fiduciária, como proprietária dos Imóveis, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante, até o montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas.
     1. A Fiduciante envidará seus melhores esforços para fazer com que o pagamento da indenização de que trata o item [10.8,](#_bookmark24) acima seja realizado diretamente na Conta Centralizadora, pelo poder expropriante e, caso os valores sejam depositados em conta corrente de titularidade da Fiduciante, referidos recursos deverão ser transferidos para a Conta Centralizadora no prazo de 1 (um) Dia Útil contado de seu recebimento pela Fiduciante, hipótese na qual, a Fiduciante assumirá, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, o encargo de fiel depositária dos valores assim recebidos, enquanto estes estejam em seu poder, obrigando-se a transferi-los à Fiduciária nos termos deste item.
  3. Seguros: Sem prejuízo das obrigações previstas nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, a Fiduciante obriga-se a, durante a vigência deste Contrato, segurar e manter seguradas, com todos os seguros obrigatórios que venham ser exgidos em lei, às suas expensas, os Imóveis, com uma seguradora de renome e idônea que não seja controladora, controlada, coligada ou sob controle comum com a Fiduciante, por valor não inferior ao seu valor de mercado, contra riscos que possam afetar os Imóveis, de uma forma a causar danos, reduzir seu valor ou destruí-los, e fazer com que a seguradora nomeie a Fiduciária como beneficiária de tais apólices de seguro, de modo que todos e quaisquer pagamentos e indenizações relativos aos Imóveis sejam pagos na Conta Centralizadora.
  4. Proporção: Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, a proporção das indenizações conforme o item [10.8](#_bookmark24) deste Contrato, for: (a) superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá restituir à Fiduciante o saldo que sobejar em até 5 (cinco) dias da extinção do regime fiduciário, conforme termo de quitação fornecido pelo Agente Fiduciário; ou (b) inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante, continuando, neste caso, a Fiduciante responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.
  5. Entendimentos Anteriores: Fica desde logo estipulado que este Contrato revoga e substitui todo e qualquer entendimento contrário havido entre as Partes, anteriormente a esta data e sobre o mesmo objeto.
  6. Execução Específica: A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme estabelece o Código de Processo Civil.

# LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

* 1. Legislação Aplicável: Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da 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 quaisquer questões ou litígios oriundos ou fundados neste Contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 04 (quatro) vias, de igual teor e forma e para o mesmo fim, juntamente com a presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, [•].

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

*(Página de assinatura 1/2 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em [•])*

**CAPA ENGENHARIA S.A.**

*Fiduciante*

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

*(Página de assinatura 2/2 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em [•])*

# HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

*Fiduciária*

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

Testemunhas:

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

# Anexo 2.1

*Ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em* [•]*.*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| QUADRO DESCRITIVO DO VALOR DOS IMÓVEIS | | | | | |
| Unidade | MATRÍCULA | CARTÓRIO | PERCENTUAL DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS | VALOR DE CADA IMÓVEL | VALOR PARA FINS DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL |
|  | Matrícula nº [•] | [•] | [•]% | R$ [•] |  |
|  |  |  |  | R$ [•] |  |

# Anexo 2.1(a)

*Ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em* [•]*.*

**Cópia das matrículas dos Imóveis (Unidades)**

**ANEXO III DO TERCEIRO ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 018**

**MODELO DE CONTRATO DA NOVA CESSÃO FIDUCIÁRIA**

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

1. **PARTES**

Pelo presente instrumento particular,

**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 “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”);

# 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: 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 dos Empreendimentos Alvo (“Unidades”), 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 dos Empreendimentos Alvo, tais como locação, arrendamento, etc., livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições.
     1. A 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.
     2. 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.
     3. 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.
     4. Quaisquer Compromissos de Compra e Venda ou contratos definitivos relacionados às Unidades 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. 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.
     5. 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.
     6. A Fiduciante, desde a presente data, concorda que, os recursos oriundos: (a) dos Direitos Creditórios, e (b) da excussão de eventual garantia de alienação fiduciária dos Imóveis, 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.
     7. 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:** R$ [•] ([•] 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**: [•] ([•]) [•] a partir da data de emissão da CCB;
5. **Atualização Monetária**: A partir de 15 de novembro de 2022, inclusive,, o Valor Principal será atualizado monetariamente segundo a variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), a partir da Data de Desembolso definida na CCB (“Índice” e “Atualização Monetária” e “Valor Principal Atualizado”, respectivamente);
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 de 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. **Juros Remuneratórios**: **(g.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 da Taxa DI, acrescido de *spread* de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis; e **(g.2)** a partir de 15 de novembro de 2022, inclusive, a Remuneração será composta pela atualização monetária, correspondentes à variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida dos juros remuneratórios equivalente a 12,6825% a.a. (doze inteiros e seis mil, oitocentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento ao ano), calculado sobre o Valor Nominal Atualizado dos CRI;
8. **Pagamento dos Juros Remuneratórios:** 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.
9. **Local de pagamento da dívida:** Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e
10. **Amortização do Valor Principal:** A Fiduciária, mensalmente, após a liquidação dos Juros Remuneratórios e demais encargos, utilizará a totalidade dos recursos existentes na Conta Centralizadora, oriundos dos pagamentos dos direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária, para realizar a amortização compulsória, devendo todos os valores serem pagos até a Data de Vencimento.
    * 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”):
11. Pagamento de eventuais despesas previstas nos Documentos da Operação;
12. Pagamento de eventuais encargos moratórios;
13. Pagamento dos Juros Remuneratórios; e
14. 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 dos Imóveis, a Fiduciante deverá inserir nos respectivos Compromissos de Compra e Venda das Unidades 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 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 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, entre outros; e
16. enviar mensalmente à Securitizadora e ao *Servicer*, com cópia ao Agente Fiduciário, relatório contendo todas as vendas das Unidades 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 ENGENHARIA S.A.**

Endereço: [•].

At.: [•]

E-mail: [•]

Telefone: [•]

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. Assinatura Digital: As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória nº 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todos os seus signatários. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, emitindo certificado digital nos padrões ICP-Brasil, a fim de verificar sua integridade. 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.

# 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 em 04 (quatro) vias, de igual teor e forma e para o mesmo fim, juntamente com a presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, [•] de [•] 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 e Outras Avenças – Série [•]”, celebrado em [•])*

**CAPA ENGENHARIA S.A.**

*Fiduciante*

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

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

*(Página de assinatura 2/2 do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças – Série [•]”, celebrado em [•])*

# HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

*Fiduciária*

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

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

Testemunhas:

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

# Anexo 2.1

Ao “Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças” celebrado em [•]

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Unidades em Estoque** | | | | | | | |
| **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 e Outras Avenças” celebrado em [•]

**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 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 “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”);

# CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1. as Partes celebraram, em [•], 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 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.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, [•] de [•] de [•].

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: |  | Nome: |
| Cargo: |  | Cargo: |
| **CAPA ENGENHARIA S.A.** | | |

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

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

|  |
| --- |
| **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.** |
|  |

Testemunhas:

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