### INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA COM CONDIÇÃO RESOLUTIVA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.514”), as partes abaixo qualificadas:

1. na qualidade de alienante fiduciante:

**ENCALSO CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, n.º 3.421, 7º andar, conjunto 714B, Jardim Paulista, CEP 01401-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o n.º 55.333.769/0001-13 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“Junta Comercial”) sob o NIRE 35.201.011.823, neste ato representada por seus administradores [=] e [=] nos termos do seu contrato social (“Fiduciante”); e [**Nota Mattos Filho**: Damha, por favor indicar.]

1. na qualidade de credora fiduciária:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato representada nos termos do seu estatuto social (“Securitizadora”);

1. e ainda, na qualidade de intervenientes anuentes:

**DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**,sociedade por ações, com sede nacidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, n.º 3.421, 8º andar, Parte B, Jardim Paulista, CEP 01402-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 14.289.798/0001-48 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35.300.485.718, neste ato representada nos termos do seu estatuto social (“Devedora”, em conjunto com a Fiduciante e a Securitizadora, doravante designadas, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”);

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente autorizada pelo Banco Central, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 466, Bloco B, sala 1401 - Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma do seu contrato social(“Agente Fiduciário dos CRI”).

## CONSIDERANDO QUE:

na Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas da Devedora, realizada em [=] de junho de 2021 (“AGE Devedora”), foram deliberadas e aprovadas, dentre outras matérias: **(a)**a realização da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, da Devedora (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no *caput* do artigo 59 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e com seu estatuto social; e **(b)**a autorização aos diretores e administradores da Devedora para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da operação de Securitização (conforme definido abaixo), entre outras matérias;

em [=] de junho de 2021, foi celebrado o “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª**(Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Damha Urbanizadora II Administração e Participações S.A.*” entre a Devedora, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI, a AD Administração e Participações S.A. (“Fiadora”) (“Escritura de Emissão”), por meio do qual foi regulada a Emissão;

as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora, a qual se tornará credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, prêmios, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável (“Créditos Imobiliários”);

a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a subsequente securitização;

a Securitizadora realizará a vinculação dos Créditos Imobiliários à 383ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora (“CRI” e “Securitização”, respectivamente);

a emissão dos CRI foi realizada, nos termos da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.514”), e normativos da CVM, em especial da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 414”) e a Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), com o estabelecido no termo de securitização dos CRI (“Termo de Securitização”), celebrado em [=] de junho de 2021 entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI;

adicionalmente à Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido abaixo), em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), observada a Condição Resolutiva (conforme definido abaixo), foram ou serão, conforme o caso, constituídas as seguintes garantias: **(a)**cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis, presentes e futuros, oriundos da venda de unidades dos empreendimentos imobiliários descritos no “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Devedora, as Garantidoras (conforme definido abaixo) e a Securitizadora, entre outras partes (“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”); **(b)** alienação fiduciária sobre as quotas, presentes e futuras, de emissão de determinadas sociedades do grupo econômico da Devedora, de titularidade da Devedora e/ou de demais entidades do seu grupo econômico (“Quotas”), nos termos dos respectivos instrumentos particulares de alienação fiduciária de quotas e outras avenças, a serem celebrados entre a Devedora, as demais sócias da Devedora e a Securitizadora, entre outras partes (“Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas”, em conjunto com o presente Contrato, os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, os “Contratos de Garantia”); e **(c)**garantia fidejussória em forma de fiança outorgada pela Fiadora, nos termos da Escritura de Emissão (“Fiança”);

a Fiduciante é a única e legítima proprietária, nesta data, do imóvel localizado na cidade de São Carlos, Estado de São Paulo, na [Área Remanescente "B" no Parque Eco Esportivo Damha], objeto da matrícula n.º 127.159 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos/SP (“RGI” e “Imóvel”, respectivamente), que se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições;

na reunião de sócios da Fiduciante realizada em [=] de junho de 2021 (“RS Fiduciante”) foram deliberadas e aprovadas, dentre outras matérias, **(a)** a outorga e constituição da Alienação Fiduciária (conforme definido abaixo); e **(b)** a autorização à diretoria da Fiduciante para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à outorga da Alienação Fiduciária e/ou à realização da operação de Securitização;

a Fiduciante deseja outorgar a Alienação Fiduciária em favor da Securitizadora, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), nos termos deste Contrato (conforme definido abaixo);

**RESOLVEM** as Partes e o Agente Fiduciário dos CRI, na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia Com Condição Resolutiva e Outras* *Avenças*” (“Contrato”) que se regerá pelos termos e condições refletidos nas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições legais aplicáveis.

Os termos iniciados em letra maiúscula e não de outra forma definidos neste Contrato terão, quando aqui utilizados, os respectivos significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

1. **CLÁUSULA PRIMEIRA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA COM CONDIÇÃO RESOLUTIVA**
   1. Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento **(i)**de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pela Devedora perante a Securitizadora no âmbito da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, em especial, mas não se limitando, ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, à Atualização Monetária, à Remuneração, ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, ao Valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures e aos Encargos Moratórios; e **(ii)**de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos créditos imobiliários oriundos das Debêntures e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios razoáveis, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, multas e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI (incluindo suas remunerações) e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) para arcar com tais custos (“Obrigações Garantidas”), a Fiduciante, neste ato, e na forma do disposto neste Contrato e nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514, do artigo 66-B da Lei n° 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, com a redação dada pela Lei nº 10.931, e da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”) (artigo 1.361 e seguintes, no que for aplicável), em caráter irrevogável e irretratável, aliena e transfere fiduciariamente, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel, em favor da Securitizadora e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários permitidos, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições, nos termos e condições previstos neste Contrato, observada a Condição Resolutiva (conforme definido abaixo) (“Alienação Fiduciária”).
      1. A presente Alienação Fiduciária abrange a propriedade do Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nele já realizadas ou a serem realizadas, quer sejam vinculados por acessão física, industrial ou natural.
         1. Para fins dos §§ 4º e 5º do artigo 27 da Lei 9.514, quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções ou instalações introduzidas no Imóvel, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a este e ao seu valor, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo o presente ônus na totalidade do Imóvel, não podendo a Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, independentemente do título ou pretexto, mesmo que estas tenham sido autorizadas pela Securitizadora.
      2. O Imóvel está devidamente descrito e caracterizado na matrícula constante do **Anexo I** deste Contrato.
         1. O Imóvel encontra-se cadastrado perante o INCRA sob o nº 618.160.005.819-0 e perante a Receita Federal sob o NIRF 0.778.703-0.
         2. Para fins do disposto no inciso IV do artigo 24 da Lei 9.514/97, a Fiduciante adquiriu o Imóvel por meio de: (i) Escritura lavrada em 05 de novembro de 1998 perante o 2º Tabelião de Notas da cidade de São Carlos, Estado de São Paulo, livro 704, fls. 116, devidamente registrada na matrícula nº 4.639 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos/SP (registro anterior da matrícula nº 127.159); (ii) Escritura lavrada em 21 de março de 2006 perante o 2º Tabelião de Notas da cidade de São Carlos, Estado de São Paulo, livro 960, fls. 059/069, devidamente registrada na matrícula nº 115.700 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos/SP (registro anterior da matrícula nº 127.159); e (iii) Escritura lavrada em 16 de agosto de 2000 (livro 761, fls. 133), e rerratificada em 21 de março de 2006 (livro 960, fls. 052/058), ambas perante o 2º Tabelião de Notas da cidade de São Carlos, Estado de São Paulo, devidamente registradas na matrícula nº 115.701 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos/SP (registro anterior da matrícula nº 127.159).
         3. A Fiduciante autorizou em 06 de julho de 2020 a empresa proprietária do imóvel vizinho denominada Santa Maria do Leme Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (matrícula 139.593) a executar uma obra para instalação de tubulação de águas pluviais no imóvel objeto da alienação fiduciária. Referida implantação correrá por conta exclusiva da empresa proprietária do imóvel vizinho, e não prejudicará e nem diminuirá a garantia aqui constituída. Se acaso houver necessidade de outorga de escritura de servidão de passagem, a Securitizadora se compromete desde já a prestar anuência. [**Nota Mattos Filho**: Damha enviar croqui e mapa.]
      3. Para os fins da Cláusula 1.1 acima, a Securitizadora declara conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições dos Documentos da Operação (conforme definido na Escritura de Emissão.
   2. **Condição Resolutiva**. Nos termos dos artigos 121, 127 e 128 do Código Civil, a Alienação Fiduciária resolver-se-á de pleno direito, isto é, deixará, automaticamente, de produzir seus efeitos e se extinguirá de forma irrevogável e irretratável, mediante a ocorrência cumulativa: **(i)** da entrega das certidões indicadas no **Anexo II.1** do presente Contrato, constando como negativas e/ou positivas com efeito de negativa, em relação à Empreendimentos Imobiliários Damha Assis I SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – São Paulo II – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha Parahyba I SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – Feira de Santana I – SPE Ltda., Damha Santa Mônica Empreendimentos Imobiliários Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – Ipiguá I – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – Limeira I – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – Marília I – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol I – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – São Paulo 42 – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – São José do Rio Preto I – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – São José do Rio Preto II – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha São José do Rio Preto V SPE Ltda., Paço do Lumiar I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – Aracajú I – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – São Paulo XXX – SPE Ltda. (em conjunto, as “Garantidoras”); **(ii)** a quitação integral e/ou arquivamento definitivo dos processos indicados no **Anexo II.2** do presente Contrato; **(iii)** apresentação de certidões negativas de protesto em relação às Garantidoras; e **(iv)** a inexistência de novos processos judiciais envolvendo as Garantidoras no polo passivo em valor individual ou agregado superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), sendo necessária consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI especialmente convocada para deliberar sobre a implementação da condição resolutiva e a extinção da presente garantia (“Condição Resolutiva”).
   3. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária.
      1. Fica desde já certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da presente Alienação Fiduciária e das demais garantias da Securitização, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma das garantias, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas ou até a verificação da Condição Resolutiva, conforme o caso, de acordo com a exclusiva conveniência da Securitizadora.
   4. Na hipótese de desapropriação, total ou parcial, confisco, total ou parcial, ou qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou de terceiro que resulte na perda, total ou parcial, da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização do Imóvel, durante a vigência deste Contrato, a Securitizadora, como proprietária fiduciária, será a única e exclusiva beneficiária da indenização que venha a ser paga pelo poder expropriante, sendo esse direito decorrente e parte integrante da Alienação Fiduciária, observado que os valores recebidos nos termos desta Cláusula devem ser depositados, como garantia das Obrigações Garantidas, na conta corrente n.º 46575-3, agência n.º 0350, do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora e vinculada ao patrimônio separado dos CRI (“Patrimônio Separado” e “Conta Centralizadora”, respectivamente).
      1. A Fiduciante envidará seus melhores esforços para fazer com que o pagamento da indenização de que trata a Cláusula 1.4 acima seja realizado diretamente na Conta Centralizadora pelo poder expropriante. Caso os valores sejam de qualquer outra forma recebidos pela Fiduciante, inclusive se depositados em conta corrente de sua titularidade, referidos valores deverão ser transferidos para a Conta Centralizadora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado de seu recebimento pela Fiduciante, sob pena de incidência de **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data do recebimento pela Fiduciante, até a data da efetiva transferência para a Conta Centralizadora; e **(ii)** multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor recebido pela Fiduciante, sem prejuízo do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão. Nesta hipótese, 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 Securitizadora nos termos desta Cláusula.
   5. Operar-se-á a transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, pela Fiduciante à Securitizadora, mediante o registro, às expensas da Fiduciante, deste Contrato no RGI, e vigorará até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas ou a verificação da Condição Resolutiva, o que ocorrer primeiro. O registro deste Contrato, bem como de seus eventuais aditamentos, deverá ser providenciado pela Fiduciante no prazo de até 30 (trinta) dias contado da respectiva data de assinatura, prorrogável por até 2 (dois) períodos de 15 (quinze) dias adicionais, desde que a Fiduciante comprove que a prenotação está mantida e que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo RGI, exceto no caso de paralisação das atividades do RGI em decorrência da pandemia do Covid-19, hipótese em que o prazo ficará suspenso até a retomada da atividade regular do RGI.
      1. Mediante o registro deste Contrato no RGI, nos termos previstos na Cláusula 1.5 acima, estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em nome da Securitizadora, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização do Imóvel enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo cumpridas e a Securitizadora possuidora indireta do Imóvel, observada a Condição Resolutiva.
      2. A Fiduciante deverá apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI comprovação do registro previsto na Cláusula 1.5 acima no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que o procedimento tiver sido concluído, mediante a apresentação de 1 (uma) via original à Securitizadora e 1 (uma) cópia simples digital (formato pdf) ao Agente Fiduciário da matrícula do Imóvel, contendo o registro do presente Contrato e de seus eventuais aditamentos.
      3. Sem prejuízo do previsto na Cláusula 1.5.2 acima, a Fiduciante se obriga a comprovar à Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da presente data, a prenotação do pedido de registro da constituição desta Alienação Fiduciária no RGI, exceto no caso de paralisação das atividades do RGI, em decorrência da pandemia do Covid-19, hipótese em que o prazo ficará suspenso até a retomada da atividade regular do RGI.
      4. Caso a Fiduciante não cumpra a obrigação prevista na Cláusula 1.5 acima, a Securitizadora poderá apresentar o presente Contrato, bem como seus eventuais aditamentos, para registro perante o RGI, obrigando-se a Fiduciante, neste caso, a reembolsar o Patrimônio Separado 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. A apresentação deste Contrato para registro ou qualquer outra providência nesse sentido que seja adotada pela Securitizadora não representará, em hipótese alguma, exoneração ou limitação da responsabilidade assumida pela Fiduciante em relação à tempestiva conclusão dos procedimentos de registro deste Contrato.
         1. Para os fins do quanto disposto na Cláusula 1.5.4 acima, a Fiduciante nomeia e constitui, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do negócio, e até a integral quitação das Obrigações Garantidas, a Securitizadora sua bastante procuradora, nos termos da Cláusula Nona abaixo.
      5. As Partes desde já se obrigam a celebrar eventuais aditamentos ao presente Contrato que venham a ser exigidos pelo Oficial Registro de Imóveis competente para fins de registro da Alienação Fiduciária objeto deste Contrato.
         1. No caso de eventual aditamento deste Contrato, a Fiduciante obriga-se, e em prazo não excedente a 5 (cinco) Dias Úteis da data da assinatura do referido aditamento, a proceder à prenotação do pedido de registro de eventual aditamento no Oficial de Registro de Imóveis competente.
      6. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente ao Imóvel, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo cumpridas, assegurada, nesta hipótese, a livre utilização do Imóvel por sua conta e risco, obrigando-se, conforme aplicável, a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, resguardar a sua posse por todos os meios em direito admitidos, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre este, ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária.
   6. 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. Nos termos da legislação aplicável, a Fiduciante não poderá transmitir os direitos de propriedade remanescentes e de sua titularidade sobre o Imóvel, sem que haja prévia e expressa anuência da Securitizadora, por escrito.
   8. A Alienação Fiduciária não implica a transferência para a Securitizadora, ou seus sucessores, de quaisquer das obrigações ou responsabilidades da Fiduciante decorrentes da propriedade do Imóvel, incluindo as obrigações *propter rem* ou de produtor rural, permanecendo a Fiduciante como única responsável pelas obrigações e pelos deveres que lhe são imputáveis na forma da lei. A Securitizadora, 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 do Imóvel, uma vez que é proprietária exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel e não detém a posse direta do Imóvel.
   9. Quaisquer tributos, taxas, contribuições, encargos, multas e despesas, de qualquer natureza, ordinários ou extraordinários, presentes e futuros, com relação ao Imóvel, incluindo despesas com licenciamento, regularização, manutenção, segurança, conservação, prêmios de seguro, eventuais taxas de condomínio, contas de energia elétrica, água, gás e telefone, serão suportados exclusivamente pela Fiduciante, de maneira que fica a Securitizadora, desde já, desobrigada de efetuar qualquer tipo de pagamento e/ou realizar qualquer ação de ajuste/correção referente ao Imóvel durante a vigência deste Contrato, não recaindo sobre a Securitizadora qualquer responsabilidade nesse sentido. Se a Securitizadora vier a pagar algum dos encargos inerentes ao Imóvel objeto da presente Alienação Fiduciária, a Fiduciante será responsável por reembolsá-lo dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento.
   10. Para fins de registro do ônus ora constituído sobre o Imóvel, a Fiduciante apresenta, neste ato, a certidão positiva com efeitos de negativa de débitos expedida pelo INSS e a certidão positiva com efeitos de negativa de débitos de tributos federais expedida, conjuntamente, pela Receita Federal e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, a qual constitui o **Anexo III** deste Contrato. Compromete-se a Fiduciante, ainda, a apresentar tais certidões atualizadas sempre que solicitado pela Securitizadora.
   11. Nas hipóteses de (i) invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia do presente Contrato, declarada em sentença arbitral definitiva, decisão judicial ou administrativa de exigibilidade imediata para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo; (ii) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, a totalidade ou parte do Imóvel; e/ou (iii) constituição de Ônus sobre o Imóvel por terceiro, exceto se a Fiduciante, em até 30 (trinta) dias contados da data do evento, obtiver medida judicial suspendendo o respectivo Ônus, a Fiduciante e/ou a Devedora deverá (a) apresentar nova garantia imobiliária, satisfatória à Securitizadora, a seu exclusivo critério, no prazo de 10 (dez) dias, contados da ocorrência do referido evento e (b) tomar qualquer providência de acordo com a lei aplicável para a criação e o aperfeiçoamento da nova garantia, incluindo, sem limitar, as averbações, registros e notificações, conforme aplicável, nos termos descritos neste Contrato.
   12. Não será devida qualquer compensação pecuniária à Fiduciante em razão da garantia de que trata este Contrato.
   13. Substituição da Garantia. A Fiduciante terá a faculdade de solicitar a substituição da Alienação Fiduciária ora pactuada por outra(s) garantia(s) em valor de liquidação forçada, no mínimo, igual a somatória dos saldos dos passivos judiciais existentes nesta data acima do valor de R$ 500.000,00 (Anexo \_\_ deste Contrato) e tributários envolvendo o Imóvel e às Garantidoras, sendo que para verificação do passivo tributário imobiliário das Garantidoras serão considerados os lotes não comercializados vinculados a esta operação financeira, conforme vier a ser validado por escritório de advocacia independente aceitável à Debenturista (“Valor Mínimo da Garantia Substitutiva”), a qualquer momento, mediante aprovação da Debenturista, a qual não poderá injustificadamente negar a garantia substitutiva, caso sejam observados os Critérios de Exigibilidade listados na Cláusula 1.13.1 abaixo (“Substituição da Garantia”).
       1. A Substituição da Garantia será implementada por meio da constituição da alienação fiduciária de Imóveis Elegíveis. “Imóveis Elegíveis” serão considerados o(s) imóvel(is) de titularidade da Fiduciante, da Devedora e/ou de suas sociedades controladas, desde que tais imóveis atendam aos seguintes critérios de elegibilidade (“Critérios de Elegibilidade”): **(i)** apresentar laudo de avaliação atualizado dos novos imóveis oferecidos em garantia, emitido por um dos Avaliadores Autorizados (conforme definido abaixo), que ateste o Valor Mínimo da Garantia Substitutiva; **(ii)** apresentar parecer jurídico resultado de auditoria realizada, sem ressalvas, preparado e conduzida por assessores jurídicos indicados e escolhidos pela Devedora, dentre os escritórios de advocacia de alto padrão, com o fim específico de atestar que os novos imóveis oferecidos em garantia (a) encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer discussões, ônus, gravames, processos judiciais ou administrativos que possam ameaçar ou prejudicar a validade, exequibilidade e/ou existência da garantia real que recairá sobre feridos imóveis, (b) não possuem quaisquer lançamentos de débitos fiscais; (c) não há dúvida acerca das suas respectivas posse e propriedade; e (d) que não há qualquer ressalva ou risco de natureza socioambiental, em especial, contaminação do solo e/ou passivos ambientais (reserva legal, área de preservação permanente, etc); **(iii)** os novos imóveis oferecidos em garantia imóvel devem estar localizados no Estado de São Paulo; **(iv)** os novos imóveis oferecidos em garantia devem ser de propriedade da Devedora, da Fiduciante e/ou de sociedades que integrem o grupo da Devedora; e **(v)** formalizar o instrumento de garantia nos mesmos termos e condições do presente Contrato.
       2. A presente Alienação Fiduciária será desconstituída mediante a efetiva formalização da nova garantia, mediante o cumprimento dos registros e demais formalizações expressas em lei.
       3. Todos os custos decorrentes da Substituição de Garantia, incluindo, mas não se limitando aos Laudos de Avaliação, atendimento aos Critérios de Elegibilidade ou emolumentos para registro dos instrumentos a serem formalizados, serão arcados pela Fiduciante e/ou pela Devedora.
2. **CLÁUSULA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**
   1. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, que as Obrigações Garantidas apresentam as características descritas no **Anexo IV** deste Contrato.
   2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1 acima e no **Anexo IV** deste Contrato, a descrição ora oferecida visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos da Securitizadora ou modifica, sob qualquer aspecto, as características das Obrigações Garantidas conforme previstas nos Documentos da Operação, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar.
3. **CLÁUSULA TERCEIRA – DO VENCIMENTO ANTECIPADO, DA MORA E DO INADIMPLEMENTO**
   1. O não pagamento de qualquer valor, pela Devedora, pela Fiadora e/ou pela Fiduciante, devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas e devidas pela Devedora, pela Fiadora e/ou pela Fiduciante, depois de devidamente comunicada nos termos desta Cláusula Terceira ou no caso de ser declarado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas em razão de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos previstos na Escritura de Emissão, bastará para a configuração da mora.
   2. A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas devidas pela Devedora, pela Fiadora e/ou pela Fiduciante, sem que o inadimplemento seja sanado no prazo de cura aplicável, acarretará à Devedora, pela Fiadora e à Fiduciante, a imediata responsabilidade pelo pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, incluindo, mas não se limitando a principal, encargos moratórios, correção monetária, remuneração, prêmio, penalidades e demais acessórios previstos na Escritura de Emissão, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, bem como impostos para transmissão de bem imóvel, conforme aplicável.
   3. Em caso de vencimento antecipado ou vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido eventualmente quitadas, observado o prazo de carência de 5 (cinco) Dias Úteis, a Securitizadora poderá, a seu critério, iniciar o procedimento de excussão desta Alienação Fiduciária por meio da intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514.
   4. Nos termos do artigo 26, parágrafos 1º e 7º da Lei 9.514, a Devedora e a Fiduciante serão intimadas para purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, o prêmio, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições.
   5. O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem os juros, a atualização monetária e os demais acréscimos pactuados, não exonerará a Devedora e a Fiduciante, da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando a Devedora e a Fiduciante em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.
   6. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos, conforme previsto na Lei 9.514:
      * 1. a intimação será requerida pela Securitizadora ao oficial do RGI (“Oficial”), após decorrido o prazo de carência previsto na Cláusula 3.3 acima, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas e penalidades cabíveis;
        2. a diligência de intimação será realizada pelo Oficial, podendo, a critério do Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio de oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo representante legal da Fiduciante ou por procuradores regularmente constituídos;
        3. a intimação será feita à Fiduciante, a seus representantes legais ou a seus procuradores regularmente constituídos, ou, ainda, a seus prepostos;
        4. quando, por 2 (duas) vezes, o Oficial ou o oficial de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”);
        5. nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o inciso (iv) acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência; e
        6. se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo Oficial ou pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos responsável pela diligência e informado ao RGI (ou cartório de registro de imóveis competente que vier a substituí-lo) que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação do local onde está localizado o Imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.
   7. A Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: **(i)** entregando, em dinheiro, ao RGI (ou cartório de registro de imóveis competente que vier a substituí-lo), o valor necessário para a purgação da mora; ou **(ii)** entregando ao RGI (ou cartório de registro de imóveis competente que vier a substituí-lo) cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Securitizadora ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para a purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e à intimação, que deverá pago diretamente ao Oficial do Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo inciso (ii), a entrega do cheque ao RGI (ou cartório de registro de imóveis competente que vier a substituí-lo) será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Securitizadora requerer que o RGI (ou cartório de registro de imóveis competente que vier a substituí-lo) certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Securitizadora, da titularidade fiduciária do Imóvel.
   8. Purgada a mora perante o RGI, a presente Alienação Fiduciária se convalescerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, o RGI (ou cartório de registro de imóveis competente que vier a substituí-lo) entregará à Securitizadora as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão desta Alienação Fiduciária. 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 se vencer após a purgação da mora no RGI (ou cartório de registro de imóveis competente que vier a substituí-lo).
   9. No caso de não ser purgada a mora no prazo assinalado, o RGI (ou cartório de registro de imóveis competente que vier a substituí-lo) certificará esse fato e, diante da comprovação do recolhimento do imposto de transmissão *inter vivos* (“ITBI”) e, se for o caso, do laudêmio, consolidará a propriedade plena do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária por meio da averbação na matrícula do Imóvel em nome da Securitizadora, nos termos do artigo 26 da Lei 9.514, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos na Cláusula Quarta deste Contrato.
   10. Na hipótese de excussão desta Alienação Fiduciária, no todo ou em parte, fica, desde logo, facultado à Securitizadora utilizar o produto total apurado com tal excussão para pagamento, além das Obrigações Garantidas, de eventuais tributos, despesas e encargos pendentes, ainda que haja discussão, judicial ou administrativa, sobre eles, inclusive com depósito, restituindo o que sobejar à Fiduciante, no prazo de até 5 (cinco) dias contado da data do recebimento pela Securitizadora do valor apurado com a excussão da presente garantia.
4. **CLÁUSULA QUARTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL**
   1. Não purgada a mora dentro do prazo indicado na Cláusula 3.4 acima, e consolidada a propriedade do Imóvel em nome da Securitizadora, mediante a averbação na matrícula do Imóvel, deverá o Imóvel ser alienado pela Securitizadora a terceiros, com observância dos procedimentos previstos abaixo, bem como na Lei 9.514:
      * 1. a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente;
        2. o primeiro leilão público extrajudicial será realizado dentro de 30 (trinta) dias contados da data de averbação da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Securitizadora, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão público extrajudicial pelo Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público (conforme definido abaixo), ou seja, o valor de R$ 70.370.000,00 (setenta milhões, trezentos e setenta mil reais) ou o valor venal, devidamente atualizados, o que for maior;
        3. não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público, o Imóvel será ofertado em segundo leilão público extrajudicial, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público extrajudicial, pelo Valor da Dívida (conforme definido abaixo) atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão público extrajudicial e, ainda, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, se houver, tudo conforme previsto no artigo 27, parágrafos 2º e 3º, da Lei 9.514, observado o previsto na Cláusula 4.2 abaixo;
        4. os leilões públicos extrajudiciais serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação na Comarca de localização do Imóvel de livre escolha da Securitizadora. As datas, horários e locais dos leilões públicos extrajudiciais, acima mencionados, serão comunicados à Fiduciante mediante correspondência dirigida aos endereços constantes da Alienação Fiduciária, inclusive aos endereços eletrônicos; e
        5. a Securitizadora, como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse do Imóvel ao licitante vencedor.
   2. Para os fins dos leilões públicos extrajudiciais previstos na Cláusula 4.1 acima, as Partes adotam os seguintes conceitos:
      * 1. valor do Imóvel é o Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público (conforme definido abaixo), nele incluído o valor das construções;
        2. “Valor da Dívida” é o equivalente à soma das seguintes quantias:
           1. o valor total das Obrigações Garantidas, acrescido das despesas abaixo elencadas;
           2. despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso;
           3. Imposto Territorial Rural (“ITR”), foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas ao Imóvel que a Securitizadora tenha pago e não tenham sido ainda reembolsadas pela Fiduciante, se for o caso; taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público, atualizado pela variação positiva apontada pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), e devida desde a data de alienação do Imóvel em leilão ou a data em que a Securitizadora ficar permanentemente com o Imóvel, após o segundo leilão, até a data em que a Securitizadora ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente do Imóvel em leilão) vier a ser imitida na posse do Imóvel. A desocupação do Imóvel deverá ser formalizada mediante termo de desocupação;
           4. qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Securitizadora em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;
           5. ITBI ou laudêmio, se houver, que eventualmente tenha sido pago pela Securitizadora, em decorrência da consolidação da plena propriedade decorrente do inadimplemento das Obrigações Garantidas;
           6. custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em bom estado de manutenção e conservação, a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Securitizadora ou ao adquirente no leilão extrajudicial; e
           7. despesas com a consolidação da propriedade em nome da Securitizadora, e as demais Despesas conforme definido no inciso (iii) abaixo.
        3. “Despesas” é o equivalente à soma das seguintes quantias:
           1. os encargos e custas de intimação da Fiduciante;
           2. os encargos e custas com registros;
           3. os encargos e custas com a publicação de editais;
           4. a comissão do leiloeiro; e
           5. despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pela Securitizadora, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão da Alienação Fiduciária.
   3. Observado o disposto na Cláusula 5.1 abaixo, se o maior lance oferecido no primeiro leilão público extrajudicial for superior ao Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público, a Securitizadora entregará à Fiduciante a importância que sobejar, na forma prevista na Cláusula 4.5 abaixo, e disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação, sob pena de multa legal.
   4. No segundo leilão público extrajudicial, observado o disposto na Cláusula 4.1, inciso (iii) acima:
      * 1. será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao Valor da Dívida acrescido das Despesas, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento dos recursos provenientes da venda do Imóvel, a Securitizadora entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado na Cláusula 4.5 abaixo, bem como disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação, sob pena de multa legal; e
        2. poderá ser recusado pela Securitizadora, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido, desde que inferior ao Valor da Dívida, acrescido das Despesas, conforme previsto no inciso (i) acima, caso em que a Securitizadora manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel, aplicando-se o disposto no §5º do artigo 27 da Lei 9.514.
      1. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Securitizadora e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado, conforme o caso, à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel por preço correspondente ao Valor da Dívida e das Despesas pagas pela Securitizadora.
   5. Se, em primeiro ou segundo leilão público extrajudicial, sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Securitizadora colocará a diferença à disposição da Fiduciante, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante no prazo previsto inciso “(i)” da Cláusula 4.4 acima.
   6. Em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel pela Fiduciante no prazo e forma determinados no âmbito do leilão público extrajudicial, a Securitizadora, 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 certidão de matrícula do Imóvel, a plena propriedade do Imóvel em nome da Securitizadora, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público atualizado pela variação positiva apontada pelo IPCA, e devida desde a data de alienação do Imóvel em leilão ou a data em que a Securitizadora ficar permanentemente com o Imóvel, após o segundo leilão, até a data em que a Securitizadora ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente do Imóvel em leilão) vier a ser imitida na posse do Imóvel, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514 e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária.
   7. A Securitizadora manterá em seus escritórios, à disposição da Fiduciante, a correspondente prestação de contas pelo período de 90 (noventa) dias, contados da realização do último leilão. Para ter acesso a tal prestação de contas, a Fiduciante deverá fazer uma solicitação com 15 (quinze) dias de antecedência.
   8. Após a realização infrutífera dos 2 (dois) leilões públicos extrajudiciais conforme previsto nesta Cláusula Quarta, resultando na consolidação da propriedade do Imóvel dada em garantia em nome da Securitizadora, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias, já que inclusive a dívida estará extinta nos termos do § 5º do artigo 27 da Lei 9514/97 .
   9. Caso os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos neste Contrato não sejam suficientes para quitar simultaneamente a totalidade das Obrigações Garantidas, tais recursos deverão ser alocados na mesma ordem de pagamento prevista na Cláusula 7.37 da Escritura de Emissão.
5. **CLÁUSULA QUINTA – VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO**
   1. De acordo com o Laudo de Avaliação n.º 0393/2021 emitido pela Engebanc - Engenharia e Serviços Ltda. em 02 de junho de 2021 (“Laudo de Avaliação”) apenso ao presente Contrato como **Anexo VI**, o valor de mercado doImóvel é de R$ 100.530.000,00 (cem milhões, quinhentos e trinta mil reais) (“Valor de Avaliação”), e o valor de liquidação forçada é de R$ 70.370.000,00 (setenta milhões, trezentos e setenta mil reais) (“Valor de Liquidação Forçada”). 
      1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.1 acima, anualmente, a partir da Data de Emissão, o Valor de Avaliação e o Valor de Liquidação Forçada serão calculados e atualizados com base no último Laudo de Avaliação Atualizado (conforme definido abaixo).
   2. Caso o valor de venda para fins de leilão seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Securitizadora, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.
   3. Até a verificação da Condição Resolutiva ou até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro, a Fiduciante deverá enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, anualmente, a partir da Data de Emissão, laudo de avaliação contendo o valor de mercado e o valor de liquidação forçada atualizado do Imóvel, devidamente elaborado por Avaliador Autorizado (conforme definido abaixo) de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua celebração, e emitido com, no máximo, 60 (sessenta) dias de antecedência da data de encerramento do prazo anual (“Laudo de Avaliação Atualizado”).
   4. Para fins do disposto no presente Contrato, entende-se por “Avaliador Autorizado” qualquer uma das seguintes entidades: **(i)** Engebanc Engenharia e Serviços Ltda.; **(ii)** Setape Serviços Técnicos de Avaliações do Patrimônio e Engenharia Ltda.; ou **(iii)** qualquer outra designada em comum acordo entre as Partes.
   5. A certidão de valor venal emitida pelo órgão público competente do Imóvel será entregue à Securitizadora pela Fiduciante em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente Contrato, salvo comprovado atraso decorrente do órgão público municipal responsável pelo emissão, sendo considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão do Imóvel, o Valor de Liquidação Forçada (calculado com base no Laudo de Avaliação ou, nos termos da Cláusula 5.3. acima, com base no Laudo de Avaliação Atualizado) ou o valor venal, devidamente atualizados, o que for maior (“Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público”), conforme o disposto no parágrafo único do artigo 24 da Lei 9.514.
      1. O Valor de Avaliação e o Valor de Liquidação Forçada mencionados nesta Cláusula Quinta deverão ser devidamente atualizados pelo IPCA, desde a data de assinatura deste Contrato ou da disponibilização do último Laudo de Avaliação Atualizado, conforme o caso, até a data de realização do leilão.
      2. O Valor Venal deverá ser atualizado anualmente, na mesma data de atualização do Valor de Avaliação, com base no valor indicado pelo órgão público competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*.
6. **CLÁUSULA SEXTA – CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**
   1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 1.6 e seguintes, para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Imóvel em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao RGI o termo de quitação emitido pela Securitizadora, de forma a consolidar na pessoa da Fiduciante a plena propriedade do Imóvel. O referido termo de quitação deverá ser emitido pela Securitizadora em favor da Fiduciante **(i)** no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data da quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas ou da data da verificação da Condição Resolutiva, o que ocorrer primeiro; ou **(ii)** na forma do disposto na Cláusula 4.4, inciso (ii) acima, sob pena de multa legal.
7. **CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA FIDUCIANTE E DA DEVEDORA**
   1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação e daquelas decorrentes da legislação e/ou regulamentação em vigor, a Fiduciante e a Devedora, adicionalmente obrigam-se a: [**Nota Mattos Filho**: pendente de conclusão do processo de auditoria.]
      * 1. cumprir o disposto nos Documentos da Operação de que seja parte, neste Contrato e/ou em lei aplicável;
        2. sem prejuízo do disposto na Cláusula 1.5 e seguintes acima, 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, no prazo de até 10 (dez) dias contados da solicitação por escrito nesse sentido, comprovar à Securitizadora as medidas adotadas para atender referidas solicitações;
        3. adotar as medidas cabíveis para defender-se, tempestivamente e de forma adequada, às suas próprias custas e expensas, de qualquer ato, evento, fato ou circunstância, incluindo qualquer ação, procedimento, processo, reivindicação, investigação, alteração de legislação ou sua interpretação, que possa, de qualquer forma, afetar negativamente ou alterar a Alienação Fiduciária, ou o Imóvel, este Contrato, os demais Documentos das Obrigações Garantidas, o integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas e os direitos da Securitizadora sobre o Imóvel, contra quaisquer reivindicações e demandas de terceiros, mantendo a Securitizadora indene e salva de todas e quaisquer responsabilidades, custos e despesas necessárias e comprovadas (incluindo honorários advocatícios razoáveis e despesas judiciais ou extrajudiciais): **(a)** referentes ou provenientes de qualquer atraso no pagamento dos tributos e demais encargos incidentes ou devidos relativamente ao Imóvel; **(b)**referentes ou resultantes de qualquer inconsistência, incorreção, insuficiência ou violação das declarações dadas pela Fiduciante ou pela Devedora ou obrigações por elas assumidas neste Contrato; e/ou **(c)**referentes à formalização e ao aperfeiçoamento da presente Alienação Fiduciária de Quotas, de acordo com este Contrato;
        4. notificar a Securitizadora **(a)**em até 5 (cinco) Dias Úteis do seu conhecimento os detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente, ou, até onde seja do seu conhecimento, iminente, fato, evento, acontecimento ou controvérsia que de qualquer forma possa afetar negativamente o Imóvel, a presente Alienação Fiduciária ou a capacidade da Fiduciante ou da Devedora de cumprir suas obrigações decorrentes deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação de que seja parte; e **(b)**em até 1 (um) Dia Útil de referida ciência, acerca da constituição de qualquer Ônus que recaia sobre o Imóvel. Para os fins deste Contrato, “Ônus” significa 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, ainda que sob condição suspensiva, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima;
        5. permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios (conforme definido abaixo), 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, e sem direito a qualquer remuneração, à Securitizadora 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 Securitizadora de qualquer lei, regulamento ou ordem judicial, arbitral ou administrativa, assim como fornecer todas as informações relativas a ela solicitadas pela Securitizadora com tal finalidade. Para fins deste Contrato, “Documentos Comprobatórios” significa a matrícula, escrituras de compra e venda, certidões, compromissos, bem como outros documentos representativos do Imóvel;
        6. obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, todos os registros, averbações e aprovações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias e que vierem a ser exigidos pela legislação aplicável para **(a)** a validade ou exequibilidade deste Contrato; e **(b)** o fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, para o fim de permitir que a Securitizadora, exerça integralmente os direitos que lhes são aqui assegurados;
        7. praticar ou fazer com que sejam praticados quaisquer atos e assinar quaisquer documentos que sejam necessários para a manutenção das Obrigações Garantidas, obrigando-se, inclusive, mas não somente, a defender, de forma tempestiva e eficaz, todos os direitos da Securitizadora sobre as garantias da Operação de Securitização contra quaisquer processos administrativos ou judiciais que venham a ser propostos por terceiros e que possam, de qualquer forma, afetar de maneira adversa as Obrigações Garantidas e/ou as garantias da Operação de Securitização;
        8. tomar todas e quaisquer medidas necessárias e produzir todos e quaisquer documentos necessários à devida formalização, constituição e, se for o caso, excussão da Alienação Fiduciária, e tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar à Securitizadora o exercício de seus direitos e prerrogativas estabelecidos neste Contrato;
        9. informar a Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de recebimento, envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, acerca da existência de qualquer processo ou procedimento administrativo envolvendo uma potencial desapropriação do Imóvel;
        10. não **(a)** vender, ceder, transferir, permutar, renunciar, prometer realizar quaisquer destes atos ou, a qualquer título alienar ou outorgar qualquer opção de compra ou venda sobre o Imóvel, ainda que sob condição suspensiva, observada a Condição Resolutiva; **(b)** criar qualquer ônus, encargo ou gravame sobre o Imóvel, ainda que sob condição suspensiva (exceto pela presente Alienação Fiduciária), conforme aplicável, em qualquer dos casos deste inciso, 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 anuência da Securitizadora; **(c)** restringir, depreciar ou diminuir, ou realizar qualquer ato que possa vir a resultar em qualquer restrição, depreciação, diminuição ou prejuízo para a garantia e/ou os direitos criados por este Contrato; ou **(d)** celebrar quaisquer contratos ou acordos que, de qualquer forma, direta ou indiretamente, vinculem ou possam criar qualquer ônus, gravame ou limitação ao direito de dispor do Imóvel, ainda que sob condição suspensiva, ou que possam impedir, restringir ou de qualquer forma limitar os direitos da Securitizadora relacionados a este Contrato ou ao Imóvel;
        11. na hipótese de ser verificado qualquer ônus, encargo ou gravame sobre o Imóvel, que não os previstos neste Contrato ou autorizados nos demais Documentos da Operação, obter as medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis a fim de suspender ou cancelar o respectivo ônus, encargo ou gravame no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contado da data de verificação do respectivo ônus, encargo ou gravame;
        12. cumprir com o disposto na legislação socioambiental e trabalhista em vigor aplicável à Fiduciante, para que a Fiduciante não utilize trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil (exceto pela contratação de aprendizes, nos termos da legislação aplicável);
        13. não praticar qualquer ato que possa invalidar, restringir, limitar e/ou alterar a procuração e/ou os poderes outorgados nos termos previstos na Cláusula 9.1 abaixo e no **Anexo V** deste Contrato, obrigando-se a renovar a procuração outorgada no prazo previsto na Cláusula Nona abaixo;
        14. a qualquer tempo, durante a vigência deste Contrato, e às suas expensas, firmar e entregar todos os instrumentos e documentos (inclusive quaisquer alterações ou aditamentos ao presente Contrato), que sejam solicitados de forma razoável e fundamentada pela Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da solicitação nesse sentido, bem como tomar todas as medidas cabíveis que a Securitizadora solicite, de boa-fé, por escrito a fim de conservar a validade e manter a eficácia desta Alienação Fiduciária, ou para permitir que a Securitizadora possa conservar e proteger o exercício e execução dos respectivos direitos e recursos assegurados em decorrência deste Contrato ou da lei aplicável;
        15. manter e preservar a titularidade válida e plena do Imóvel, bem como sobre o direito real de garantia constituído nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos, mantendo-a em sua posse mansa e pacífica, livre e desembaraçada de quaisquer ônus (exceto pela presente Alienação Fiduciária) e de quaisquer ações de arresto, sequestro ou penhora e em perfeito estado de segurança e utilização;
        16. manter, até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas ou até a verificação da Condição Resolutiva, o que ocorrer primeiro, a presente Alienação Fiduciária sempre existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição;
        17. 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, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre o Imóvel, ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária, pelos quais seja responsável nos termos da legislação tributária, observada a possibilidade da Fiduciante de questionar a cobrança dos tributos, na esfera administrativa e/ou judicial, de acordo com os prazos estabelecidos na legislação aplicável;
        18. adiantar ou reembolsar a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os titulares dos CRI, mediante solicitação por escrito, todas as despesas, tributos, emolumentos, encargos, despesas e custos (inclusive honorários advocatícios razoáveis, custas e despesas judiciais e extrajudiciais) comprovados que venham a ser necessários para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI e da Securitizadora em relação ao Imóvel ou para a assinatura, celebração, registro, formalização, transferência do produto da execução da Alienação Fiduciária e a extinção e/ou execução deste Contrato (quer de forma amigável, judicial ou extrajudicialmente ou por qualquer outro meio) ou quaisquer outros documentos produzidos de acordo com o presente (incluindo aditamentos a este);
        19. fornecer e/ou tomar todas as medidas cabíveis para que seja fornecida, qualquer informação ou documento adicional não indicado em qualquer outra Cláusula deste Contrato relacionado ao Imóvel que a Securitizadora possa vir a, razoavelmente, solicitar no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data da solicitação ou, em caso de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, em até 3 (três) Dias Úteis do envio da solicitação pela Securitizadora, de forma a permitir que a Securitizadora verifique o cumprimento das obrigações ora assumidas e execute, caso aplicável, as disposições do presente Contrato;
        20. tratar qualquer sucessor e/ou cessionário permitido da Securitizadora como se fosse signatário original deste Contrato, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Securitizadora nos termos deste Contrato;
        21. dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições, responsabilizando-se integralmente pelo cumprimento de suas obrigações assumidas neste Contrato;
        22. contabilizar adequadamente a presente Alienação Fiduciária na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço, conforme o caso;
        23. cumprir, mediante o recebimento de comunicação escrita enviada pela Securitizadora na qual a Securitizadora declare o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, observados os procedimentos descritos na Cláusula Terceira deste Contrato, as instruções por escrito razoavelmente emanadas da Securitizadora para consolidação da propriedade do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária;
        24. comunicar a Securitizadora caso tenha ciência de qualquer acontecimento relacionado ao Imóvel que possa depreciar ou ameaçar a higidez, de forma relevante, da presente Alienação Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do conhecimento de tal fato;
        25. manter, conforme aplicável, todas as autorizações necessárias à assinatura deste Contrato, bem como ao cumprimento integral de todas as obrigações aqui previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
        26. manter contratado e vigente seguro adequado para o Imóvel, em conformidade com as práticas adotadas pela Fiduciante nesta data;
        27. permitir à Securitizadora, ou qualquer terceiro por ela indicado, inspecionar o Imóvel, e todos os Documentos Comprobatórios, sempre que desejar, no horário comercial, mediante notificação prévia de 3 (três) Dias Úteis;
        28. conservar e manter o Imóvel em perfeitas condições de segurança e utilização, uso e funcionamento, e a manter, conservar e guardar o Imóvel, defendendo-o de todo e qualquer ato de esbulho, da turbação de terceiros ou de qualquer evento que venha a provocar a sua desvalorização;
        29. informar, por escrito, a Securitizadora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados a partir do conhecimento da Fiduciante, em caso das seguintes ocorrências com relação ao Imóvel: **(a)** esbulho que possa comprometer as operações no Imóvel; e **(b)** qualquer sinistro que possa comprometer de forma relevante as operações no Imóvel;
        30. a seu exclusivo custo e despesa, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Securitizadora todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros Documentos Comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Securitizadora possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para **(a)** proteger o Imóvel, **(b)** garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, e/ou **(c)** garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;
        31. pagar tempestivamente todos os custos incorridos e prejuízos referentes a manutenção e conservação do Imóvel;
        32. responsabilizar-se pela existência, validade e ausência de vícios da presente Alienação Fiduciária;
        33. não praticar qualquer ato que restrinja, reduza ou afete a eficácia da garantia objeto deste Contrato; e
        34. manter válidas e eficazes as declarações prestadas neste Contrato, mantendo a Securitizadora informada, nos termos da Cláusula 8.2.1 abaixo, de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade ou a eficácia de qualquer de tais declarações e adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade ou a ineficácia de qualquer de tais declarações.
   2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.1 acima, a Securitizadora reserva o direito de, a qualquer tempo, mediante notificação enviada com antecedência não inferior a 3 (três) Dias Úteis à Fiduciante exigir comprovantes de pagamento dos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, referentes ao ITR, ou, caso a demanda seja proveniente de determinação de qualquer órgão do Poder Público, em prazo inferior conforme necessário para atender a demanda de forma tempestiva.
   3. Se a Fiduciante deixar de cumprir qualquer avença contida no presente Contrato, a Securitizadora poderá cumprir referida avença, ou providenciar o seu cumprimento, sendo certo que a Fiduciante será responsável por todas as despesas comprovadamente incorridas pelo Patrimônio Separado e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive pelas despesas incorridas para a assinatura, celebração, registro e formalização deste Contrato, devendo a Fiduciante, reembolsar o Patrimônio Separado e/ou os titulares dos CRI no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação dos comprovantes de despesas.
   4. O eventual cumprimento de tais obrigações pela Securitizadora e/ou pelos titulares dos CRI não isenta a Fiduciante das consequências decorrentes da caracterização de descumprimento de obrigação.
8. **CLÁUSULA OITAVA – DECLARAÇÕES DA FIDUCIANTE E DA DEVEDORA**
   1. Sem prejuízo das demais declarações e garantias prestadas neste Contrato e na Escritura de Emissão, a Fiduciante e a Devedora declaram e garantem, de forma não solidária entre si, na data deste Contrato, conforme aplicável, que: [**Nota Mattos Filho**: pendente de evolução no processo de auditoria.]
      * 1. é sociedade devidamente organizada, constituída sob a forma de sociedade por ações ou sociedade empresária limitada, conforme o caso, e validamente existente segundo as leis da República Federativa do Brasil;
        2. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da Operação de Securitização;
        3. seus representantes legais que assinam este Contrato têm poderes contratuais e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações previstas neste Contrato e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com seu estatuto ou contrato social, conforme o caso;
        4. este Contrato e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil;
        5. não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato;
        6. examinou todos os documentos necessários ao completo conhecimento das Obrigações Garantidas;
        7. as discussões sobre o objeto do presente Contrato foram conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
        8. foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e os demais Documentos da Operação de que seja parte e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por assessores legais durante toda a referida negociação;
        9. a celebração, os termos e condições deste Contrato, a assunção e o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Operação de Securitização e outorga da Alienação Fiduciária **(a)** não infringem o seu contrato social; **(b)** não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual seja parte, nem resultarão em: **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos, **(2)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(3)** na criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo da Fiduciante (exceto pela presente Alienação Fiduciária); **(c)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Fiduciante esteja sujeita; e **(d)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Fiduciante e/ou qualquer de seus ativos;
        10. 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 **(a)** pelo registro deste Contrato na matrícula do Imóvel registrada perante o RGI; **(b)** pelo registro da ata da AGE Devedora na Junta Comercial, bem como suas publicações nos termos da Lei das Sociedades por Ações; e **(c)**pelo registro da ata da RS Fiduciante na Junta Comercial, bem como suas publicações nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
        11. 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, ressalvados os casos em que possua provimento jurisdicional vigente autorizando a sua atuação sem as referidas autorizações, licenças ou alvarás, ou nos casos em que tais autorizações, licenças ou alvarás estejam no processo legal de obtenção ou renovação, desde que obedecidos os prazos regulamentares ou legais para tanto;
        12. não tem conhecimento da existência de qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, **(a)** visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Contrato; ou **(b)** que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel ou, ainda que indiretamente, a presente Alienação Fiduciária; ou **(c)** que possa vir a causar um Efeito Adverso Relevante;
        13. está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Contrato e dos demais Documentos da Operação;
        14. não ocorreu, nem está em curso, na presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou qualquer evento ou ato que, com o transcorrer do tempo, possa configurar um Evento de Vencimento Antecipado;
        15. os documentos e informações fornecidos à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao assessor legal da Operação de Securitização são verdadeiros, consistentes, precisos, completos e corretos e estão atualizados até a presente data e incluem os documentos e informações que entende relevantes para a tomada de decisão de investimento na Operação de Securitização;
        16. recebeu, possui ciência, conhece, não tem dúvidas e está de acordo com todas as regras estabelecidas no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação;
        17. a garantia objeto deste Contrato será perfeitamente constituída e será plenamente válida e eficaz, nos termos das leis da República Federativa do Brasil, constituindo em favor da Securitizadora, um direito real de garantia, válido, eficaz, exigível e exequível perante quaisquer terceiros sobre o Imóvel/ou qualquer dos direitos a este inerentes;
        18. a Alienação Fiduciária não configura fraude contra credores, fraude à execução, fraude à execução fiscal ou, ainda, fraude falimentar;
        19. ressalvados o expressamente mencionado neste Contrato, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou junto a qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro (exceto as que já foram obtidas e que estão em pleno vigor e efeito) se faz necessária para a constituição e/ou manutenção da garantia objeto deste Contrato;
        20. está ciente e de acordo com todas as cláusulas e condições do presente Contrato;
        21. está cumprindo, em todos os aspectos relevantes, a legislação ambiental em vigor, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, à medicina do trabalho, ao patrimônio histórico e cultural, à sustentabilidade, bem como as demais legislações e regulamentações socioambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas ao combate ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, bem como a crimes contra o meio ambiente (“Legislação Socioambiental”) e que a destinação dos recursos obtidos por meio da Operação de Securitização não implicará na violação da Legislação Socioambiental;
        22. cumpre e faz com que suas Controladas, seus respectivos diretores e membros do conselho de administração cumpram e envidar seus melhores esforços para que eventuais subcontratados cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, nas formas das Normas Anticorrupção e Lei de Lavagem de Dinheiro, bem como **(a)** manter políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Fiduciante e/ou com a Devedora, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Contrato e dos Documentos da Operação; **(c)** abster-se de praticar atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar imediatamente a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI;
        23. está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que obtenha efeito suspensivo, conforme o caso não existindo lançamentos de débitos fiscais sobre o Imóvel em decorrência de dívidas municipais, estaduais ou federais vencidas;
        24. a Fiduciante possui todos os poderes e capacidades nos termos da lei necessários para alienar e transferir a propriedade do Imóvel à Securitizadora, nos termos deste Contrato; sendo atualmente a legítima possuidora e única proprietária do Imóvel;
        25. **(a)** o Imóvel se encontra livre e desembaraçado 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 o Imóvel ou o seu respectivo entorno e que possam, em conjunto ou individualmente, colocar em risco, gravar ou limitar a plena posse e propriedade sobre o Imóvel; **(b)** não há feitos ajuizados fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, reclamações, ações civis públicas, processos, investigações e/ou reclamações, perante qualquer juízo, tribunal arbitral e/ou autoridade governamental, em relação a questões relacionadas à titularidade e/ou posse do Imóvel; **(c)** não tem conhecimento de qualquer processo de desapropriação, encampação ou confisco, adjudicação, tombamento, nem mesmo declaração de interesse ou utilidade pública por qualquer autoridade governamental com ou sem o pagamento da respectiva indenização envolvendo o Imóvel, bem como não existe sobre o Imóvel qualquer restrição vinculada a processos de doações para benfeitorias viárias em favor de qualquer órgão público de qualquer esfera de poder, ou ainda, para a respectiva municipalidade; **(d)** não existe qualquer litígio, processo, arbitragem, reclamação, investigação, inquérito, protesto de títulos e documentos, denúncia, procedimento de natureza civil ou regulatória, medida judicial ou administrativa, ou qualquer outra reclamação pendente perante quaisquer órgãos dos Poderes Judiciário, Legislativo, Executivo, Ministério Público, árbitro ou mediador, envolvendo o Imóvel; **(e)** não há qualquer compromisso de venda e compra, ou contrato equivalente que transfira a terceiros quaisquer direitos, a posse ou a sua utilização, no todo ou em parte, não havendo, portanto, quaisquer terceiros na sua posse; e **(f)** não há qualquer processo de demarcação ou reconhecimento de terras indígenas ou quilombolas que afete, no todo ou em parte, o Imóvel;
        26. a Fiduciante adquiriu o Imóvel de forma regular, possuindo sobre o Imóvel título bom, válido e negociável, tendo a Fiduciante integralmente cumprido todas as obrigações estabelecidas nos respectivos títulos aquisitivos;
        27. o Imóvel não é foreiro à União, Estado ou Município, nem a qualquer outra autoridade governamental;
        28. a Fiduciante realizou a averbação das certificações necessárias junto ao INCRA na matrícula do Imóvel, o qual encontra-se devidamente georreferenciado na forma da lei;
        29. o Imóvel não está localizado em área que, nesta data, a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado;
        30. o Imóvel não possui quaisquer débitos ou obrigações pendentes perante quaisquer autoridades governamentais ou terceiros, incluindo qualquer débito relacionado ao ITR, aos foros e laudêmios, às contribuições aplicáveis e às obrigações e encargos condominiais aplicáveis e todos os tributos incidentes sobre o Imóvel e/ou decorrentes da exploração do Imóvel foram devidamente pagos à autoridade governamental competente, não havendo nenhum passivo fiscal pendente;
        31. não há qualquer acordo material, renúncia, entendimentos com qualquer inquilino, município ou qualquer outra autoridade, com relação ao Imóvel, que afetem adversamente, nesta data, **(a)** os direitos e prerrogativas outorgados à Securitizadora em virtude da Alienação Fiduciária constituída nos termos do presente Contrato; e/ou **(b)** a disponibilidade e/ou possibilidade de utilização regular do Imóvel para os fins previstos neste Contratoe nos demais Documentos da Operação; e/ou **(c)** a higidez, validade, exequibilidade e eficácia desta Alienação Fiduciária; e/ou **(d)** o direito de propriedade do Imóvel detido pela Fiduciante;
        32. não concedeu a terceiros quaisquer opções para adquirir o Imóvel, no todo ou em parte, não tendo o Imóvel sido objeto de promessas, opções, compromissos de venda e compra ou cessão de quaisquer naturezas que não tenham sido levados a registro no RGI;
        33. não há qualquer problema ou risco ambiental que afete ou possa afetar, de qualquer forma, o Imóvel, sendo certo que **(a)** o Imóvel possui todas as licenças, autorizações e cadastros ambientais, atualmente exigidos, necessários para a condução das atividades no Imóvel, não tendo conhecimento da existência de impeditivos ou condicionantes à renovação das referidas licenças, autorizações e cadastros ambientais; **(b)** a operação do Imóvel não viola qualquer legislação ambiental ou as respectivas licenças, autorizações e cadastros ambientais; **(c)** o Imóvel não está incluído em área de preservação, nem está sujeito a quaisquer outras restrições de natureza ambiental; **(d)** não há qualquer intervenção em área verde ou área especialmente protegida no Imóvel; **(e)** o gerenciamento dos resíduos líquidos e sólidos é realizado de acordo com a legislação aplicável; e **(f)** o Imóvel não abrigou e não abriga atividades potencialmente poluidoras, tais como, mas não se limitando a, aterro sanitário, depósito de materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso de acordo com a legislação aplicável, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis, bem como não sofreram qualquer intervenção que possa caracterizar o Imóvel ou seu entorno como área contaminada, área com potencial de contaminação ou área suspeita de contaminação, nos termos da legislação ambiental vigente;
        34. não tem conhecimento da existência de qualquer atividade comercial que pudesse ser considerada de uso nocivo ou que pudesse ter contaminado o substrato do solo, seja por produtos tóxicos ou químicos, que pudessem colocar em risco o uso do Imóvel, ou passível de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública;
        35. não há qualquer descumprimento ou violação à legislação aplicável ao Imóvel, incluindo a de natureza ambiental, e de qualquer inadequação do Imóvel às normas de uso e ocupação do solo, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, vizinhança, ocupação irregular/invasão, retificação de área, parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido a inserção em área de preservação ambiental ou área de preservação permanente;
        36. não há questionamentos de qualquer natureza, incluindo ambientais, saúde e segurança no trabalho, relacionados ao Imóvel, incluindo relacionados com **(a)** despejos de resíduos no ar e na água; **(b)** depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho; **(c)** lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais; **(d)** problemas de saúde ambientais; **(e)** conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; e **(f)** localização em terras de ocupação indígena ou quilombola; e, na ocorrência de tais questionamentos, envidará tempestivamente seus melhores esforços para devidamente sanear tais questionamentos sem que o Imóvel seja, de qualquer forma, afetado, bem como arcará integralmente com todos os custos e despesas relacionados, incluindo custos de investigação, de limpeza, com consultores, de defesa, com ressarcimentos de danos ambientais, decorrentes de lesões pessoais, multas ou penalidades;
        37. foram obtidas e estão em vigor todas as licenças necessárias para a construção do Imóvel e para o uso e ocupação do solo, não tendo sido feita qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental, exceto por aquelas que estejam em processo de obtenção e/ou renovação tempestivamente de forma comprovada pela Fiduciante;
        38. responsabiliza-se pela existência e boa conservação do Imóvel;
        39. está em dia com o pagamento de todas as obrigações impostas por lei relativamente ao Imóvel, incluindo as de natureza tributária, trabalhista e previdenciária, e/ou possui meios para satisfazer tempestiva e integralmente de todas essas obrigações;
        40. a Fiduciante reconhece que a presente Alienação Fiduciária sobre o Imóvel de sua propriedade constituída em favor das Obrigações Garantidas é constituída em seu benefício e interesse no âmbito da Operação de Securitização com o objetivo de captar recursos para a construção do Empreendimento;
        41. a procuração outorgada nos termos da Cláusula 9.1 abaixo e do **Anexo V** deste Contrato é devidamente outorgada em conformidade com seu contrato social, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, e assinada por seus representantes legais, bem como confere, validamente, os poderes ali indicados à Securitizadora;
        42. não outorgou qualquer outra procuração ou instrumento com poderes similares aqueles previstos na Cláusula 9.1 abaixo a quaisquer terceiros com relação ao Imóvel;
        43. não recebeu quaisquer notificações, autos de infração, intimações ou avisos de penalidades impostas por órgãos públicos estaduais, municipais ou federais que possam afetar o Imóvel;
        44. não existem prévios contratos e/ou acordos, entre a Fiduciante e terceiros, que versem sobre a alienação, opções ou promessa de alienação do Imóvel ou de direitos a eles atinentes, e que estejam vigentes nesta data, incluindo, mas não se limitando, a promessas de compra e venda do Imóvel;
        45. está cumprindo com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental e trabalhista em vigor, para que **(a)** a Fiduciante não utilize trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil (exceto pela contratação de aprendizes, nos termos da legislação aplicável) e cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho em vigor, exceto por **(1)** obrigações que estejam sendo contestadas de boa-fé pela Fiduciante, **(2)** obrigações cujo descumprimento não possa causar qualquer efeito adverso na capacidade da Fiduciante de cumprir quaisquer de suas obrigações nos termos deste Contrato e das Cártulas (“Efeito Adverso Relevante”), e **(b) (1)** a Fiduciante detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações indispensáveis para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável, exceto por aquelas em processo de renovação; e **(2)** a Fiduciante tenha todos os registros indispensáveis para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação civil e ambiental; e
        46. todas as declarações que constam deste Contrato são verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos.
   2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.1 acima, a Fiduciante **(i)**está ciente e de acordo com todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação da operação de Securitização; **(ii)** reconhece que a presente Alienação Fiduciária é constituída em seu benefício e interesse no âmbito da operação de Securitização, uma vez que a Fiduciante é do grupo econômico da Devedora e beneficiárias diretas da operação de Securitização, bem como **(iii)**declara que a Alienação Fiduciária não configura fraude contra credores, fraude à execução, fraude à execução fiscal ou, ainda, fraude falimentar.
   3. A Fiduciante, de forma irrevogável e irretratável, obriga-se a indenizar a Securitizadora por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente incorridos e comprovados pela Securitizadora em razão da falsidade, incorreção, e, em qualquer aspecto material, inconsistência e/ou insuficiência de qualquer das declarações prestadas neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação, ou relacionadas a qualquer demanda extrajudicial ou judicial ajuizada pela Fiduciante ou terceiros a ela relacionados que questionem a presente Alienação Fiduciária.
      1. A Fiduciante deverá notificar a Securitizadora em caso de ciência de que quaisquer das declarações prestadas no presente Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação eram total ou parcialmente falsas, incorretas ou, em qualquer aspecto material, inconsistentes ou insuficientes na data em que foram prestadas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data da sua ciência.
9. **CLÁUSULA NONA – MANDATO**
   1. A Fiduciante nomeia, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, a Securitizadora como sua bastante procuradora (inclusive tendo a Securitizadora poderes de substabelecimento) para tomar, em nome da Fiduciante, qualquer medida com relação às matérias aqui tratadas, conforme abaixo:
      * 1. independentemente da ocorrência de um inadimplemento de Obrigações Garantidas:
10. firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Fiduciante relativo à Alienação Fiduciária, caso, após notificação pela Fiduciária neste sentido, a Fiduciante não pratique os atos nos respectivos prazos indicados, relativo exclusivamente à constituição, validade, exequibilidade e/ou eficácia desta garantia, na medida em que seja o referido ato ou documento justificadamente necessário para constituir, conservar, ou manter válida e exequível a presente garantia; e
11. notificar, comunicar e/ou, de qualquer outra forma, informar terceiros sobre a Alienação Fiduciária; e
    * + 1. exclusivamente após a ocorrência de um inadimplemento das Obrigações Garantidas e observados os procedimentos indicados na Cláusula Terceira deste Contrato,
12. exercer todos e quaisquer atos necessários para conservar e recuperar a posse do Imóvel; e
13. representar a Fiduciante, podendo praticar atos perante quaisquer terceiros, incluindo qualquer instituição financeira e qualquer agência, órgão, repartição ou autoridade governamental, seja na esfera federal, estadual ou municipal, incluindo o Banco Central do Brasil, juntas comerciais, os competentes cartórios de registro de imóveis e cartórios de títulos e documentos, conforme aplicável, com amplos poderes exclusivamente para manter a validade e eficácia da Alienação Fiduciária e sua execução, podendo, para tanto: *(1)* assinar todos os documento e papéis necessários, incluindo formulários, pedidos e requerimentos, às expensas da Fiduciante; e *(2)* representá-las perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, requerer, judicialmente ou extrajudicialmente, retificações de área, inserções de medidas e confrontações, no que permite o artigo 213 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, averbações, registros, prenotar, assinar requerimentos, pagar taxas, custas e emolumentos e recolher tributos, bem como cumprir exigências formuladas, tais como, firmar instrumentos de rerratificações, aditivos, declarações e quaisquer outros documentos, públicos ou particulares, e atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato para, inclusive, viabilizar o registro do Contrato;
    1. A Fiduciante obriga-se a manter válido o mandato outorgado nos termos desta Cláusula e do **Anexo V** deste Contrato, bem como a renovar referido mandato pelo maior prazo permitido em seu contrato social, e, assim, sucessivamente, até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas ou até a verificação da Condição Resolutiva, o que ocorrer primeiro, e apresentá-los à Securitizadora com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias contados da data do término do prazo da procuração em vigor. Tais renovações deverão ocorrer pelo número de vezes que for necessário até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas.
14. **CLÁUSULA DEZ – PRAZO DO CONTRATO**
    1. O presente Contrato passará a viger a partir da sua data de assinatura e deverá permanecer em pleno vigor **(i)** até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, tal como vier a ser expressamente confirmado, por escrito, pela Securitizadora, nos termos deste Contrato, restando claro que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa na exoneração proporcional da presente Alienação Fiduciária; ou **(ii)** até a comprovação da verificação da Condição Resolutiva, nos termos da Cláusula 1.2 acima, de modo que, em qualquer das hipóteses constantes dos incisos (i) ou (ii) acima, proceder-se-á ao cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Imóvel em favor da Fiduciante, nos termos previstos na Cláusula Sexta acima.
15. **CLÁUSULA ONZE – DISPOSIÇÕES GERAIS**
    1. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Fiduciante e da Devedora, 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, cujos custos de eventual avaliação serão considerados uma despesa da Emissão caso a Fiduciante e/ou a Devedora não arquem com tais despesas.
    2. Iniciado o procedimento de excussão do Imóvel, desde que em conformidade com a Lei 9.514 e demais legislações aplicáveis, a Fiduciante envidará seus melhores esforços para contribuir com o pleno andamento do procedimento, bem como satisfação final dos titulares dos CRI.
    3. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra Parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.
       1. O disposto na Cláusula 12.2. acima, prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.
       2. 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.
    4. As obrigações constituídas por este Contrato são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitentes cessionários, herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.
       1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o RGI proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.
       2. As Partes comprometem-se, ainda, a colaborar para o cumprimento tempestivo de eventuais exigências formuladas pelo RGI, para fins de registro desta Alienação Fiduciária.
    5. Cessão dos Direitos. A Fiduciante não poderá transferir quaisquer de seus direitos ou obrigações aqui previstas, sem o prévio consentimento da Securitizadora, exceto se expressamente autorizado nos termos deste Contrato.
    6. Fica desde logo estipulado que o presente Contrato revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto, observado os termos da Escritura de Emissão.
    7. Todas as comunicações entre as Partes deverão ser sempre feitas por escrito e encaminhadas para os seguintes endereços:
16. Para a Fiduciante:

**ENCALSO CONSTRUÇÕES LTDA.**   
[endereço]   
CEP [•], São Paulo – SP   
At.: [•]   
Tel.: ([•]) [•]   
E-mail: [•]

1. Para a Securitizadora:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi   
São Paulo – SP, CEP 04506-000  
At: Arley Custodio Fonseca   
Tel.: (11) 3071.4475   
E-mail: [middle@truesecuritizadora.com.br](mailto:middle@truesecuritizadora.com.br) e operacoes@truesecuritizadora.com.br

1. Para a Devedora:

**DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**  
Avenida Brigadeiro Luis Antonio, n.º 3.421, 8º andar, Parte B, Jardim Paulista, CEP 01402-001, na cidade de São Paulo, Estado de São PauloA/C Fabio Junior Pereira Quintiliano   
Email: [fabio.quintiliano@grupoencalso.com.br](mailto:fabio.quintiliano@grupoencalso.com.br) / [tesouraria@encalso.com.br](mailto:tesouraria@encalso.com.br)  
Telefone: (11) 2171-9729

1. Para o Agente Fiduciário dos CRI:

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi  
São Paulo, SP  
At: Matheus Gomes Faria – Pedro Paulo Farme D’amoed Fernandes de Oliveira  
Tel: (11) 3090-0447  
E-mail: [spestruturacao@simplificpavarini.com.br](mailto:spestruturacao@simplificpavarini.com.br)

* + 1. As comunicações referentes a este Contrato serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pelo correio ou por telegrama, nos endereços acima. As comunicações feitas por meio de fax ou e-mail serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.
    2. Qualquer mudança nos dados de contato acima deverá ser notificada às Partes sob pena de ter sido considerada entregue a notificação enviada com a informação desatualizada.
  1. As Partes reconhecem e estabelecem, agindo de boa-fé e em comum acordo, em especial para fins do disposto nas Cláusulas Terceira, Quarta e Quinta acima, que a presente Alienação Fiduciária, as garantias da Securitização e/ou quaisquer outras garantias que venham a ser constituídas em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas poderão ser executadas no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, a critério da Securitizadora.
  2. Qualquer modificação aos termos e condições deste Contrato será eficaz apenas mediante sua formalização por meio de aditamento a ser firmado por todas as Partes, o qual deverá ser devidamente averbado no RGI.
     1. As Partes concordam que este Contrato poderá ser alterado, 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, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas, **(iii)** quando verificado erro de digitação, ou ainda **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que as alterações indicadas nos incisos (i), (ii), (iii) e (iv) acima **(a)** não representem prejuízo à Securitizadora ou aos titulares de CRI ou afetem o fluxo dos Créditos Imobiliários e **(b)** não gerem novos custos ou despesas à Securitizadora ou aos titulares de CRI.
  3. Os anexos deste Contrato são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre o Contrato e seus anexos prevalecerão as disposições do Contrato, dado o caráter complementar dos anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições do Contrato e dos seus anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.
  4. A Fiduciante não poderá, sob qualquer hipótese, em qualquer momento, presente ou futuro, ceder quaisquer das obrigações por ela assumidas no âmbito deste Contrato.
  5. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso neste Contrato, entende-se por “Dia(s) Útil(eis)” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
     1. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura de Emissão não vier acompanhada da indicação de “Dia(s) Útil(eis)”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos.
  6. As Partes declaram que este Contrato integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a formalização dos documentos que compõem a estrutura jurídica da Operação de Securitização. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste Contrato deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos que compõem a Operação de Securitização.
  7. 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.
  8. Nulidade de Cláusulas. Se qualquer item ou Cláusula deste Contrato vier a ser considerado ilegal, inexequível ou, por qualquer motivo, ineficaz, todos os demais itens e Cláusulas permanecerão plenamente válidos e eficazes. As Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, disposição para substituir a Cláusula ilegal, inexequível ou ineficaz. Nessa negociação deverá ser considerado o objetivo das Partes na data de assinatura deste Contrato, bem como o contexto no qual a Cláusula ilegal, inexequível ou ineficaz, foi inserido.
  9. Este Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos do inciso III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Contrato comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 814 e seguintes do Código de Processo Civil.

1. **CLÁUSULA DOZE – LEI APLICÁVEL E FORO**
   1. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.
   2. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em [•] ([•]) vias, de igual teor e forma, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [=] de junho de 2021.

(*as assinaturas seguem nas páginas seguintes*)

(*restante da página intencionalmente deixado em branco*)

*Página de assinaturas do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia Com Condição Resolutiva e Outras Avenças” celebrado em [=] de junho de 2021*

**ENCALSO CONSTRUÇÕES LTDA.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Cargo: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Cargo: |

*Página de assinaturas do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia Com Condição Resolutiva e Outras Avenças” celebrado em [=] de junho de 2021*

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Cargo: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Cargo: |

*Página de assinaturas do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia Com Condição Resolutiva e Outras Avenças” celebrado em [=] de junho de 2021*

**DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Cargo: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Cargo: |

*Página de assinaturas do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia Com Condição Resolutiva e Outras Avenças” celebrado em [=] de junho de 2021*

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Cargo: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Cargo: |

*Página de assinaturas do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia Com Condição Resolutiva e Outras Avenças” celebrado em [=] de junho de 2021*

**TESTEMUNHAS:**

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

**ANEXO I**

**MATRÍCULA DO IMÓVEL**

[**Nota Mattos Filho**: a ser inserida a descrição completa do imóvel.]

**ANEXO II.1**

**CERTIDÕES PARA VERIFICAÇÃO DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA**

1. Certidão de Regularidade da Situação com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, emitida pela Caixa Econômica Federal.
2. Certidão de Débitos de Tributos Municipais mobiliários inscritos e não inscritos em dívida ativa, emitida pela Secretaria Municipal de Finanças e/ou Procuradorias Municipais das Prefeituras Municipais da sede da respectiva Fiduciante, para cada cadastro mobiliário, exceto em relação aos imóveis já vendidos cuja responsabilidade pelo pagamento do IPTU é do respectivo promitente comprador.
3. Certidão de Débitos de Tributos Municipais imobiliários inscritos e não inscritos em dívida ativa, emitida pela Secretaria Municipal de Finanças e/ou Procuradorias Municipais das Prefeituras Municipais da sede da respectiva sociedade, para cada imóvel
4. Certidão de Breve Relato da respectiva sociedade, emitida pela Junta Comercial competente.
5. Certidão dos Cartórios de Protestos da sede da respectiva sociedade.
6. Certidão dos Distribuidores de processos (ações e execuções) cíveis e criminais da Justiça Estadual da sede da respectiva sociedade.
7. Certidão dos Distribuidores de executivos fiscais da Justiça Estadual da sede da respectiva sociedade.
8. Certidões dos Distribuidores de Falências e Processos de Recuperação da Justiça Estadual da sede da respectiva sociedade.
9. Certidão do Distribuidor de processos (ações e execuções) cíveis, criminais e fiscais da Justiça Federal da sede da respectiva sociedade.
10. Certidão da Promotoria de Justiça Estadual (Ministério Público Estadual) na comarca da sede da respectiva sociedade.
11. Certidão da Promotoria de Justiça Federal (Ministério Público Federal) na comarca da sede da respectiva Sociedade.

**ANEXO II.2**

**LISTA DE PROCESSOS**

[**Nota Mattos Filho**: a ser inserido]

**ANEXO III**

**CERTIDÃO INSS E PGFN**

[**Nota Mattos Filho**: a ser inserido]

**ANEXO IV**

## DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

[=]

Os termos iniciados com letra maiúscula utilizados, mas não definidos neste Anexo deverão ser interpretados de acordo com os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão e todas as referências a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tal instrumento tal como aditado, modificado e que esteja em vigor.

As demais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Escritura de Emissão. A descrição ora oferecida visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos dos Debenturistas.

**ANEXO V**

## MODELO DE PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento de mandato,

**ENCALSO CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, n.º 3.421, 7º andar, conjunto 714B, Jardim Paulista, CEP 01401-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o n.º 55.333.769/0001-13 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“Junta Comercial”) sob o NIRE 35.201.011.823, neste ato representada nos termos do seu contrato social(“Outorgante”), neste ato nomeia e constitui como sua bastante procuradora, a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Outorgada”), a quem confere amplos poderes para, agindo em seu nome, praticar todos os atos e operações, de qualquer natureza, necessários ou convenientes ao exercício dos direitos previstos no “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia Com Condição Resolutiva e Outras Avenças*” datado de [•] de junho de 2021, celebrado entre a Outorgante e a Outorgada, entre outros, conforme alterado, modificado, complementado de tempos em tempos e em vigor (“Contrato”), com poderes para:

* + - 1. independentemente da ocorrência de um inadimplemento de Obrigações Garantidas:

1. firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Outorgante relativo à Alienação Fiduciária, caso, após notificação pela Outorgada neste sentido, a Fiduciante não pratique os atos nos respectivos prazos indicados, relativo exclusivamente à constituição, validade, exequibilidade e/ou eficácia da garantia, na medida em que seja o referido ato ou documento justificadamente necessário para constituir, conservar, ou manter válida e exequível a garantia; e
   * + 1. exclusivamente após a ocorrência de um inadimplemento das Obrigações Garantidas e observados os procedimentos indicados na Cláusula Terceira do Contrato:
2. exercer todos e quaisquer atos necessários para conservar e recuperar a posse do Imóvel; e
3. representar a Outorgante, podendo praticar atos perante quaisquer terceiros, incluindo qualquer instituição financeira e qualquer órgão ou autoridade governamental, seja na esfera federal, estadual ou municipal, incluindo o Banco Central do Brasil, juntas comerciais, os competentes cartórios de registros de imóveis, com amplos poderes exclusivamente para manter a validade e eficácia da Alienação Fiduciária e sua execução, podendo, para tanto: *(1)* assinar todos os documento e papéis necessários, incluindo formulários, pedidos e requerimentos, às expensas da Outorgante; e *(2)* representá-la perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, requerer, judicialmente ou extrajudicialmente, retificações de área, inserções de medidas e confrontações, no que permite o artigo 213 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, averbações, registros, prenotar, assinar requerimentos, pagar taxas, custas e emolumentos e recolher tributos, bem como cumprir exigências formuladas, tais como, firmar instrumentos de rerratificações, aditivos, declarações e quaisquer outros documentos, públicos ou particulares para, inclusive, viabilizar o registro do Contrato.

Esta procuração será válida pelo prazo de 1 (um) ano.

Esta procuração é outorgada como condição do Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações estabelecidas no Contrato e é irrevogável e irretratável de acordo com o artigo 684 do Código Civil.

Esta procuração poderá ser substabelecida a qualquer tempo pela Outorgada, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais poderes.

O presente instrumento deverá ser regido e interpretado de acordo com e regido pelas Leis da República Federativa do Brasil. Os poderes ora outorgados são complementares e não cancelam, revogam ou afetam os poderes conferidos pela Outorgante à Outorgada sob o Contrato.

Os termos iniciados em letra maiúscula e não de outra forma definidos terão, quando aqui utilizados, os respectivos significados a eles atribuídos no Contrato.

A presente procuração é outorgada, em 1 (uma) via, aos [●] de junho de 2021, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil.

**ENCALSO CONSTRUÇÕES LTDA.**

*(inserir assinaturas)*

**ANEXO VI**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**ANEXO VII**

## CERTIDÃO DE VALOR VENAL

**[Nota Mattos Filho: Por favor enviar assim que possível.]**