### INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA

### E OUTRAS AVENÇAS

## I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, as partes:

**C.R.V.O. PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.045.216/0001-48, com sede Cidade de São Leopoldo, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Unisinos, 189, Bairro Duque de Caxias, neste ato representada na forma do seu Contrato Social (“Fiduciante”);

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo assinados (“Fiduciária”);

A Fiduciante e a Fiduciária adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”.

## II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. a Fiduciante é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº [=], do [=]º Oficial de Registro de Imóveis de [=], localizado na Cidade de [=], Estado de [=], na [endereço completo] (“Imóvel”);
2. Nesta data, a Fiduciante cedeu à Fiduciária os créditos imobiliários decorrentes do *Termo de Compromisso com Obrigações Recíprocas/* *Contrato de Locação de Imóvel para Fins Não Residenciais,* datado de 10 de setembro de 2019/[data do contrato BTS] (“Contrato de Locação BTS”), celebrado entre a Fiduciante, na qualidade de locadora, e a **UNIDASUL DISTRIBUIDORA ALIMENTÍCIA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Av. Independência, nº 9005, CEP [•], Esteio/RS, inscrita no CNPJ/me nº 07.718.633/0001-89 (“Locatária” ou “Devedora”) na qualidade de locatária do empreendimento a ser construído em caráter *built to suit* (“Empreendimento”) no Imóvel, nos termos do artigo 54-A da Lei nº 8.245/1991, pelo prazo de 15 (quinze) anos contados da celebração do Termo de Entrega e Vistoria dos Imóveis, conforme definido no Contrato de Locação BTS;
3. a Devedora em contraprestação à aquisição do Imóvel e a construção do Empreendimento pelo Fiduciante e sua locação à Devedora, pelo prazo mencionado acima, comprometeu-se a pagar as parcelas da locação do Contrato de Locação BTS, bem como todos e quaisquer outros valores devidos pela Devedora por força do Contrato de Locação BTS, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação BTS (“Créditos Imobiliários”);
4. a Fiduciante cedeu à Fiduciária a totalidade dos Créditos Imobiliários, mediante a celebração, nesta data, do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão”);
5. a Fiduciária, por sua vez, emitiu, nesta data, 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Sob a Forma Escritural* (“Escritura de Emissão de CCI”), celebrado, nesta data;
6. Em garantia (i) do cumprimento de todas as obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Contrato de Locação BTS, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários; (ii) o cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante no presente nos Documentos da Operação do CRI, abaixo definido, incluindo mas não se limitando à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória, definidos no Contrato de Cessão; e, ainda, (iii) o ressarcimento de toda e qualquer importância desembolsada por conta da constituição, do aperfeiçoamento e do exercício de direitos e prerrogativas decorrentes dos CRI, o que inclui, mas não se limita às Despesas Iniciais e à execução das Garantias, incluindo honorários advocatícios razoavelmente incorridos, custas e despesas judiciais, despesas condominiais, além de imposto territorial urbano (IPTU) e outros eventuais tributos e comissões (as obrigações previstas nos itens “i”, “ii” e “iii”, acima, quando em conjunto, doravante denominadas “Obrigações Garantidas”), a Fiduciante outorga, por meio deste instrumento, a alienação fiduciária do Imóvel em favor da Fiduciária, sem prejuízo de outras garantias constituídas em favor da Fiduciária em garantia do pagamento dos CRI;
7. As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé; e
8. Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em maiúsculo e não definidos terão o significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação. Todas as referências contidas neste Contrato a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme alterados, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* (“Contrato de Alienação Fiduciária”), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

**III - CLÁUSULAS**

##### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

* 1. Objeto: Em garantia do pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre o Imóvel, em sua integralidade, bem como todas as suas acessões e benfeitorias, conforme descrito e caracterizado no **Anexo I** ao presente instrumento. [Como na constituição da AF a obra não estará concluída, teremos que aditá-la após o habite-se (descrição do imóvel, valor etc)? Como funcionará (além dos eventos do 3.8.1)?]
  2. Transferência da Propriedade Fiduciária: A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma do item 1.1., acima, operar-se-á com o registro deste Contrato no Oficial de Registro de Imóvel competente, com a consequente averbação do ônus na matrícula e subsistirá até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.

##### CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

* 1. Obrigações Garantidas: Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

[A INSERIR]

* 1. Demais Características: Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as Obrigações Garantidas também estão perfeitamente descritas e caracterizadas no Contrato de Locação BTS, bem como no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

### CLÁUSULA TERCEIRA – GARANTIA FIDUCIÁRIA

* 1. Abrangência da Alienação Fiduciária: O Imóvel objeto da presente garantia fiduciária encontra-se devidamente descrito no **Anexo I** ao presente instrumento, e a presente garantia fiduciária abrange o referido Imóvel, bem como todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações nele já realizadas ou a serem realizadas (“Garantia Fiduciária” ou “Alienação Fiduciária”).
  2. Instrumento de Aquisição: Em atendimento ao disposto no artigo 24, inciso IV, da Lei nº 9.514/97, a propriedade do Imóvel foi havida pela Fiduciante por força da: [Título Aquisitivo], conforme registro sob nº [=] da matrícula do Imóvel.
  3. Manutenção: A Fiduciante compromete-se a manter o Imóvel ora alienado fiduciariamente nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária, em perfeito estado de segurança e utilização, se comprometendo a não praticar qualquer ato que possa dar causa a perda de tal Imóvel.
  4. Constituição da Propriedade Fiduciária: Mediante o registro da presente alienação fiduciária perante o Oficial de Registro de Imóveis competente estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária possuidora indireta do Imóvel.
  5. Deterioração: Na hipótese de a Garantia Fiduciária deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante deverá substituir ou reforçar a garantia no prazo de 30 (trinta) dias, contados da comunicação da Fiduciária neste sentido. A Fiduciária poderá aceitar ou rejeitar a nova garantia ou o reforço apresentado pela Fiduciante, conforme orientação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI.
  6. Desapropriação: Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel ou de qualquer ato que implique na perda do mesmo, a Fiduciária, como titular de garantia real sobre tal bem, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização devida, até o limite das Obrigações Garantidas, sendo certo que o valor da indenização ser pago diretamente na Conta Centralizadora. A desapropriação total ou parcial do Imóvel importará em uma hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários pela Fiduciante, conforme estabelecido no Contrato de Cessão e de acordo com a deliberação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI.
  7. Sub-rogação: Na hipótese do item 3.6. acima, ficará a Fiduciária automaticamente sub-rogada de todos e quaisquer valores que vierem a ser pagos em relação ao Imóvel, ficando, a Fiduciária, por este Contrato de Alienação Fiduciária, de forma irrevogável e irretratável, investida dos poderes para receber os referidos valores, podendo praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta cláusula, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados, sem prejuízo dos demais direitos e privilégios conferidos por este Contrato de Alienação Fiduciária.
     1. Após a deliberação dos titulares de CRI descrita no item 3.6. acima, caso seja declarado evento de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários pela Fiduciante, no dia do recebimento pela Fiduciária, ou por seu cessionário, da justa e prévia indenização, caso tal indenização seja: (a) superior ao valor total das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar será entregue à Fiduciante no prazo de até 02 (dois) dias úteis a contar do recebimento do valor pela Fiduciária; ou (b) inferior ao valor total das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante.
  8. Transmissão ou Oneração: A Fiduciante não poderá, sob pena de ser considerado como evento de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários pela Fiduciante, transmitir, onerar, ou permitir que sejam onerados, os direitos de que seja titular sobre do Imóvel, a não ser que obtenha prévia e expressa anuência da Fiduciária, conforme orientação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, e o terceiro adquirente assuma integralmente as obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária.
     1. Constituição Condomínio Edilício. Não obstante o disposto na Cláusula 3.8.1 acima, tendo em vista que, após a conclusão do Empreendimento a Fiduciante irá constituir um condomínio edilício no Imóvel, a Fiduciária desde já se compromete a celebrar todos os documentos necessários para tanto, incluindo mas não se limitando ao convenção de condomínio e regimento interno, bem como todos os documentos e requerimentos que se fizerem necessários junto ao Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos necessários à constituição do condomínio edilício.
  9. Posse Direta: A posse direta de que fica investida a Fiduciante, a qual será, após a construção do Empreendimento em parte cedida à Devedora, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre ele ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária, observado o disposto no Contrato de Locação BTS.
  10. Reembolso: Se a Fiduciária vier a pagar, com recursos do Patrimônio Separado, algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel, a Fiduciante deverá reembolsá-la dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, os encargos moratórios previstos no item 2.1., acima.
  11. Comprovantes: A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à mensal e mediante aviso com 15 (quinze) dias de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano.
  12. Retenção de Benfeitorias: Nos termos do §4º do artigo 27da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.
  13. Termo de Quitação: No prazo de até 30 (trinta) dias a contar da efetiva liquidação das Obrigações Garantidas, a Fiduciária fornecerá, a requerimento da parte interessada, ou encaminhará para o endereço de correspondência da Fiduciante, o respectivo termo de quitação substancialmente na forma da minuta do Anexo [inserir], sob pena de multa em favor da Fiduciante equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o Valor da Dívida.
  14. Baixa do Registro: Para o cancelamento do registro da titularidade fiduciária e a consequente reversão da titularidade plena sobre o Imóvel a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis o competente termo de quitação ou termo de liberação de garantia, consolidando-se na pessoa da Fiduciante a plena titularidade sobre do Imóvel.
  15. Registro: A Fiduciante se obriga, às suas expensas e em prazo não excedente a 30 (trinta) dias, a apresentar o comprovante do registro do presente Contrato de Alienação Fiduciária bem como qualquer eventual aditamento nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, ficando certo, contudo, que a prenotação deste Contrato de Alienação Fiduciária deverá ocorrer em até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da data de celebração do presente instrumento. Eventual aditamento a este Contrato também deverá ser prenotado em até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua assinatura.
      1. O prazo de 30 (trinta) dias de que trata o item 3.15., acima, poderá ser prorrogado por mais um único período de 30 (trinta) dias, desde que, a critério da Fiduciária, a Fiduciante comprove estar diligenciando o cumprimento das exigências apresentadas pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, dentro dos prazos legais, sendo certo que eventuais posteriores prorrogações de tal prazo dependerão de prévio comum acordo entre as Partes aqui signatárias.
      2. Ainda para fins de registro, a Fiduciante apresenta, neste ato, a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, anexa a este instrumento na forma do **Anexo II**.

### CLÁUSULA QUARTA – DA MORA E INADIMPLEMENTO

* 1. Mora: A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará, à Fiduciante, a responsabilidade pelo pagamento dos valor atualizado dos Créditos Imobiliários, acrescido dos encargos moratórios e penalidades e demais acessórios previstos nos respectivos instrumentos que formalizam a constituição das Obrigações Garantidas, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.
  2. Excussão: Vencida e não paga, no todo ou em parte, qualquer parcela das Obrigações Garantidas, a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária através da intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, independentemente de interpelação ou notificação prévia.
  3. Intimação: Observado o disposto no item 4.2., acima, a Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, mediante o pagamento dos Créditos Imobiliários inadimplidos, bem como os a vencerem até a data do efetivo pagamento, incluindo além do valor de locação previsto no Contrato de Locação BTS os juros moratórios, a atualização monetária, as multas, os encargos moratórios, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver, dentre outras penalidades e indenizações ali estabelecidas.
  4. Cumprimento Parcial: O simples pagamento das Obrigações Garantidas, sem atualização monetária e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade da Fiduciante de liquidar tais parcelas das Obrigações Garantidas, permanecendo a Fiduciante em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.
  5. Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

1. a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago, os juros de mora convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
2. a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza o Imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos respectivos imóveis, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente por um representante legal da Fiduciante;
3. a intimação será feita à Fiduciante, a seu representante ou a procurador regularmente constituído;
4. se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel;
5. a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo inciso “ii”, a entrega do cheque ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis 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 Fiduciária requerer que o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária do Imóvel.
   1. Purgação da Mora: Purgada a mora perante o Serviço de Registro de Imóveis, a presente Garantia Fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.
      1. 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 Serviço de Registro de Imóveis competente.
   2. Configuração da Mora: O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante, depois de devidamente comunicada nos termos supra, bastará para a configuração da mora.
   3. Não Purgação: Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Fiduciária, com a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), requerer ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária, a propriedade plena do Imóvel, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos na presente Alienação Fiduciária.
   4. Restituição da Posse: Nas hipóteses de consolidação da titularidade sobre o Imóvel, a Fiduciante deverá restituir a sua posse sobre o Imóvel até o dia seguinte ao da consolidação da titularidade sobre tal direito em nome da Fiduciária.
   5. Pluralidade de Garantias: Considerando que a presente Alienação Fiduciária é constituída sem prejuízo de outras garantias constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, as Partes desde já acordam que caberá única a exclusivamente à Fiduciária definir a ordem de excussão das garantias constituídas, renunciando a Fiduciante expressamente a qualquer eventual benefício de ordem de cobrança e excussão a que teria direito.
   6. Demais Obrigações: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária, a Fiduciante obriga-se a:

1. obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias para a validade ou exequibilidade deste Contrato de Alienação Fiduciária;
2. manter este Contrato de Alienação Fiduciária existente, válido, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, de acordo com os termos dos documentos que estabelecem as Obrigações Garantidas, e contabilizar esta Garantia Fiduciária na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;
3. seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos, incluindo aditamentos, que evidenciam a válida e eficaz constituição da Alienação Fiduciária (“Documentos Comprobatórios”), e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (i) proteger o Imóvel, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato de Alienação Fiduciária;

1. mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária na qual declare que ocorreu e/ou persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante deverá cumprir todas as instruções por escrito emanadas da Fiduciária para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída;

1. manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e o Imóvel livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza;

1. manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias (i) à assinatura deste Contrato de Alienação Fiduciária; e (ii) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

1. não ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, onerar ou de qualquer outra forma alienar o Imóvel em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária. A Fiduciante está desde já autorizada pela Fiduciária a locar o Imóvel à Devedora, nos termos do Contrato de Locação BTS;

1. permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil Brasileiro, o encargo de fiel depositária dos Documentos Comprobatórios, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los, conservá-los, a exibi-los ou entregá-los, conforme o caso, à Fiduciária e/ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo que lhe for razoavelmente determinado pela Fiduciária e/ou pelo juízo competente, assim como fornecer todas as informações relativas a ela solicitadas pela Fiduciária;

1. defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o Imóvel e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada da ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;

1. obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais relacionadas exclusivamente à Fiduciante, exigidas (i) para a validade ou exequibilidade dos Documentos da Operação (conforme definidos nos Termos de Securitização); (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iii) para a continuidade das suas operações;
2. pagar e cumprir tempestivamente todas as obrigações impostas por lei, contrato ou convenção, inclusive as tributárias, relativas ao Imóvel, exceto por aquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial, ou desde que obtido efeito suspensivo e/ou tenha sido apresentada garantia em juízo, conforme o caso;
3. pagar e cumprir tempestivamente todas as obrigações condominiais, relativas ao Imóvel;
4. tratar qualquer sucessor da Fiduciária como se fosse signatário original deste Contrato de Alienação Fiduciária e dos demais documentos que estabelecem as Obrigações Garantidas, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Fiduciária nos termos dos documentos que estabelecem as Obrigações Garantidas;
5. cumprir e fazer com que qualquer sociedade direta ou indiretamente controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) ("Controlada"), e seus empregados, seus administradores, seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da Fiduciante), cumpram, quaisquer leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis nº 9.613, de 03 de março de 1998 e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alteradas, e o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, e, desde que aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1997* e o *UK Bribery Act 2010* ("Leis Anticorrupção"), devendo: (a) se abster de praticar atos em violação às Leis Anticorrupção, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (b) adotar as providências necessárias para que a Fiduciante, suas Controladas, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados abstenham-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse ou para benefício da Fiduciante e/ou suas Controladas, exclusivo ou não, conforme o caso; e (c) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato praticado por qualquer das pessoas citadas neste item que viole as Leis Anticorrupção, comunicar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, à Fiduciária;
6. dar ciência deste Contrato de Alienação Fiduciária 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;
7. não praticar qualquer ato que possa, direta ou indiretamente, prejudicar, restringir ou afetar negativamente, por qualquer forma, quaisquer direitos previstos neste Contrato ou na legislação aplicável;
8. autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar o Imóvel e toda a documentação a ele relacionada, mediante notificação enviada com antecedência de 10 (dez) Dias Úteis, com indicação expressa do horário da visita.
   1. Declarações Recíprocas: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que:

a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato de Alienação Fiduciária, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

b) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária;

c) este Contrato de Alienação Fiduciária é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária;

d) a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida; (iv) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (v) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;

e) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária e agirá em relação a elas de boa-fé e com lealdade;

f) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Alienação Fiduciária não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;

g) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Alienação Fiduciária têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome das Partes as obrigações aqui estabelecidas;

h) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil Brasileiro;

i) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

j) as declarações e garantias prestadas neste Contrato de Alienação Fiduciária são, na data deste Contrato de Alienação Fiduciária, verdadeiras e materialmente corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia; e

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

* 1. Declarações da Fiduciante: Sem prejuízo das declarações acima, adicionalmente, a Fiduciante, declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:

a) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

b) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Fiduciante, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Fiduciante ou em sua condição financeira, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Fiduciante e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Fiduciante possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

c) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Fiduciante de suas obrigações nos termos do presente Contrato de Alienação Fiduciária, exceto pelo registro da garantia ora constituída no competente Cartório de Registro de Imóveis;

d) está em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a ela aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Fiduciante e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Fiduciante possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

e) não omitiu, ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Fiduciária ou dos Titulares de CRI;

f) todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Fiduciária ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram pagos em conformidade com a legislação aplicável, exceto com relação àqueles que estejam sendo contestados de boa-fé pela Fiduciante e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Fiduciante possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

g) os documentos e informações fornecidos pela Fiduciante à Fiduciária são verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos;

h) possui, assim como suas Controladas, válidas, regulares e em vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto com relação àquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé pela Fiduciante e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Fiduciante possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

i) inexiste, inclusive em relação às Controladas, controladores e coligadas, (i) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (ii) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (A) que possa causar um impacto adverso relevante na Fiduciante; ou (B) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar negativamente este Contrato de Alienação Fiduciária;

j) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, relativamente ao Imóvel;

k) não pesam sobre o Imóvel quaisquer pendências perante autoridade governamental, relacionadas à legislação de uso e ocupação do solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo; parcelamento de solo, código de obras, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública;

l) não há pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam colocar em risco o Imóvel ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações decorrentes deste instrumento;

m) cumpre e faz com que suas Controladas, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da Fiduciante), cumpram as Leis Anticorrupção na medida em que (i) se abstêm de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (ii) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, à Fiduciária; e

n) o Imóvel encontra-se totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames, exceto por aqueles decorrentes da operação de emissão dos CRI.

* + 1. As declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato de Alienação Fiduciária são válidas e a Fiduciante envidará seus melhores esforços para mantê-las válidas até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas. Sem prejuízo do disposto neste subitem 4.13.1., a Fiduciante obriga-se a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis a Fiduciária caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas nos termos do item 4.13, acima, tornem-se inverídicas, incorretas, incompletas ou inválidas.

**CLÁUSULA QUINTA – DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

* 1. Leilão: Uma vez consolidada a titularidade do Imóvel em nome da Fiduciária, em razão da não purgação da mora, nos termos e prazos do item 4.2, acima, estas deverão, conjunta ou separadamente, ser alienadas pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

1. a alienação far-se-á sempre extrajudicialmente, por leilão público;
2. o primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade útil em nome da Fiduciária, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo Valor do Imóvel (conforme definido no item 6.1., abaixo) ou pelo valor venal do imóvel utilizado para fins de cálculo do ITBI, caso este último seja maior que o Valor do Imóvel (conforme definido no item 6.1., abaixo);
3. não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor do Imóvel ou ao valor venal do Imóvel utilizado para fins de cálculo do ITBI, caso este último seja maior que o Valor do Imóvel, conforme alínea “b” acima, o Imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público, pelo Valor da Dívida e das Despesas (conforme definidos no item 5.2., abaixo), tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/97 e no item 5.2., abaixo;
4. os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência remetida ao endereço constante no preâmbulo deste Contrato de Alienação Fiduciária, inclusive em seu endereço eletrônico, acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
5. a Fiduciária, já como titular plena, transmitirá a posse do Imóvel ao licitante vencedor.
   1. Conceitos: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:
6. “Valor do Imóvel” é aquele mencionado no item 6.1., abaixo, aí incluído o valor das benfeitorias e acessões;
7. “Valor da Dívida” é o equivalente à soma das seguintes quantias:
   1. valor das Obrigações Garantidas atualizado monetariamente *pro rata die*, acrescido das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas, limitado ao valor de venda forçada do Imóvel, obtido a partir de laudo de avaliação a ser elaborado previamente à realização do primeiro leilão por um dos Avaliadores Autorizados (definidos no item 6.1 abaixo) selecionado pela Fiduciária;
   2. despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão) e despesas condominiais, se for o caso;
   3. Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
   4. qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;
   5. imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;
   6. custeio das benfeitorias necessárias, conforme definidas na legislação aplicável; e
   7. despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária.
8. “Despesas” são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, nelas compreendidos, entre outros:
   1. os encargos e custas de intimação da Fiduciante;
   2. os encargos e custas com a publicação de editais;
   3. a comissão do leiloeiro;
   4. empresa avaliadora de imóveis; e
   5. despesas comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, referente a eventuais custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato de Alienação Fiduciária.
   6. Se superior ao Valor do Imóvel, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, na forma adiante estipulada.
   7. Segundo Leilão: Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao Valor do Imóvel, será realizado segundo leilão.
   8. Procedimentos: No segundo leilão, observado o disposto na alínea “c” do item 5.1., acima:
9. será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior à soma do Valor da Dívida e das Despesas, na forma da legislação em vigor, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se for o caso, como disciplinado no item 5.5., abaixo;
10. poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido, desde que inferior à soma do Valor da Dívida e das Despesas, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel, observado o item 5.9 abaixo;
11. liquidadas ou extintas as Obrigações Garantidas e as demais despesas previstas nesta cláusula, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor da Fiduciante equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o Valor da Dívida.
12. Também serão extintas as Obrigações Garantidas, na proporção estabelecida no item 6.1., abaixo, e as demais despesas previstas na alínea “b” do item 5.4., acima, se no segundo leilão não houver licitante, hipótese em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel e disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação proporcional no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, sob pena de multa em favor da Fiduciante equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o Valor da Dívida.
    1. Sobejo: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do respectivo recebimento, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante.
    2. Direito de Preferência: Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel por preço correspondente ao Valor da Dívida e das Despesas somados ao valor correspondente ao imposto sobre ITBI, pagos para efeito da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel, inclusive custas e emolumentos.
    3. Reintegração de Posse: Observado o disposto no item 5.7., acima, em não ocorrendo a restituição da posse dos respectivos imóveis no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, observado que a Fiduciária compromete-se a manter as locações existentes em vigor, nos termos estabelecidos nos respectivos instrumento que as formalizam.
    4. Reintegração de Posse: Nos termos do §2º do Art. 113 do Código Civil (introduzido pela Lei nº 13.874/19 – Lei da Liberdade Econômica), as Partes, de comum acordo, pactuam e declaram-se cientes de que o presente instrumento é celebrado no âmbito de um negócio jurídico complexo compreendido por uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais nacional que culminará com a emissão dos CRI, de forma que a presente Garantia Fiduciária é outorgada em conjunto com outras garantias, cada qual garantindo percentual específico das Obrigações Garantidas (conforme indicado no item 1.1 acima), sendo certo que a eventual excussão da presente garantia e liquidação do Imóvel não eximirá a Fiduciante e/ou a Devedora de suas obrigações, remanescendo íntegras as Obrigações Garantidas ainda não adimplidas e quitadas.[Ajustar título.]

### CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

* 1. Valor do Imóvel: As Partes convencionam que o valor inicial de venda do Imóvel (“Valor do Imóvel”), para fins de leilão, é de R$ [•] ([•]), conforme laudo de avaliação elaborado pela [•], datado de [•], até o [•]º ([•]) mês contado da data de emissão dos CRI, inclusive. A partir do [•]º ([•]) mês, inclusive, será contratada empresa especializada em avaliação imobiliária, dentre os seguintes avaliadores (“Avaliadores Autorizados”): [•], [•] ou [•], para determinar o valor de mercado do Imóvel, e este valor passará a ser o Valor do Imóvel. A avaliação será refeita anualmente, a contar da data de emissão dos CRI, até o final da emissão dos CRI. ***[Nota DTAdvs: Confirmar se será utilizado laudo para essas AF’s]***

6.1.1. Caso o Valor do Imóvel definido nos termos do item 6.1. acima seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do ITBI, este último será considerado como o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro leilão, nos termos da legislação aplicável.

6.1.2. Não obstante o previsto no item 6.1. acima, fica estabelecido que, para fins de excussão da garantia, sempre será utilizado o último laudo de avaliação apresentado pela Devedora, não se aplicando uma nova atualização no momento da execução.

6.1.3. Para fins de verificação anual da suficiência de garantia, conforme disposto na Instrução CVM 583, o valor do Imóvel será considerado o valor mencionado na Cláusula 6.1 acima, sem qualquer atualização monetária.

6.1.4. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Fiduciante, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do(s) bem(s) dado(s) em garantia a qualquer momento, sem exigência de assembleia de investidores.

### CLÁUSULA SÉTIMA – DAS CONDIÇÕES GERAIS

* 1. Tolerância: A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato de Alienação Fiduciária, 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.
  2. Prevalência: O disposto no item 7.1., acima, prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.
  3. Novação: A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato de Alienação Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.
  4. Vinculação: As obrigações constituídas por esta Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitentes-cessionários, herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.
  5. Recompra Compulsória: Além dos casos previstos neste Contrato de Alienação Fiduciária e dos contidos na lei, os Créditos Imobiliários serão objeto de Recompra Compulsória pela Fiduciante nas hipóteses previstas nos respectivos instrumentos que formalizam a constituição das Obrigações Garantidas.
  6. Despesas: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a Oferta.

7.6.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente Alienação Fiduciária, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato de Alienação Fiduciária.

* 1. Integração: Fica desde logo estipulado que a presente Alienação Fiduciária revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.
  2. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste instrumento deverão ser encaminhadas para os endereços abaixo, e serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços abaixo, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

Se para o Fiduciante:

**C.R.V.O. PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**

Avenida Unisinos, 189 - Bairro Duque de Caxias - São Leopoldo - RS

At.:

Telefone: ([-]) [-]

E-mail: [-]

Se para a Fiduciária:

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

São Paulo/SP - CEP 04533-004

At.: Departamentos de Gestão e Jurídico

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: [gestao@isecbrasil.com.br](mailto:gestao@isecbrasil.com.br); juridico@isecbrasil.com.br

* 1. Código Civil: Aplica-se à presente Alienação Fiduciária o disposto nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

7.10. Mandato: A Fiduciante, de forma irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, constitui a Fiduciária sua bastante procuradora, para receber, em benefício dos Titulares de CRI, todos os valores referentes a pagamentos e indenizações pagas pelo Poder Expropriante, pela seguradora e/ou por quem de direito, com relação ao Imóvel, aplicando tais valores na amortização ou quitação das Obrigações Garantidas, colocando o saldo, se houver, à disposição da Fiduciante. A Fiduciária poderá, ainda, praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta cláusula, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados.

7.11. Aditamentos: Qualquer alteração a este instrumento, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições dos Termos de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia geral dos titulares dos CRI para deliberar a alteração deste instrumento, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 (Segmento CETIP UTVM); (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; ou (v) já permitidas expressamente neste instrumento e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.

**CLÁUSULA OITAVA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

* 1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.
  2. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca de São Leopoldo, Estado do Rio Grande do Sul, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

As Partes acordam que este documento será celebrado  eletronicamente, por meio dos certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, conforme disposto no Artigo 10, Parágrafo 1º da Medida Provisória nº 2.220-2. Para fins de esclarecimento, as Partes acordam que este documento presumir-se-á autêntico e verdadeiro, consentindo, autorizando, aceitando e reconhecendo neste ato como válida qualquer forma de prova de autenticidade deste documento por meio das correspondentes assinaturas eletrônicas no documento, por meio dos certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, conforme disposto no Artigo 10, Parágrafo 1º da Medida Provisória nº 2.220-2,  observado que as assinaturas eletrônicas serão suficientes para a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia do presente Contrato e suas condições, assim como para a respectiva vinculação das Partes a seus termos. As Partes também concordam que a assinatura eletrônica deste documento não obsta ou prejudica sua exequibilidade, devendo ser considerado, para todos os fins de direito, um título executivo extrajudicial.

São Paulo/SP, [dia] de dezembro de 2020.

*[assinaturas na próxima página]*

*[o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco]*

[**Página de Assinaturas** integrante do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado entre a C.R.V.O. Participações Societárias Ltda. e a ISEC Securitizadora S.A. e Cavalieri Consultoria de Imóveis e Marketing Ltda., em [dia] de dezembro de 2020]

|  |
| --- |
| **C.R.V.O. PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.** |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

|  |
| --- |
| **ISEC SECURITIZADORA S.A.** |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  RG nº:  CPF nº: |  | Nome:  RG nº:  CPF nº: |

**ANEXO I**

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

*[inserir descrição]*

**ANEXO II**

**CERTIDÃO**

****