

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças* ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas") as partes:

CAPA ENGENHARIA S/A, companhia fechada com sede na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, nº 250, salas, 901, 902, 903, no bairro Bela Vista, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, CEP 90.470-130, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.025.073/0001-20, com seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("JUCERGS") sob o NIRE 43.300.051.684, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Capa Engenharia");

LA - LOMANDO AITA ENGENHARIA LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, nº 250, 9º andar, sala 903, no bairro Bela Vista, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, CEP 90.470-130, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 87.811.477/0001-35, com seus atos societários arquivados na JUCERGS sob o NIRE 43.200.435.324, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Lomando");

(Capa Engenharia e Lomando, quando individual e indistintamente, denominadas de "Fiduciante" e, quando em conjunto, denominadas de "Fiduciantes")

EDSON FONSECA E SILVA, casado, brasileiro, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 140.331.516-72, portador da cédula de identidade nº MG - 78.980, com endereço comercial na rua Diógenes Nogueira, 11, 5º andar, Centro, Edifício Central Park 35680-040, Itaúna-MG ("Fiduciário");

E, ainda, na qualidade de Interveniente Anuente,

CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE III SPE LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, nº 250, 9º andar, sala 903, no bairro Bela Vista, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, CEP 90.470-130, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.470.338/0001-96, com seus atos societários arquivados na JUCERGS sob o NIRE 43.206.174.209, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("SPE" ou "Interveniente Anuente")

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

110467

PORTO ALEGRE - RS

DOCS - 1348458v1

1

(Fiduciantes, Fiduciário e SPE, quando em conjunto, doravante denominados "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte")

II - CONSIDERANDO QUE:

- a) em 11 de julho de 2017, a Domus Companhia Hipotecária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06 ("Financiadora" ou "Cedente"), concedeu um financiamento imobiliário à Capa Engenharia ("Financiamento Imobiliário"), para aplicação no desenvolvimento dos empreendimentos habitacionais descritos no Anexo I da Cédula de Crédito Bancário nº 018, emitida em favor da Cedente ("Empreendimentos Alvo" e "CCB", respectivamente);
- b) em decorrência do Financiamento Imobiliário, a Capa Engenharia se obrigou, entre outras obrigações, a pagar à Cedente, 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");
- c) o Fiduciário é investidor experiente e tem como principal objetivo a aquisição dos Créditos Imobiliários para posterior securitização de tais créditos, por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI" e "Securitização", respectivamente) através da cessão para companhias securitizadoras constituídas nos termos da lei, sendo que ficou estabelecido entre as Partes que todas as condições estabelecidas na CCB, incluindo taxas, obrigações e prazos, serão mantidas mesmo na hipótese de não subscrição e integralização da totalidade dos CRI ofertados;
- d) nesse sentido, mediante a celebração, na presente data, entre a SPE, a Financiadora, o Fiduciário, a **NEX GROUP PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.062.866/0001-79 ("Avalista I"), o **Carlos Alberto de Moraes Schettert**, inscrito no CPF/MF sob o nº 173.250.300-10 ("Avalista II"), o **Vanderlei Evandro Tamiosso**, inscrito no CPF/MF sob o nº 516.553.140-68 ("Avalista III") e, quando em conjunto com o Avalista I e o Avalista II, designados simplesmente de "Avalistas"; e a Capa Engenharia do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão"), o Financiador cedeu ao Fiduciário a totalidade dos Créditos Imobiliários e consequentemente as garantias a eles atreladas;

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

110467

PORTO ALEGRE - RS

DOCS - 1348458v1 2

- e) em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Fiduciárias 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 (abaixo definido) e das Garantias Reais (abaixo definidas) constituídas e a serem constituídas no decorrer da Operação ("Obrigações Garantidas"), foi prestado o aval pelos Avalistas, na forma do item 5.2. da CCB ("Aval");
- f) em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, ficou estipulada a constituição: (i) da presente alienação fiduciária de Quotas, nos termos do presente "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"); e (ii) a constituição de alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 111.271 e 111.276, ambas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Gravataí - RS, conforme o "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel"), celebrado nesta data, pela SPE, na qualidade de fiduciante e pelo Fiduciário, na qualidade de fiduciário ("Alienação Fiduciária Imóvel"); e (iii) da cessão fiduciária de recebíveis, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças ("Cessão Fiduciária de Recebíveis"), que quando em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas, doravante denominadas de "Garantias Reais";
- g) A SPE tem, na presente data, um capital social de R\$ 8.400.000,00 (oito milhões e quatrocentos mil reais), dividido em 8.400.000 (oito milhões e quatrocentas mil) quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, detidas unicamente pelas Fiduciárias nas seguintes proporções:
- A Capa é única e legítima titular de 8.399.980 (oito milhões, trezentas e noventa e nove mil, novecentas e oitenta) quotas da SPE, totalmente integralizadas, representativas de, aproximadamente, 99,99% do capital social da SPE;
 - A Lomando é única e legítima titular de 20 (vinte) quotas da SPE, totalmente integralizadas, representativas de, aproximadamente, 0,0002% do capital social da SPE;
- h) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

110467

PORTO ALEGRE - RS

3
DOCS - 1348458v1

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, do artigo 113 da Lei nº 6.404/76, artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, disposições pertinentes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS

1.1. Alienação Fiduciária: Como garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes alienam fiduciariamente ao Fiduciário a totalidade das quotas que detêm e que venham a deter na SPE ("Quotas"), as quais, na presente data, são representativas da totalidade do capital social da SPE, com a anuência da própria SPE, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, com a redação dada pela Lei nº 10.931/04, e demais disposições aplicáveis, até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos da CCB e desta Alienação Fiduciária de Quotas.

1.1.1. As Quotas, objeto da presente Alienação Fiduciária de Quotas ("Garantia Fiduciária"), correspondem à totalidade das Quotas de emissão da SPE nesta data, independentemente da emissão de novas quotas da SPE ou do valor que venham a atingir, na data ou após a assinatura desta Alienação Fiduciária de Quotas.

1.1.2. Para fins deste instrumento, todas as Quotas representativas do capital social da SPE que venham a ser subscritas, adquiridas ou atribuídas às Fiduciantes, a qualquer momento durante a vigência do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a qualquer título, ou que substituam ou que decorram do desdobramento ou de permutas das Quotas, integrarão a presente Alienação Fiduciária de Quotas, de forma que a presente Alienação Fiduciária de Quotas deverá abranger sempre a totalidade das quotas representativas do capital social da SPE.

1.2. Abrangência: Integrarão automaticamente a presente garantia e a definição de Quotas (conforme acima):

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

110467

PORTO ALEGRE - RS

DOCS - 1348458v1

4

- a) todos os frutos, rendimentos, proventos e vantagens que forem atribuídos às Quotas, a qualquer título, inclusive, lucros, dividendos, rendimentos, direitos, juros sobre capital próprio, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma devidos e a qualquer título distribuídos às Fiduciantes, mediante permuta, venda ou qualquer outra forma de alienação das Quotas alienadas e quaisquer bens ou títulos nos quais as Quotas alienadas sejam convertidas (incluindo quaisquer depósitos, títulos ou valores mobiliários), assim como todas as outras quantias pagas ou a serem pagas em decorrência das Quotas alienadas, ou a elas relacionadas, bem como decorrentes de qualquer redução do capital social, transformação da SPE em sociedade por ações ou outra forma societária, incorporação, fusão, cisão, permuta de quotas conferência de bens, liquidação ou dissolução, total ou parcial, ou qualquer outra reorganização societária da SPE ("Direitos Creditórios");
- b) todas as quotas adicionais que porventura, a partir desta data, forem atribuídas às Fiduciantes, de qualquer forma (incluindo, sem limitação, quaisquer quotas adicionais adquiridas por meio de incorporação, fusão, troca, desdobramento, grupamento, bonificação, reorganização societária ou de outro modo), inclusive por força de desmembramentos ou grupamentos das Quotas alienadas fiduciariamente, distribuição de bonificações em quotas, quer ou não em acréscimo, substituição, conversão, ou troca por quaisquer quotas detidas pelas Fiduciantes, juntamente com todas as opções, partes beneficiárias, direito de novas quotas representativas do capital social da SPE ou direitos de qualquer natureza que venham a ser emitidos ou outorgados pela SPE às Fiduciantes com relação às suas participações no capital social da SPE enquanto este instrumento estiver em vigor ("Quotas Adicionais"). As Fiduciantes deverão fazer com que a constituição de alieação fiduciária de Quotas Adicionais seja averbado junto ao registro do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, bem como no Contrato Social da SPE, independentemente de solicitação pelo Fiduciário, devendo as Fiduciantes tomar todas as demais providências necessárias para a efetivação da alienação fiduciária das Quotas Adicionais.

1.3. Validade: A transferência da titularidade fiduciária das Quotas, dos Direitos Creditórios e das Quotas Adicionais, pelas Fiduciantes ao Fiduciário ("Garantia Fiduciária"), vigorará até a plena e integral satisfação de todas as Obrigações Garantidas, seja através do seu regular adimplemento pela Capa Engenharia, quando as Fiduciantes readquirirão a titularidade das Quotas e/ou dos Direitos Creditórios, seja através da execução da Garantia Fiduciária pelo Fiduciário, nos termos previstos na Cláusula Quinta abaixo.

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

110467

PORTO ALEGRE - RS

DOCS - 1348458v1

5

1.4. Constituição: A transferência da titularidade fiduciária das Quotas, pelas Fiduciantes ao Fiduciário, opera-se, nesta data, com a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Instrumento de Alteração Contratual (definido na Cláusula 4.1 abaixo), que refletirá a presente Garantia Fiduciária, sendo que este Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes, e o aludido Instrumento de Alteração Contratual deverá ser arquivado na Junta Comercial competente, ambos em até 15 (quinze) Dias Úteis a contar desta data, às expensas das Fiduciantes.

1.4.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa a exoneração correspondente da presente Garantia Fiduciária. Contudo, na hipótese de cumprimento parcial das Obrigações Garantidas e não havendo inadimplemento em relação às Obrigações Garantidas, desde que o Índice de Cobertura Mínimo (definido na CCB) esteja sendo devidamente atendido, exclusivamente durante os primeiros 24 (vinte e quatro) meses, contados da Data de Liberação dos Recursos (conforme definido na CCB), a SPE estará autorizada a realizar os pagamentos mencionados na alínea "a" do item 1.2. diretamente às Fiduciantes, com relação ao excedente de garantia, desde que aprovado pelo Fiduciário

CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações Garantidas: As Partes declaram, para os fins do artigo 1.362 do Código Civil, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- a) Valor de Principal: até R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais);
- b) Prazo: 1.260 (mil, duzentos e sessenta) dias, a contar da Data de Emissão, conforme definida na CCB;
- c) Juros Remuneratórios: correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das 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 (<http://www.cetip.com.br>), calculados de forma

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

110467

PORTO ALEGRE - RS

DOCS - 1348458v1

6

exponencial e cumulativa *pro rata temporis* ("Taxa DI") acrescidos de 5,00% (cinco por cento);

d) Atualização Monetária: Não há;

e) Forma de Pagamento: o pagamento dos juros remuneratórios será realizado em parcelas mensais e a amortização do valor principal será feita em uma única parcela na data do vencimento final;

f) Data de Vencimento Final: 22 de dezembro de 2020;

g) Praça de pagamento: São Paulo, SP;

h) Encargos Moratórios: (i) multa convencional, não compensatória, no montante de 2% (dois por cento) sobre o montante do débito apurado; (ii) juros moratórios, no montante correspondente a 1% (um por cento) ao mês, ou fração de mês, conforme o caso, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) reembolso de quaisquer despesas incorridas na cobrança do crédito, tudo isso sem prejuízo da incidência da Remuneração (prevista no item 1.2 da CCB) sobre os valores em atraso;

i) O local de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários CCB estão discriminados na CCB.

2.1.2. As Despesas previstas no item 3.1. da CCB têm as seguintes características:

a) Valor: o valor correspondente ao somatório das Despesas descritas e caracterizadas no item 3.1. da CCB;

b) Encargos moratórios: não há;

c) Prazo: em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação solicitando a realização do pagamento; e

d) O local de pagamento e as demais características das Despesas estão discriminados na CCB.

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

110467

PORTO ALEGRE - RS

DOCS - 1348458v1

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DAS QUOTAS

3.1. Garantia Fiduciária: As Quotas, objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ("Garantia Fiduciária"), correspondem e deverão sempre corresponder, a 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social da SPE, nos termos do Contrato Social da SPE, sendo que integrarão automaticamente a garantia constituída nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas:

- a) todos os direitos patrimoniais, frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, capital social ou qualquer outra forma atribuídos às Fiduciantes em razão da titularidades das Quotas, a qualquer título, inclusive distribuição de lucros, observado o disposto no presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e
- b) todas as Quotas Adicionais que porventura, a partir desta data, forem, a qualquer título, atribuídas às Fiduciantes, assim como todas as demais quotas que venham a adquirir ou se tornarem titulares no futuro, seja a que título for.

3.1.1. Para os fins do disposto no item 3.1., (b) acima, as Fiduciantes obrigam-se a:

- a) no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados do respectivo evento em que a Capa e/ou a Lomando venham a adquirir ou se tornarem titulares das novas Quotas, alienar fiduciariamente tais novas Quotas ao Fiduciário nos mesmos termos e para os fins previstos no presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o que se dará, independentemente da formalização de qualquer instrumento de aditamento ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, mediante realização de Instrumento de Alteração Contratual da SPE para fazer constar a alienação fiduciária das novas quotas;
- b) entregar ao Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do término do prazo para realizar o disposto na alínea "a", acima, uma cópia autenticada do Instrumento de Alteração Contratual da SPE mencionado na alínea "a" acima, devidamente protocolado na Junta Comercial competente; e
- c) obter o registro do Instrumento de Alteração Contratual da SPE mencionada na alínea

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

110467

PORTO ALEGRE - RS

DOCS - 1348458v1

“a”, acima, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados a partir da data do protocolo na respectiva Junta Comercial, podendo tal prazo ser automaticamente prorrogado por igual período, por uma única vez, desde que seja comprovado o cumprimento tempestivo de todas as exigências eventualmente impostas pela Junta Comercial, sendo que uma cópia autenticada da referida alteração devidamente registrada e arquivada deverá ser entregue ao Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo registro e arquivamento na Junta Comercial em questão.

CLÁUSULA QUARTA - EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO, DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS OU AFINS, REGRAS DE GOVERNANÇA DA SPE, REGISTRO E AVERBAÇÃO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

4.1 Alteração Contratual: As Fiduciantes se obrigam, ainda, a celebrar instrumento de alteração do Contrato Social da SPE (“Instrumento de Alteração Contratual”), para refletir a presente Alienação Fiduciária das Quotas, cabendo à SPE o arquivamento de tal instrumento na Junta Comercial competente e registro nos cartórios de títulos e documentos aplicáveis, às suas expensas, em até 15 (quinze) dias a contar da data de assinatura deste contrato, prorrogáveis, por 15 (quinze) dias, na hipótese de a SPE comprovar estar cumprindo ou diligenciando para cumprir eventuais exigências formuladas pela Junta Comercial competente.

4.2. Restrições ao Direito de Voto: Durante a vigência desta Alienação Fiduciária de Quotas, as Fiduciantes apenas poderão exercer o direito de voto em matérias relacionadas ao objeto social da SPE, salvo expressa autorização do Fiduciário. Consideram-se matérias estranhas ao objeto social, entre outras, as seguintes:

- a) aquelas que criem para a SPE responsabilidades referentes a atividades ou operações não relacionadas ao seu objeto social;
- b) concessão de mútuos a quaisquer terceiros;
- c) captação de quaisquer financiamentos subordinados à CCB com terceiros não pertencentes ao Grupo Econômico da SPE (entendido como tal aquelas sociedades cujos quotistas ou acionistas sejam os mesmos da SPE);
- d) perdão de dívidas;

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

110467

PORTO ALEGRE - RS

9
DOCS - 1348458v1

- e) obtenção de empréstimos em nome da SPE;
- f) distribuição de dividendos da SPE ou qualquer outra forma de pagamento de remuneração aos sócios da SPE;
- g) concessão de aval, fiança e garantia de qualquer natureza a terceiros;
- h) transferência de recursos da SPE, a qualquer título, para sociedades controladas, coligadas e controladoras ou do mesmo grupo econômico, nos termos da legislação aplicável;
- i) constituição de qualquer ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima sobre ativo(s) da SPE, ou de quaisquer de suas controladas), exceto quando tais ônus venham a garantir as Obrigações Garantidas;
- j) alteração do atual quadro de disposição das quotas da SPE, seja ela em virtude de alteração do controle, admissão de novo(s) sócio(s), dissolução parcial, retirada ou exclusão de sócio ou qualquer outra hipótese.

4.2.1. O exercício do direito de voto pelas Fiduciárias em contradição do disposto no item 4.2 acima constitui causa de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

4.2.2. Fica, desde já, acordado entre as Partes que as Fiduciárias estão autorizadas a obter financiamento também destinado à construção dos Empreendimentos Habitacionais Alvo por meio de Plano Empresário, desde que referido financiamento não implique na oneração e/ou de qualquer forma prejudique as Garantias outorgadas no âmbito da CCB.

4.3. Direito de Voto: As Fiduciárias poderão exercer o direito de voto decorrente das Quotas independentemente de consentimento prévio do Fiduciário, desde que as deliberações tomadas não conflitem com os dispositivos deste instrumento, principalmente no que tange à deliberação para

2° RTD
2° REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

110467

PORTO ALEGRE - RS

10
DOCS - 1348458v1

alteração do Contrato Social no que diz respeito aos itens 4.2 e 4.2.1 acima e às matérias listadas no item 4.2., acima.

4.4. Venda das Unidades do Empreendimento. Caso esteja inadimplente com quaisquer das Obrigações Garantidas, a venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos ou qualquer outro ato relacionado à alienação das Unidades a terceiros dependerá de interveniência e anuência do Fiduciário para a sua perfeita formalização. Assim, nesta hipótese, os instrumentos de venda e compra que venham a formalizar a venda ou promessa de venda das Unidades deverão contar com a interveniência anuência do Fiduciário para a sua validação, conforme descrito no item 6.5. e respectivos subitens, abaixo, sob pena de serem considerados nulos.

4.5. Acordo de Quotistas: Qualquer acordo de quotistas e/ou reunião de sócios que proíba, restrinja ou de qualquer forma afete a presente Alienação Fiduciária de Quotas que, a partir desta data, venha a ser celebrado, aditado ou de qualquer forma alterado pelas Fiduciantes, sem a expressa anuência do Fiduciário, será ineficaz com relação a este, sendo certo que as Fiduciantes obrigam-se a submeter ao Fiduciário, para sua prévia e expressa aprovação, o acordo de quotistas e/ou a reunião de sócios ou a alteração aqui mencionados.

4.6. Registro: A SPE se obriga a realizar, às suas expensas, o registro do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes, no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da data de assinatura deste instrumento, prorrogáveis, por 15 (quinze) dias, na hipótese de a SPE comprovar estar cumprindo ou diligenciando para cumprir eventuais exigências formuladas pelo Cartório competente.

4.7. Validade das Declarações: As declarações e garantias aqui prestadas subsistirão após a celebração e entrega do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, bem como com relação a quaisquer Quotas Adicionais que forem entregues ao Fiduciário, nos termos do presente instrumento, comprometendo-se as Fiduciantes a indenizar e a manter indene ao Fiduciário e suas respectivas controladoras, coligadas, controladas e afiliadas e seus respectivos administradores, empregados, consultores e agentes contra todas e quaisquer reivindicações, danos, perdas, obrigações, responsabilidades e despesas razoáveis (incluindo, sem limitação, despesas e honorários advocatícios) em que qualquer uma das pessoas acima venha a incorrer ou que contra ela venham a ser cobradas, em cada caso, em decorrência da inveracidade, falsidade, omissão ou inexatidão de quaisquer de suas declarações e garantias aqui contidas.

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

110467

PORTO ALEGRE - RS

11
DOCS - 1348458v1

CLÁUSULA QUINTA - EXECUÇÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

5.1. Execução da Garantia Fiduciária: A presente Garantia Fiduciária será executada na hipótese de inadimplemento que acarrete o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

5.1.1. Ainda no cenário de ocorrência de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas:

a) dar-se-á a consolidação da propriedade das Quotas em favor do Fiduciário, podendo, este vender as Quotas a terceiros independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial;

b) todos os Direitos Creditórios que as Fiduciantes fizerem jus contra a SPE a partir da data do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas serão pagos exclusivamente ao Fiduciário; e

c) a administração da SPE será destituída e os novos administradores serão definidos pelo Fiduciário.

5.1.2. Os recursos provenientes do recebimento dos Direitos Creditórios e/ou do preço da venda das Quotas deverão ser utilizados pelo Fiduciário para pagamento do saldo devedor das Obrigações Garantidas, incluindo valor do principal, juros remuneratórios e encargos moratórios, das despesas de execução da Garantia Fiduciária, bem como o custeio das despesas decorrentes do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, devendo o Fiduciário entregar à Fiduciante, se houver, o respectivo saldo residual após o pagamento acima, acompanhado de demonstrativo da operação realizada. No entanto, caso os recursos provenientes do recebimento dos Direitos Creditórios e/ou do preço da venda das Quotas não forem suficientes para o pagamento das Obrigações Garantidas e despesas de descumprimento das Obrigações Garantidas e execução da Garantia Fiduciária, continuarão as Fiduciantes obrigadas pelo pagamento do restante da dívida.

5.2. Forma de execução: Na hipótese da Cláusula 5.1 acima, o Fiduciário terá o direito de exercer imediatamente sobre os Direitos Creditórios todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

110467

PORTO ALEGRE - RS

12
DOCS - 1348458v1

vigente (excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei), podendo dispor, realizar, vender ou ceder, inclusive de forma particular, total ou parcialmente, conforme preços, valores e/ou em termos e condições que considerar apropriado, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer notificação e/ou comunicação à Fiduciante, e apropriando-se do produto daí decorrente.

5.3. Mandato: As Fiduciantes, de forma irrevogável e irretratável, outorgam ao Fiduciário, neste ato, nos termos do artigo 684 do Código Civil, todos os poderes necessários para praticar todos os atos referidos no item 5.1.1, "b", acima, sendo conferidos a esta todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, para que o Fiduciário possa negociar o preço, os termos e as demais condições da venda das Quotas para os fins descritos na Cláusula 5.2 acima, o que inclui, mas não se limita a, os poderes para alterar o Contrato Social da SPE, observadas as demais disposições desta Cláusula Quinta, inclusive os poderes "*ad judicia*" e "*ad negotia*", incluindo ainda os previstos no artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, no Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado, no Código Civil, e todas as faculdades previstas na Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

5.4. Declaração das Fiduciantes: As Fiduciantes desde já se obrigam a praticar todos os atos e cooperar com o Fiduciário em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Direitos Creditórios.

5.4.1. Na hipótese da Cláusula 5.1 acima, as Fiduciantes autorizam o Fiduciário, desde já, independentemente de interpelação, judicial ou extrajudicial, a transferir os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios para qualquer conta corrente de escolha do Fiduciário.

5.4.2. Ao Fiduciário compete o direito de usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, ou quaisquer outros direitos, garantias e prerrogativas cabíveis para receber os Direitos Creditórios e exercer os demais direitos conferidos às Fiduciantes nos instrumentos representativos dos Direitos Creditórios.

5.5. Anuência da SPE: A SPE se declara ciente e concorda plenamente com todas as cláusulas, termos e condições desta Alienação Fiduciária de Quotas, seu anexo e demais documentos

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

110467

PORTO ALEGRE - RS

13
DOCS - 1348458v1

relacionados, comparecendo neste instrumento, ainda, para anuir expressamente com a transferência da titularidade fiduciária das Quotas pelas Fiduciantes ao Fiduciário.

5.6. Transferência da Titularidade: As Fiduciantes se comprometem a tomar as providências necessárias para realizar os registros da transferência da titularidade das Quotas em favor do Fiduciário, na hipótese da execução da presente Garantia Fiduciária.

5.7. Despesas: As Fiduciantes serão responsáveis pelo pagamento de todas as despesas decorrentes do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas para sua efetivação, formalização e eventual execução, bem como pelo pagamento de todos os tributos que vierem a ser criados e/ou majorados, incidentes sobre os Direitos Creditórios e/ou sobre as transferências dos valores correspondentes.

5.8. Extinção: Uma vez quitados os Créditos Imobiliários, esta Garantia Fiduciária se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária das Quotas e dos Direitos Creditórios será imediatamente restituída pelo Fiduciário às Fiduciantes.

5.9. Aplicabilidade do Código Civil: Aplicar-se-á a esta Alienação Fiduciária de Quotas, as disposições do Capítulo I do Título X do Livro III da Parte Especial do Código Civil e, no que for específico, à legislação especial pertinente.

CLÁUSULA SEXTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

6.1. Declarações das Partes: Cada Parte declara e garante à outra que as afirmações, conforme o caso, que prestar a seguir são verdadeiras e representam a sua intenção no presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas:

- a) é sociedade empresária legalmente organizada e existente de acordo com as leis brasileiras;
- b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar e executar o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em todos os seus termos;
- c) a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o cumprimento das obrigações nele assumidas: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral

2° RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

110467

PORTO ALEGRE - RS

14
DOCS - 1348458v1

a que esteja vinculada; e (iii) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas constantes no presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

d) o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os termos aqui estabelecidos;

e) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade durante a sua execução;

f) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados;

g) as discussões sobre o objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; e

h) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados.

6.2. Declarações das Fiduciantes e da SPE: As Fiduciantes e a SPE declaram e garantem que:

a) foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistidas por advogados durante toda a referida negociação; não realizaram, nem autorizaram seus administradores e/ou funcionários a realizar, tampouco tem conhecimento de que a construtora responsável pelas obras do Empreendimento realizou, em benefício das Fiduciantes, da SPE ou da conclusão do Empreendimento, (i) o uso de recursos da SPE, das Fiduciantes e/ou quaisquer afiliadas para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (iii) qualquer ato que tenha violado qualquer

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

110467

PORTO ALEGRE - RS

DOCS- 1348458v1 15

dispositivo de qualquer lei ou regulamento nacional contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando a, a Lei nº 12.846/13, conforme aplicável ("Leis Anticorrupção"); (iv) qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal (em conjunto, "Condutas Indevidas");

b) jamais utilizaram na condução dos seus negócios e desconhecem que a construtora tenha utilizado, nas obras dos Empreendimentos Alvo, mão-de-obra escrava ou submeteu, e desconhecem que a construtora tenha submetido seus funcionários a trabalho forçado, observando rigorosamente o disposto no artigo 149 do Código Penal, bem como o que dispõe a Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948 da Organização das Nações Unidas e a Convenção nº 29/1930, sobre a Abolição do Trabalho Forçado ou Obrigatório, da Organização Internacional do Trabalho;

c) jamais utilizaram na condução dos seus negócios e desconhecem que a construtora tenha utilizado, nas obras dos Empreendimentos Alvo, qualquer forma de mão-de-obra infantil e jamais contrataram ou adquiriram, e desconhecem que a construtora tenha contratado ou adquirido produtos e serviços de pessoas físicas ou jurídicas que explorem, direta ou indiretamente, o trabalho infantil em qualquer localidade; e

d) as declarações prestadas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas são válidas e envidarão seus melhores esforços para mantê-las válidas até o cumprimento integral das respectivas Obrigações Garantidas.

6.3 Declarações das Fiduciantes: A Fiduciantes declaram e garantem, ainda, que:

a) São legítimas e únicas titulares das quotas representativas da totalidade do capital social da SPE, as quais encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer ônus e/ou gravames, de qualquer natureza, com exceção da presente Alienação Fiduciária de Quotas, podendo ser alienadas fiduciariamente, empenhadas ou vendidas, judicial ou extrajudicialmente, não havendo no Contrato Social da SPE, ou em eventuais acordos de cotistas ou quaisquer outros documentos, qualquer restrição à alienação fiduciária, penhor ou venda das Quotas;

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

110467

PORTO ALEGRE - RS

DOCS - 1348458v1

16

- b) as Quotas constituem, na presente data, 100% (cem por cento) do total de Quotas e do capital social da SPE;
- c) os representantes das Fiduciárias e da SPE que celebraram este instrumento têm poderes e/ou estão devidamente autorizados, nos termos dos seus contratos ou estatutos sociais, conforme aplicável, a assinar e vincular as Fiduciárias e a SPE a este Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- d) os representantes dos Fiduciários e da SPE que celebraram este instrumento se comprometem a cumprir com todas as obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- e) os Direitos Creditórios estarão, durante a vigência deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção dos ônus, gravames ou restrições criados por esta Garantia Fiduciária, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar a presente cessão fiduciária ou ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios em garantia;
- f) não há quaisquer opções remanescentes ou autorizadas, fianças, opções de compra, subscrições, direitos, compromissos ou quaisquer outros contratos de qualquer natureza obrigando a SPE a emitir quaisquer Quotas ou garantias que se convertam ou comprovem o direito de comprar ou subscrever quaisquer das Quotas por elas emitidas;
- g) as Quotas foram devidamente adquiridas e encontram-se devidamente subscritas, integralizadas, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ou de alienar fiduciariamente as Quotas em garantia das Obrigações Garantidas;
- h) não são partes de qualquer acordo de quotistas relativo à SPE e que se encontre vigente, bem como não existem quaisquer outros contratos ou documentos que afetem o direito das Fiduciárias de dispor sobre as Quotas nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

110467

PORTO ALEGRE - RS

DOCS - 1348458v1

17

- i) não foram citadas, intimadas ou notificadas da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, contra si que afetem ou possam vir a afetar as Quotas ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e
- j) renunciam neste ato a qualquer eventual exercício do direito de preferência ou direito de venda conjunta e a quaisquer outros direitos que possam restringir os poderes do Fiduciário na hipótese de excussão da Garantia Fiduciária aqui prevista.

6.4 Declarações da SPE: A SPE declara e garante, ainda, que:

- a) os Direitos Creditórios encontram-se, conforme o caso, durante a vigência deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, com exceção do Contrato de Cessão Fiduciária, não sendo do conhecimento da SPE a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da SPE de celebrar este Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- b) foi diligente na verificação e não há e não têm conhecimento da existência de procedimentos administrativos, procedimentos arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a SPE, em qualquer instância ou tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- c) foi diligente na verificação e declara não ter conhecimento de quaisquer procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a SPE em qualquer tribunal, até a presente data, que afetem ou possam vir a afetar os Empreendimentos Alvo ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- d) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de quaisquer restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança referentes aos Empreendimentos Alvo;
- e) foi diligente na verificação e declara não ter conhecimento, até a presente data, da

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

110467

PORTO ALEGRE - RS

18
DOCS - 1348458v1

existência, nos terrenos sobre os quais foram construídos os Empreendimento Alvo, 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; e

- f) foi diligente na verificação e declara não ter ciência, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Empreendimentos.

6.5 Pluralidade de Garantias: As Partes desde já concordam que caberá unicamente ao Fiduciário definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução da presente Garantia Fiduciária será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida ao Fiduciário, para satisfação das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Comunicações: Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos da presente Alienação Fiduciária de Quotas deverão ser feitos por escrito (por mensagem eletrônica - e-mail) e serão considerados válidos (a) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de entrega de correspondência, através do comprovante de entrega; ou (b) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-mail.

7.1.1 As Partes se obrigam a informar às outras, por escrito, toda e qualquer modificação de seus endereços, sob pena de as comunicações enviadas aos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas serem consideradas como efetivadas 2 (dois) Dias Úteis após a respectiva expedição.

7.2. Vedação à Cessão: Fica desde já convencionado que as Fiduciantes não poderão ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito, do Fiduciário.

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

110467

PORTO ALEGRE - RS

DOCS-1348458v1 19

7.3. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: O presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas é firmado em caráter irrevogável e irretratável e obriga não só as Partes, mas também os seus herdeiros, (promissários) cessionários e sucessores a qualquer título, substituindo quaisquer outros acordos anteriores que as Partes tenham ajustado sobre o mesmo objeto.

7.4. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

7.5. Negócio Complexo: As Partes declaram que o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a formalização de outros documentos, de modo que nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

7.6. Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

7.7. Despesas com a Alienação Fiduciária de Quotas: As Fiduciárias respondem por todas as despesas decorrentes do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante 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 e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação que seja de sua responsabilidade.

7.8. Título Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784, III, do Código de Processo Civil.

7.9. Execução Específica: As Partes reservam-se o direito de pleitear execução específica das obrigações assumidas pelas outras partes neste instrumento, de acordo com as disposições do Código de Processo Civil Brasileiro. Nesse sentido, as Partes reconhecem e concordam que o pagamento de perdas e danos não constitui compensação adequada pela violação de qualquer obrigação assumida

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

110467

PORTO ALEGRE - RS

DOCS - 1348458v1 20

pelas Partes neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e que a execução específica das obrigações é um remédio legal necessário em complemento ao pagamento de perdas e danos.

7.10 Alteração do Contrato de de Alienação Fiduciária de Quotas: Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes.

CLÁUSULA OITAVA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

8.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

8.2. Eleição de Foro: Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em 5 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 11 de julho de 2017.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

(páginas de assinatura nas páginas a seguir)

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

110467

PORTO ALEGRE - RS

DOCS - 1348458v1

21

(Página de assinaturas 1/4 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 11 de julho de 2017, entre a Capa Engenharia S/A, LA - Lomando Aita Engenharia Ltda., Edson Fonseca e Silva e Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III Spe Ltda.)

4º TABELIONATO
FARINA

4º TABELIONATO
FARINA

CAPA ENGENHARIA S/A

4º TABELIONATO
4º TABELIONATO DE NOTAS DE PORTO ALEGRE
Av. Azenha, 1152 - CEP 90160-006 - Fone/Fax: (51) 3230-9900
TABELIÃO: RUBENS REMO FARINA

Reconheço a **AUTENTICIDADE** das firmas de CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT e VANDERLEI EVANDRO TAMIOSSO que assinam por CAPA ENGENHARIA S/A, indicadas com as setas de uso deste tabelionato, do que dou fé.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE:
Porto Alegre, RS, 14 de julho de 2017.
Gabriel Farina-Escrevente Autorizado 17.28.00 22919932-29892 127
Emol: R\$ 13,40 + Selo digital: R\$ 2,80 0457.01-1700006.58767 a 58768

VÁLIDO SOMENTE SEM EMENDAS OU RASURAS

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

110467

PORTO ALEGRE - RS

22
DOCS - 1348458v1

(Página de assinaturas 2/4 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 11 de julho de 2017, entre a Capa Engenharia S/A, LA - Lomando Aita Engenharia Ltda., Edson Fonseca e Silva e Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III Spe Ltda.)

LA - LOMANDO AITA ENGENHARIA LTDA.

4º TABELIONATO 4º TABELIONATO DE NOTAS DE PORTO ALEGRE
Av. Azenha, 1152 - CEP 90160-006 - Fone/Fax: (51) 3230-9900
TABELIÃO: RUBENS REMO FARINA

Reconheço a **AUTENTICIDADE** das firmas de CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT e VANDERLEI EVANDRO TAMIOSSO que assinam por LA LOMANDO AITA ENGENHARIA LTDA. indicadas com as setas de uso deste tabelionato, do que dou fé.

EM TESTEMUNHO, EM VERDADE
Porto Alegre, RS, 14 de julho de 2017
Gabriel Farina-Escrevente Autorizado 172848 22819933-33348 127
Emol: R\$ 13,40 + Selo digital: R\$ 2,80 0457.01 (1700006-58777 a 58778)

VÁLIDO SOMENTE SEM EMENDAS OU RASURAS

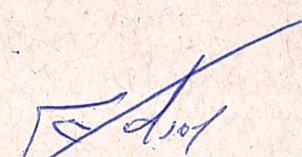
2º RTD
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

110467

PORTO ALEGRE - RS

23
DOCS - 1348458v1

(Página de assinaturas 3/4 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 11 de julho de 2017, entre a Capa Engenharia S/A, LA - Lomando Aita Engenharia Ltda., Edson Fonseca e Silva e Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III Spe Ltda.)


EDSON FONSECA E SILVA

SERVIÇO NOTARIAL DO 2º OFÍCIO
BELLAÇÃO: Hiran Tarabul - SUBSTITUTOS: Hiran Tarabul / Denise Tarabul Oliveira / Flávia G. N. Tarabul

Reconheço por autenticidade a(s) firma(s) de:
EDSON FONSECA E SILVA

Dou fé. Em test.  da verdade: Itaúna - MG

2º Tabelião Data/Hora utilização: 12/07/2017 15:21:44

EMOL.: R\$ 4,53 REC.: R\$ 0,27 TFJ.: R\$ 1,49

Total: R\$ 6,29

Rua Dr. José Gonçalves, 151 - Centro - Itaúna - MG - CEP: 35680-032 - Fone: (37) 3241-1267 - E-mail: cartoriotarabul@gmail.com

Selo de Fiscalização
RECONHECIMENTO DE FIRMA
CHU 04356

2º OFÍCIO
ITAÚNA - MG

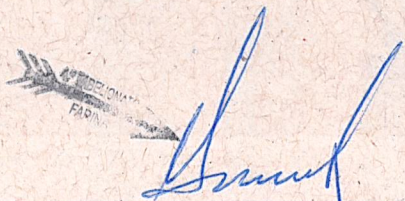
2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

110467

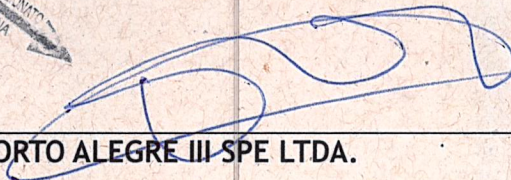
PORTO ALEGRE - RS

24
DOCS - 1348458v1

(Página de assinaturas 4/4 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 11 de julho de 2017, entre a Capa Engenharia S/A, LA - Lomando Aita Engenharia Ltda., Edson Fonseca e Silva e Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III Spe Ltda.)

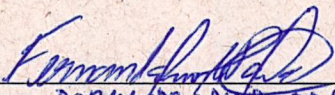






CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE III SPE LTDA.

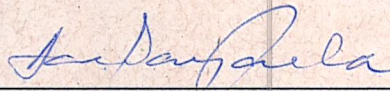
Testemunhas:



Nome: FERNANDO DE PAULA

RG nº: 167461230

CPF/MF nº: 013.048.996-40



Nome: DARLAN ALVES DE PAULA

RG nº: 14.810 - CREA-MG

CPF/MF nº: 129.306.476-82

4º TABELIONATO
4º TABELIONATO DE NOTAS DE PORTO ALEGRE
Av. Azenha, 1152 - CEP 90160-006 - Fone/Fax: (51) 3230-9900
TABELIAO: RUBENS REMO FARINA

Reconheço a AUTENTICIDADE das firmas de CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT e VANDERLEI EVANDRO TAMIOSSO que assinam por CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE III SPE LTDA., indicadas com as setas de uso deste tabelionato, do que dou fé EM TESTEMUNHO DA VERDADE
Porto Alegre, RS, 14 de julho de 2017.
Gabriel Farina-Escrevente Autorizado 17.28.16 22819934-28884 127
Emol: R\$ 13,40 + Selo digital: R\$ 2,80-0457.01.0700008.58787 a 58788

VÁLIDO SOMENTE SEM EMENDAS OU RASURAS

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

110467

PORTO ALEGRE - RS

25
DOCS - 1348458v1

ANEXO I

CONTRATO SOCIAL DA SPE

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

110467

PORTO ALEGRE - RS

26
DOCS - 1348458v1