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

Pelo presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças (“Contrato de Alienação Fiduciária” ou “Contrato”) e na melhor forma de direito, as partes (“Partes”):

**[RAZÃO SOCIAL SPE]**, [**qualificação**], com sede na cidade de [●], Estado de [●], na [**endereço**], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº [●], neste ato representada na forma de seu [Estatuto/Contrato] Social (“Fiduciante”);

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações 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 sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social(“Fiduciária” ou “Securitizadora”);

e, ainda, na qualidade de interveniente e anuente,

**EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 1º andar, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.142.682/0001-65, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Devedora”);

## CONSIDERANDO QUE:

### nesta data, a Devedora emitiu em favor da Fiduciária, a “Cédula de Crédito Bancário nº 41500811-5”, no valor principal de R$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) (“CCB”), por meio da qual foram originados créditos imobiliários, tendo em vista a destinação de recursos prevista no “Quadro VIII – Destinação de Recursos” do preâmbulo da CCB (“Créditos Imobiliários”);

### nesta data, a Fiduciária endossou a CCB em favor da Fiduciária, por meio de “Termo de Endosso” (“Termo de Endosso”); [*Nota MF: discutir a emissão das CCI previamente à cessão e possibilidade da constituição das garantias seja feita no âmbito da cessão, após a emissão das CCI*]

### a Fiduciária emitiu, por meio do “Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sob a Forma Escritural e Com Garantia Real”, celebrado entre a Fiduciária e a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada atuando por sua filial localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n° 466, Bloco B, sala 1.401, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”, conforme o caso), 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sob a forma escritural, com garantia real, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários (“CCI” e “Escritura de Emissão de CCI”);

### a Fiduciária utilizará os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, como lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 131ª série de sua 4ª emissão, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“CRI”, “Emissão” e “Lei nº 9.514/97” e, respectivamente) e normativos da CVM, em especial da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 414”), que serão objeto de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Securitização” e “Oferta Restrita”, respectivamente);

### a Fiduciante é legitima proprietária dos imóveis descritos no Anexo I ao presente contrato, todos registrados no [●]º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Imóveis”); [Nota VBSO: A ser oportunamente preenchido na versão final de cada instrumento de AF de Imóvel]

### a Fiduciária é companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM 414, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a subsequente securitização;

1. a Emissão será realizada em conformidade com o estabelecido no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.”, celebrado entre a Fiduciária, na qualidade de emissora, e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”);

### em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento de todas as Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), será constituída a presente Alienação Fiduciária, observado o Percentual Garantido (conforme definido abaixo), sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;

### fazem parte da Oferta Restrita os seguintes documentos: (a) a CCB; (b) a Escritura de Emissão de CCI; (c) o Termo de Securitização; (d) o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas e Outras Avenças”, celebrado em [data] entre, dentre outros, a Devedora e a Fiduciária, com a interveniência e anuência das SPEs; (e) os [Instrumentos de AF de Imóvel] (“Demais Contratos de AF de Imóveis” e, em conjunto com o presente Contrato, “Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”); (f) o “Termo de Endosso”, celebrado entre aa Fiduciária, a Hipotecária Piratini - CHP e a Devedora, por meio do qual a Hipotecária Piratini - CHP endossou a CCB à Fiduciária; (g) o “Instrumento Particular de Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.”, celebrado entre a Devedora, o Banco Itaú BBA S.A., na condição de instituição intermediária líder da Oferta Restrita, e a Fiduciária (“Contrato de Distribuição”); (h) as declarações de investidores profissionais dos CRI; (i) os boletins de subscrição dos CRI; (j) o presente Contrato; (k) o “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças” (“Contrato de Cessão Fiduciária”), celebrado entre as SPEs e a Fiduciante, com interveniência da Devedora em [data]; (em conjunto, “Documentos da Operação”); e

### as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Alienação Fiduciária, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes, de comum acordo e sem quaisquer restrições, celebrar o presente Contrato de Alienação Fiduciária, de acordo com os termos e condições a seguir estabelecidos, livremente convencionados entre as Partes, que se obrigam a cumpri-los e fazer com que sejam cumpridos:

## 1. OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

### 1.1 Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento de (a) todas as obrigações assumidas pela Exto, quer principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários originados da CCB, representados pela CCI, ao Termo de Endosso, bem como das demais obrigações assumidas pela Exto no âmbito dos Documentos da Operação; e (b) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Oferta Restrita, à CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão da presente Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Fiduciária, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) para arcar com tais custos (“Obrigações Garantidas”), observado o percentual das Obrigações Garantidas garantido por cada um dos Imóveis descrito no Anexo II ao presente Contrato (“Percentual Garantido”), a Fiduciante, de forma irrevogável e irretratável, aliena e transfere fiduciariamente em garantia a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Imóveis em favor da Fiduciária, conforme descrito na Cláusula 3 abaixo, observada a Cláusula 3.3 abaixo (“Alienação Fiduciária”).

#### 1.2 Os Imóveis estão devidamente descritos e caracterizados nas respectivas matrículas, constantes do Anexo I deste Contrato.

#### 1.3 Em atendimento ao disposto no artigo 24, inciso IV, da Lei nº 9.514/97, as Partes reconhecem que os Imóveis foram adquiridos pela Fiduciante por força dos instrumentos aquisitivos descritos nas respectivas matrículas constantes do Anexo I deste Contrato,. [*Nota MF: Nos termos do artigo 24, inciso IV, a cláusula de constituição da propriedade fiduciária deve conter a indicação do título e modo de aquisição do imóvel*] [Nota VBSO: podemos seguir com a descrição dos instrumentos aquisitivos constantes das respectivas matrículas anexas ao presente Contrato?]

#### 1.3 As Partes desde já reconhecem que este Contrato de Alienação Fiduciária é parte de uma operação estruturada de securitização de recebíveis imobiliários, sendo certo que os Documentos da Operação devem ser interpretados em conjunto, como instrumentos coligados entre si, não devendo ser, em hipótese alguma, analisados ou interpretados individualmente.

## 2. OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

### 2.1 Para os fins dos artigos 18 e 24 da Lei nº 9.514/97, são descritas abaixo resumidamente as características das Obrigações Garantidas:

1. Valor total das Obrigações Garantidas: o **v**alor das Obrigações Garantidas, nesta data, é de R$65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais);
2. Atualização monetária: Não aplicável;
3. Juros remuneratórios: juros remuneratórios correspondentes a variação acumulada de 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de um spread equivalente a até 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (**“**Remuneração**”**);
4. Encargos Moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento pela Fiduciante de qualquer quantia devida ao titular dos Créditos Imobiliários nos termos da CCB, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Fiduciante, devidamente remunerados, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (a) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento); e (b) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata temporis* (**“**Encargos Moratórios**”**); e
5. Data de Vencimento Final: [**data**].

### 2.2 Sem prejuízo do descrito na Cláusula 2.1 acima, a descrição ora oferecida visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos da Fiduciária ou modifica, sob qualquer aspecto, os Créditos Imobiliários representados pela CCI. As demais características das Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas na CCB, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar.

## 3. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

### 3.1 Alienação Fiduciária. Na forma do disposto neste Contrato de Alienação Fiduciária e de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, incluindo, mas não se limitando ao artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, aos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97 e aos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), a Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, aliena fiduciariamente em garantia os Imóveis, em favor da Fiduciária, para assegurar o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, observado o Percentual Garantido relativo a cada um dos Imóveis descrito no Anexo II, nos termos do presente Contrato de Alienação Fiduciária, de modo que, com a constituição da propriedade fiduciária, haverá o desdobramento da posse dos Imóveis, tornando-se a Fiduciária possuidora indireta dos Imóveis, sem quaisquer reservas ou restrições, mantendo-se a Fiduciante como possuidora direta dos Imóveis.

#### 3.2 As cópias das matrículas e demais documentos relacionados aos Imóveis (“Documentos Comprobatórios dos Imóveis”) deverão ser mantidos na sede da Fiduciante, e incorporam-se automaticamente ao presente Contrato de Alienação Fiduciária.

### 3.3 Abrangência da Alienação Fiduciária. A presente Alienação Fiduciária abrange os Imóveis e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias necessárias, úteis e/ou voluptuárias, expansões, construções e instalações nele já realizadas ou a serem realizadas que passam a integrar, para todos os fins de direito, a definição de “Imóveis”, e vigorará íntegra até que sejam cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, observado o Percentual Garantido.

### 3.4 As Partes estabelecem ainda, de comum acordo, que, para os fins da Lei nº 9.514/97, bem como para os fins de cálculo de custas e emolumentos decorrentes do registro deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, a expressão “Valor dos Imóveis” significa o valor dos Imóveis indicado e atualizado na forma da Cláusula 6.1 abaixo.

### 3.5 A Fiduciante compromete-se a manter os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização, bem como não deixar os Imóveis tornarem-se inábeis ou impróprios para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, observado o disposto neste Contrato com relação a reforço, liberação e sinistro.

3.6 Índice de Cobertura. Até a integral quitação das Obrigações Garantidas, a razão entre o Valor do Estoque e o Valor do Saldo em Aberto (conforme abaixo definidos) deverá ser igual ou superior a 1,82 (um inteiro e oitenta e dois centésimos) (“Índice de Cobertura”).

3.6.1 Para fins deste Contrato, (i) “Valor do Estoque” significa a soma dos valores (a) dos Imóveis; e (b) dos imóveis objeto dos demais Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis avaliados, quando assim solicitado pelos Titulares de CRI, pela média ponderada do valor de venda das últimas 5 (cinco) unidades similares de um mesmo empreendimento[; ou, caso não haja histórico de vendas, (2) pelo laudo de avaliação elaborado por empresa Avaliadora nos últimos 12 (doze) meses de uma unidade de referência no empreendimento], observado o período mínimo de 1 (um) ano entre as solicitações dos Titulares do CRI; e (ii) “Valor do Saldo em Aberto” significa o saldo devedor da CCB e dos juros remuneratórios da CCB devidos pela Devedora nos termos da CCB até cada data de verificação, deduzido da soma dos recursos existentes (e aplicações financeiras realizadas com recursos depositados) na Conta Centralizadora. [***Nota MF****: sob validação da Companhia*.] [Nota DCM IBBA: Vide comentário no Termo de Securitização]

### 3.6.2.1 Para viabilizar a verificação de que trata a Cláusula 3.6.2 acima, a Devedora obriga-se a enviar à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário: (i) relatório gerencial informando o valor de venda das 5 (cinco) últimas unidades imobiliárias similares do mesmo empreendimento alienadas[; ou (ii) caso não haja histórico de venda, laudo de avaliação de um Imóvel, para fins de referência do valor dos Imóveis, elaborado por qualquer uma das seguintes empresas: [●] (“Avaliadora”) a critério da Fiduciante, desde que emitido em no máximo nos últimos 12 (doze) meses da data de apresentação do laudo. [*Nota MF: Pendente avaliação pela Companhia*]

3.6.2.2 A contratação da Avaliadora para a realização de laudo de avaliação de imóveis nas hipóteses previstas neste contrato será sempre realizada pela Devedora, às suas expensas, com recursos que não sejam do patrimônio único e indivisível constituído após a instituição do Regime Fiduciário (conforme definido abaixo), composto pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI e suas respectivas garantias e pela Conta Centralizadora, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Fiduciária e se destina única e exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais (“Patrimônio Separado”).

3.6.2.3 Considera-se “Regime Fiduciário” o regime a ser instituído pela Fiduciária, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e suas respectivas garantias, as CCI e a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

3.6.3 Observada a hipótese de Liberação Antecipada da Garantia (conforme definido abaixo), a Fiduciante obriga-se a manter íntegra a Alienação Fiduciária ora pactuada e a reforçá-la ou substituí-la: (i) caso o Índice de Cobertura não seja atingido, nos termos da Cláusula 3.6 acima; e/ou (ii) na ocorrência de sinistro, desapropriação, deterioração, oneração ou qualquer hipótese de perda, parcial ou total, dos Imóveis que resulte no descumprimento do Índice de Cobertura; e/ou (iii) desde que mantido o Índice de Cobertura, considerada *pro forma* a substituição pretendida, caso a Fiduciante e/ou a Devedora solicitem expressa e voluntariamente a substituição dos Imóveis dados em garantia (“Reforço ou Substituição de Garantia”).

3.6.3.1 Para fins do disposto acima, caso seja verificado evento de Reforço ou Substituição de Garantia, a Fiduciária deverá notificar a Fiduciante, mediante o envio de notificação por escrito com cópia para a Devedora, para reforçar ou substituir a garantia de Alienação Fiduciária dos Imóveis por outro(s) imóvel(is) (“Comunicação de Reforço ou Substituição” e “Novo Imóvel”, respectivamente), observados os Critérios de Elegibilidade (conforme definido abaixo) e o seguinte procedimento:

1. a Comunicação de Reforço ou Substituição deverá ser acompanhada dos seguintes documentos: (a) certidão de matrícula atualizada dos Novos Imóveis; e (b) respectivos laudo(s) de avaliação a serem contratado(s) pela Fiduciante e/ou pela Devedora, às suas expensas, junto a qualquer das Avaliadoras, sendo que referido laudo deverá ter sido emitido, no máximo, nos 12 (doze) meses anteriores ao envio da Comunicação de Reforço*; [****Nota MF****: confirmar que será feita avaliação com base em laudo, sem a possibilidade de utilização do valor médio em caso de reforço da garantia] [Nota DCM IBBA: Estamos de acordo com critério de avaliação comentado no TS]*
2. a Fiduciante deverá, ainda, indicar assessor jurídico, que deverá ser aprovado pela Fiduciária, para realização de auditoria jurídica e emissão do Parecer Legal (conforme abaixo definido), às expensas da Fiduciante; e
3. o prazo para conclusão da auditoria jurídica e do Parecer Legal não poderá ser superior a [20 (vinte)] Dias Úteis contados do recebimento de toda a documentação solicitada pelo assessor jurídico contratado, a qual deverá ser providenciada pela Fiduciante; e *[****Nota MF****: discutir prazo para obtenção de certidão de matrícula]*

3.6.3.2 Os Novos Imóveis deverão preencher os seguintes critérios de elegibilidade (“Critérios de Elegibilidade”): (i) a certidão de matrícula atualizada dos Novos Imóveis, deverá demonstrar que os Novos Imóveis estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames; e (ii) os Novos Imóveis não poderão ser objeto de decisão condenatória transitada em julgado proferida em decorrência de ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) sobre aspectos trabalhistas ou ambientais de qualquer natureza, conforme parecer legal apresentado por assessor jurídico ao Agente Fiduciário e à Fiduciária. Caso hajam ressalvas apontadas no parecer legal aqui referido, a Fiduciante e/ou a Devedora deverão comprovar à Fiduciária que a Fiduciante, a Devedora ou qualquer terceiro assumiu a responsabilidade por indenizar os Titulares dos CRI em relação a tais pendências (“Parecer Legal”).

3.6.3.3 Caso a Fiduciante e/ou a Devedora não apresentem, justificadamente, por meio da Comunicação de Reforço, a totalidade das informações e/ou documentos que sejam solicitados acima, a Fiduciária enviará, em até [2 (dois) Dias Úteis] contados do recebimento da Comunicação de Reforço, uma notificação indicando as informações e/ou documentação pendentes. A Fiduciante e/ou a Devedora deverão apresentar as informações e/ou documentação faltante em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento da notificação enviada pela Fiduciária[, exceto caso a Fiduciante e/ou a Devedora comprovem estar envidando os seus melhores esforços para obter as informações e/ou documentação faltante, hipótese na qual o referido prazo será prorrogado por período a ser acordado entre as Partes]. [**Nota VBSO: avaliar trecho destacado sugerido pela Exto/MF**] [Nota DCM IBBA: De acordo com a inclusão]

3.6.3.4 Concluído o processo de auditoria jurídica mencionado na Cláusula 3.6.3.1, inciso “ii”, por meio da apresentação de Parecer Legal sem ressalvas, confirmando o atendimento ao Critério de Elegibilidade, as Partes assinarão contrato de alienação fiduciária relativo ao Novo Imóvel, sem necessidade de aprovação dos titulares dos CRI, ficando a Fiduciante e /ou a Devedora responsáveis por levar a registro referido instrumento no cartório de registro de imóveis competente. [***Nota MF****: pendente discussão acerca da necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI para a substituição dos imóveis*] [Nota DCM IBBA: Exceto pelos imóveis pré aprovados na largada, novos imóveis deverão ser aprovados pelos investidores] [jurisec: quais imóveis serão previamente aprovados e em qual documento ficará registrado?]

3.6.3.5 Mediante a confirmação de que trata a Cláusula 3.6.3.4 acima, com o Reforço ou Substituição de Garantia, ficará a Fiduciária obrigada a emitir o termo de liberação do Imóvel que será substituído, elaborado em termos substancialmente semelhantes aos do Anexo III deste Contrato (“Termo de Liberação”), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da solicitação da Fiduciante nesse sentido.

3.6.3.7 Na hipótese de 1 (um) ou mais Imóveis serem liberados em razão de substituição, nos termos desta Cláusula 3.6, os valores correspondentes ao produto da venda de referido(s) Imóvel(is) deverão permanecer na Conta Centralizadora até a perfeita formalização e constituição da alienação fiduciária do(s) Novo(s) Imóvel(is).

3.6.3.7 Fica desde já certo e ajustado que, independentemente de qualquer aprovação da Fiduciária e/ou dos titulares dos CRI, a Fiduciante poderá solicitar, a qualquer tempo, a liberação de 1 (um) ou mais Imóveis alienados fiduciariamente (“Imóvel Liberado”) sendo tal intenção de liberação informada pela Fiduciante e/ou Devedora à Fiduciária com antecedência de 3 (três) Dias Úteis da data pretendida, estando obrigada a Fiduciaária a apresentar o Termo de Liberação em 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitacão, desde que, considerada *pro forma* a liberação de garantia pretendida, o Índice de Cobertura seja mantido (“Liberação Antecipada da Garantia”). Para tanto, a Fiduciante e/ou a Devedora poderão, a qualquer tempo, depositar recursos na Conta Centralizadora a fim de diminuir o Valor do Saldo em Aberto. **[Nota VBSO: alterações propostas pela Exto/MF. favor avaliar.]**

3.6.4. [Em até 10 (dez) Dias Úteis contados do encerramento de cada trimestre social, as Partes deverão celebrar um aditamento ao presente Contrato, conforme modelo previsto no Anexo IV, a fim de atualizar os Imóveis descritos no Anexo I em razão da Liberação Antecipada da Garantia.]

3.6.5. Em caso de Liberação Antecipada da Garantia, os recursos provenientes da venda do respectivo Imóvel deverão obrigatoriamente ser depositados na conta corrente indicada no Contrato de Cessão Fiduciária da Fiduciante, para Amortização Extraordinária Obrigatória (nos termos da CCB), devendo a Fiduciante fazer constar essa previsão no respectivo contrato de compra e venda, escritura de transferência, compromisso e/ou qualquer instrumento competente utilizado para a alienação de cada Imóvel (“Instrumento de Compra e Venda”). [***Nota MF****: Discutir se a liberação de imóvel estará vinculada à venda*]

3.6.5.1. No prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da celebração do Instrumento de Compra e Venda, a Fiduciante deverá entregar à Fiduciária uma cópia simples do respectivo instrumento devidamente assinado pelas suas respectivas partes.

### 3.7 Desapropriação. Na hipótese de ocorrência de (i) desapropriação, total ou parcial, (ii) confisco, total ou parcial, ou (iii) 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 dos Imóveis, será necessário à Fiduciária e/ou à Devedora realizar, de forma alternativa, a amortização extraordinária ou o reforço de garantia conforme previsto na Cláusula 3.6.3 e seguintes acima, para recomposição do Índice de Cobertura. [Nota VBSO: alterações propostas pela Exto/MF. favor avaliar.]

#### 3.7.1 A Fiduciária ficará automaticamente sub-rogada no preço que vier a ser pago pelo poder expropriante ou por quem de direito em relação aos Imóveis, ficando a Fiduciária, por este Contrato de Alienação Fiduciária, de forma irrevogável e irretratável, investida dos poderes para receber do poder expropriante o referido preço, 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, devendo os valores decorrentes da indenização ser depositados na conta corrente nº [●], agência [●], no [banco], de titularidade da Fiduciária que estará afetada pelo Patrimônio Separado dos CRI (“Conta Centralizadora”). *[Nota MF: Discutir liberação da indenização (que deve ser inserida na CF, em caso de pré pagamento ou inexistência de descumprimento do índice de cobertura)]*

#### 3.7.2 Caso a Fiduciante receba do poder expropriante qualquer valor de que trata a Cláusula 3.7.1 acima, a Fiduciante deverá repassar tais valores à Fiduciária, mediante depósito na Conta Centralizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento de tais valores pela Fiduciante, sob pena de incidência de encargos nos termos da Cláusula 11.1 abaixo.

3.7.3 Caso o poder expropriante efetue pagamento em valor acima do valor mínimo necessário para manutenção do Índice de Cobertura ou caso a Fiduciante já tenha recomposto a garantia de forma a atender o Índice de Cobertura, a Fiduciária se obriga a efetuar a transferência do saldo excedente em 1 (um) Dia Útil do respectivo recebimento para transferir tal diferença para conta a ser indicada pela Fiduciante.

### 3.8 Sinistro. os Imóveis são objeto de seguro patrimonial contratado (“Seguro Patrimonial”), no qual é prevista a cobertura para a reconstrução e reposição dos Imóveis, pela seguradora, ao estado anterior ao sinistro. [Nota VBSO: Favor confirmar] [*Nota MF: há seguro apenas dos condomínios. Destacamos a impossibilidade de endosso neste caso*] [Nota DCM IBBA: OK][Nota ISEC: incluir e FR]

#### 3.8.1 A Fiduciante, neste ato, obriga-se a renovar anualmente o respectivo Seguro Patrimonial ou contratar anualmente novo seguro, às suas expensas, com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência do encerramento da apólice de seguro então vigente, sendo certo que os demais termos e condições da apólice em vigor na data de assinatura deste Contrato de Alienação Fiduciária deverão permanecer inalterados.

#### 3.8.2 Caso a Fiduciante opte por não fazer a renovação de seguro já existente com a mesma seguradora, a contratação de novo seguro para garantir a reconstrução dos Imóveis e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro deverá ser feito com qualquer seguradora de primeira linha, devendo a referida cobertura ser contratada em montante, no mínimo, equivalente ao seguro vencido.

#### 3.8.3 A Fiduciante deverá apresentar comprovação da renovação do Seguro Patrimonial ou da contratação de novo seguro à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário no endereço eletrônico nos termos e dentro do prazo mencionado na Cláusula 3.8.1 acima, permanecendo a Fiduciante na guarda, como fiel depositária, das vias originais da apólice do referido seguro que, por sua vez, se demandadas, deverão ser entregues juntamente com os comprovantes de pagamentos dos prêmios, em até 10 (dez) Dias Úteis da sua solicitação.

#### 3.8.4 A Fiduciante se obriga a segurar e manter segurados os Imóveis contra riscos de: (i) incêndio, queda de raio, explosão e implosão; (ii) danos elétricos (curto circuito); (iii) quebra de vidros, antenas, espelhos e mármores; (iv) vendaval até fumaça, exceto bens ao ar livre; e (v) vazamento de tanques e ruptura de tubulações.

#### 3.8.5 Todos os custos oriundos da renovação do Seguro Patrimonial ou da contratação de novo seguro correrão por conta da Fiduciante com recursos que não sejam do Patrimônio Separado. A Fiduciária não terá nenhuma responsabilidade quanto a prejuízos eventualmente decorrentes de qualquer omissão ou irregularidade, seja na renovação do Seguro Patrimonial ou contratação de novo seguro, seja na previsão das hipóteses de cobertura dos riscos.

3.9 A Fiduciante neste ato, obriga-se a, no prazo de 30 (trinta) dias contados da presente data, podendo ser prorrogados por mais 30 (trinta) dias, endossar todas as apólices de seguro contratadas em relação aos Imóveis em favor da Fiduciária, nos termos do artigo 785 do Código Civil, comunicando a seguradora de primeira linha mediante aviso escrito assinado pelo Fiduciante e pela Fiduciária, caso necessário. [***Nota MF****: casa hajam seguros passíveis de serem endossados, devemos tratar o que ocorrerá se o sinistro for parcial, para viabilizar a reconstrução ou utilização de recursos pela Fiduciante sem necessidade de aprovação dos titulares do CRI*] **[Nota ISEC: o seguro será endossado à ISEC? Se não estiver endossado na data de emisão, precisamos incluir em fator de risco]**

### 3.9.1 A Fiduciante deverá, na comunicação prevista na Cláusula anterior, informar a seguradora de primeira linha contratada que, em razão do endosso das apólices de seguro, quaisquer valores pagos a título de indenização por ocorrência de sinistro nos Imóveis deverão ser depositados pela seguradora de primeira linha diretamente na Conta Centralizadora.

### 3.10 Na hipótese de ocorrência de sinistro, parcial ou total, que resulte no descumprimento do Índice de Cobertura, a Fiduciária e/ou a Devedora deverão realizar, de forma alternativa, a amortização extraordinária ou o reforço de garantia conforme previsto na Cláusula 3.6.3 e seguintes acima, para recomposição do Índice de Cobertura, observado o disposto na CCB ou no item “Desapropriação” acima, conforme o caso.

### 3.11 Mediante o registro do presente Contrato de Alienação Fiduciária no Oficial de Registro de Imóveis competente, estará formalizada a constituição da propriedade fiduciária sobre os Imóveis em nome da Fiduciária, efetivando-se a transferência da propriedade para a Fiduciária e o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária possuidora indireta e a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização dos Imóveis objeto da presente Alienação Fiduciária, enquanto as a Fiduciante estiver adimplente.

### 3.12 A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á enquanto o Percentual Garantido estiver sendo adimplido, assegurada, nesta hipótese, a livre utilização dos Imóveis por sua conta e risco, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar os Imóveis, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária.

### 3.13 Se a Fiduciária vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes aos Imóveis, a Fiduciante deverá reembolsá-la dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de reembolso por atraso no pagamento, os (i) encargos moratórios de multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) *flat*; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia, tudo sobre o valor em atraso.

### 3.14 A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade anual e mediante aviso com 30 (trinta) 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.

### 3.15 Observados os termos do § 4º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

### 3.16 Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária da Fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Cartório de Registro Imóveis competente o respectivo Termo de Quitação ou Termo de Liberação Antecipada de Garantias, consolidando-se na pessoa da Fiduciante a plena propriedade dos Imóveis, observado o disposto na Cláusula 9.2 abaixo.

### 3.17 A Fiduciante, às suas expensas, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, se obriga a (i) prenotar para registro no Oficial de Registro de Imóveis competente e apresentar o seu comprovante à Fiduciária com cópia para o Agente Fiduciário no prazo de até [5 (cinco)] Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato; e (ii) no prazo de até [90 (noventa)] dias, prorrogáveis por mais [90 (noventa)] dias, a contar da data de assinatura deste Contrato, a enviar à Fiduciária com cópia para o Agente Fiduciário, cópia simples (PDF) do presente Contrato de Alienação Fiduciária registrado no Oficial de Registro de Imóveis competente e cópias simples (PDF) das matrículas atualizadas dos Imóveis com o registro da Alienação Fiduciária. [Nota VBSO: alterações propostas pela Exto/MF. favor avaliar.] [Nota DCM IBBA: 180 dias é muito. Sugiro 60+30]

#### 3.17.1 A Fiduciante se obriga ainda, às suas expensas, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, a proceder a averbação de qualquer eventual aditamento ao presente Contrato de Alienação Fiduciária junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente e comprovar à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário, no prazo de [90 (noventa)] dias a contar da data de prenotação, prorrogáveis em caso de exigência feita pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, desde que a prenotação permaneça válida, sob pena de caracterização de Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos da CCB, ficando certo, contudo, que a prenotação de tal aditamento deverá ocorrer em até [5 (cinco)] Dias Úteis a contar da data de sua assinatura e ser apresentada à Fiduciária com cópia para o Agente Fiduciário dentro do referido prazo. [Nota VBSO: alterações propostas pela Exto/MF. favor avaliar.] [Nota SR: Entendo que esse prazo deveria ser o mesmo da cláusula 3.17, não?]

## 4. MORA, INADIMPLEMENTO, DECLARAÇÕES E GARANTIAS

### 4.1 O vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e/ou vencimento ordinário sem que ocorra o integral pagamento das Obrigações Garantidas acarretará à Devedora a imediata responsabilidade pelo pagamento do principal, dos encargos, penalidades e demais acessórios previstos nos Documentos da Operação.

### 4.2 Na hipótese da Cláusula 4.1 acima a Fiduciária poderá, conforme autorizada pelos Documentos da Operação e/ou por solicitação dos Titulares de CRI, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária por meio da intimação da Fiduciante e da Devedora, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97.

### 4.4 A Devedora e a Fiduciante serão intimadas para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados do início do procedimento de excussão, mediante o pagamento das prestações vencidas e não pagas, bem como das prestações que se vencerem até a data do efetivo pagamento, incluindo, além de o valor do principal, os juros, as multas, os encargos moratórios, os demais encargos contratuais, os encargos legais e despesas de intimação, inclusive tributos imputáveis aos Imóveis, além das despesas de cobrança e de intimação e associativas, conforme aplicável.

### 4.5 O simples pagamento do Percentual Garantido, sem os juros e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade da Devedora e da Fiduciante de liquidar tais parcelas do Percentual Garantido, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

### 4.6 O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

#### a intimação será requerida pela Fiduciária ou por solicitação dos Titulares dos CRI, diretamente ou representados pelo Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, ao oficial do cartório de registro de imóveis competente da circunscrição imobiliária onde se localizar os Imóveis (“Oficial”), indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;

#### a diligência de intimação será realizada pelo Oficial, podendo, a critério do Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do oficial do cartório de títulos e documentos da comarca da situação dos Imóveis, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante ou por quem deva receber a intimação;

#### a intimação será feita à Devedora e à Fiduciante, a seus representantes ou a procurador regularmente constituído;

#### se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se procurado por 3 (três) vezes se escusar ou se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Oficial ou pelo oficial do Cartório de Títulos e Documentos competente, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao Oficial promover a intimação da Fiduciante e da Devedora por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis; e

#### a Devedora ou a Fiduciante poderão efetuar a purgação da mora aqui referida: (a) entregando, em dinheiro, ao Oficial, o valor necessário para a purgação da mora; ou (b) entregando ao Oficial 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. Na hipótese contemplada pelo item (b), a entrega do cheque ao Oficial 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 certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária dos Imóveis.

### 4.7 Purgada a mora perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso ainda exista Percentual Garantido. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão desta Alienação Fiduciária.

#### 4.7.1 Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Devedora ou pela Fiduciante juntamente com a primeira prestação que se vencer após a purgação da mora junto ao cartório de registro de imóveis competente.

### 4.8 O não pagamento de qualquer valor devido, depois de devidamente comunicada nos termos supra, bastará para a configuração da mora, observados eventuais períodos de cura previstos nos Documentos da Operação.

### 4.9 Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nas Cláusulas acima, o Oficial 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 dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária por meio da averbação nas matrículas dos Imóveis em nome da Fiduciária, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos neste Contrato de Alienação Fiduciária.

### 4.10 Na hipótese de excussão desta Alienação Fiduciária, no todo ou em parte, fica, desde logo, facultado à Fiduciária utilizar o produto total apurado com tal excussão para pagamento, além do Percentual Garantido, 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 máximo de até 5 (cinco) dias após o recebimento pela Fiduciária do valor apurado com a excussão da presente garantia.

## 5. LEILÃO EXTRAJUDICIAL

### 5.1 Não purgada a mora dentro do prazo indicado na Cláusula 4.4. acima, e consolidada a propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, mediante a respectiva averbação na respectiva matrícula dos Imóveis, os Imóveis deverão ser alienados pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos no artigo 27 da na Lei nº 9.514/97 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

#### a alienação far-se-á sempre extrajudicialmente, por leilão público;

#### o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade útil em nome da Fiduciária, devendo os Imóveis serem ofertados no primeiro leilão pelo Valor dos Imóveis, conforme definido na Cláusula 6.1 abaixo;

#### não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme item (ii) acima e ainda não satisfeita o índice do Percentual Garantido, os Imóveis serão ofertados em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público, pelo Valor da Dívida Garantido, conforme definido no item 5.2 “ii” abaixo, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/97 e na Cláusula 5.2 abaixo;

#### os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis ou em outro de comarca de fácil acesso se no local dos Imóveis não houver imprensa com circulação diária. A Fiduciante será comunicada por: (a) simples correspondência; e (b) comunicação por correio eletrônico, remetidas ao endereço constante da Cláusula 10.1 abaixo, acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e

#### a Fiduciária, já como titular da propriedade plena, transmitirá a propriedade e a posse dos Imóveis ao licitante vencedor.

### 5.1.1 Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e até a data do segundo leilão, conforme previsto na Cláusula 5.1 item (iii) acima, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir os Imóveis por preço correspondente ao Percentual Garantido.

### 5.2 Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

#### (i) “Valor dos Imóveis” é aquele mencionado na Cláusula 6.1 abaixo, aí incluído o valor das benfeitorias e acessões;

#### (ii) “Valor da Dívida Garantido” é o equivalente à soma das seguintes quantias:

(a) o valor equivalente ao Percentual Garantido, acrescido das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas;

(b) despesas, serviços e utilidades referentes aos Imóveis, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

(c) 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;

(d) 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;

(e) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade dos Imóveis pelo inadimplemento do Percentual Garantido;

(f) custeio das benfeitorias necessárias, conforme definidas na legislação aplicável; [**Nota VBSO: Exto/MF propõe a exclusão deste item. Favor avaliar**] [Nota DCM IBBA: Qual o motivo da exclusão?]

(g) custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis em bom estado de manutenção e conservação, a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente no leilão extrajudicial; e

(h) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, e as demais despesas previstas no item (iii) abaixo.

#### (iii) “Despesas” são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, nelas compreendidos, entre outros:

(a) os encargos e custas de intimação da Fiduciante e da Devedora;

(b) os encargos e custas com a publicação de editais;

(c) a comissão do leiloeiro; e

(d) despesas[ razoáveis] e comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, estes somente para eventuais procedimentos judiciais, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato de Alienação Fiduciária. [**Nota VBSO: trecho destacado proposto pela Exto/MF. Favor avaliar**][Nota ISEC: não temos como incluir critério de razoabilidade. Despesas incorridas e comprovadas deverão ser pagas]

### 5.3. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao Valor dos Imóveis, será realizado segundo leilão.

5.3.1 [Excesso. Se, no primeiro ou segundo leilão, sobejar importância a ser restituída à Fiduciante (“Sobejo”), e havendo Obrigações Garantidas devidas, ainda que sua exigibilidade seja futura, (i) a Fiduciante deverá depositar o valor do Sobejo na conta corrente nº [●], agência [●] do Banco [●]; (ii) a Fiduciante, desde já, obriga-se a constituir a cessão fiduciária sobre o saldo positivo em referida conta corrente, em favor da Fiduciária e do cumprimento das Obrigações Garantidas, a ser formalizada por meio de instrumento específico, que independerá de aprovação prévia dos Titulares dos CRI; e (iii) a Fiduciante disponibilizará o respectivo termo de quitação, conforme previsto na Cláusula 9, sob pena de multa legal.] [***Nota MF****: pendente confirmação*]

### 5.4 No segundo leilão, observado o disposto no inciso (iii) da Cláusula 5.1 acima:

#### (i) será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao Valor da Dívida Garantido, na forma da legislação em vigor;

#### (ii) será recusado pela Fiduciária o maior lance oferecido, desde que inferior ao Valor da Dívida Garantido, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse dos Imóveis, sendo do Percentual Garantido integralmente quitado, não devendo a Fiduciária restituir qualquer quantia à Fiduciante a que título for; e

1. caso o maior lance oferecido seja suficiente para liquidação do Valor da Dívida Garantido, conforme previsto no item (i) acima, 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 legal.

###

### 5.5 Observado o disposto na Cláusula 5.1 acima, em não ocorrendo a entrega da posse dos Imóveis no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderá 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, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula dos Imóveis, a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do art. 37-A da Lei nº 9.514/97, e demais despesas previstas neste Contrato.

5.6. A Fiduciária manterá em seus escritórios, à disposição da Fiduciante, a correspondente prestação de contas simples pelo período de 30 (trinta) 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 Úteis de antecedência.

## 6. VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS PARA FINS DE LEILÃO

## 6.1 As Partes convencionam que o valor de venda dos Imóveis (“Valor dos Imóveis”), para fins de leilão será o descrito na tabela abaixo, ou o valor de avaliação definido na época do leilão. [Nota ISEC: incluir critério para atribuição de valores]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nº de Matrícula** | **Cartório** | **Valor** |
| [●] | [●] | R$ [●] |
| [●] | [●] | R$ [●] |

[**Nota VBSO: Exto, favor informar.**]

#### 6.1.1 O Valor dos Imóveis será, até a data da realização do leilão, reajustado monetariamente anualmente pela variação positiva acumulada do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), calculado pela Fundação Getúlio Vargas ou, em caso de não divulgação ou impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, cuja data de aniversário será o índice publicado no mês e no ano da data de emissão dos CRI. Na hipótese de inexistência de substituto legal, será utilizado para a atualização de referido valor o IPCA ou na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, conforme definido pelas Partes em até 30 (trinta) dias contados do evento. [*Nota MF: Podemos apresentar laudo neste interim. Devemos seguir com essa proposta, em face do custo envolvido?]*

#### 6.1.2 Todos os custos incorridos com a contratação e elaboração dos laudos de avaliação serão arcados exclusivamente pela Fiduciante com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, independentemente do novo Valor dos Imóveis apurado.

## 7. VIGÊNCIA

### 7.1 Este Contrato permanecerá válido e eficaz até a final e total liquidação do Percentual Garantido.

## 8. MULTIPLICIDADE DE GARANTIAS

### 8.1 No exercício de seus direitos e recursos em relação às Obrigações Garantidas, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, a Fiduciária poderá executar todas e quaisquer eventuais garantias outorgadas à Fiduciária, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados neste Contrato de Alienação Fiduciária.

### 8.2 Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Contrato de Alienação Fiduciária poderá ser cobrada via processo de execução visto que as Partes desde já reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial nos termos e para os efeitos do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”).

### 8.3 Após a integral liquidação do Percentual Garantido, as eventuais garantias serão liberadas e os recursos que sobejarem à excussão das eventuais garantias serão transferidos às partes, conforme aplicáveis, líquidos de eventuais impostos e tributos.

## 9. LIBERAÇÃO DA GARANTIA

### 9.1 A Alienação Fiduciária resolver-se-á quando do cumprimento integral das Obrigações Garantidas, observado o Percentual Garantido. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não resultará na exoneração da Alienação Fiduciária ora estabelecida.

### 9.2 No prazo de [30 (trinta)] dias a contar da efetiva liquidação do Percentual Garantido, a Fiduciária e o Agente Fiduciário fornecerão, a requerimento da parte interessada, ou encaminhará para o endereço de correspondência da Fiduciante, independentemente de assembleia dos Titulares de CRI, o respectivo Termo de Liberação, nos termos previstos no artigo 25 da Lei nº 9.514/97.

### 9.3 Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária de titularidade da Fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis, a Fiduciante deverá apresentar ao cartório de registro de imóveis competente o correspondente Termo de Liberação, consolidando-se na pessoa da Fiduciante a plena propriedade dos Imóveis.

### 10. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA FIDUCIANTE

### [Nota DCM IBBA: Favor replicar ajustes realizados na AF de Cotas, não obstante comentários adicionais do Jurídico IBBA]

### 10.1 Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante obriga-se a:

#### manter sua existência legal e todos os direitos, autorizações e licenças indispensáveis para a condução de seus negócios;

#### exceto pela Liberação Antecipada da Garantia, manter a titularidade válida e plena dos Imóveis;

#### às suas expensas, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos e/ou registros, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (a) proteger os Imóveis, (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária, e/ou (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato de Alienação Fiduciária;

#### exceto conforme permitido por este Contrato, manter, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, observado o Percentual Garantido, a presente Alienação Fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e os Imóveis livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato pretensão de qualquer natureza que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima (“Ônus”). Na hipótese de algum Ônus ser verificado e/ou constituído após a assinatura do presente Contrato de Alienação Fiduciária, será caracterizado um evento de Resgate Antecipado dos CRI caso a Fiduciante não realize reforço de garantia nos termos da Cláusula 3 e seguintes acima;

#### não incluir cláusula de opção de compra em eventuais futuros contratos de locação dos Imóveis; [Nota VBSO: Exto/MF sugerem a exclusão deste item]

#### possuir e manter, até o integral cumprimento do Percentual Garantido, todas as autorizações necessárias (a) à assinatura deste Contrato de Alienação Fiduciária e dos demais Documentos da Operação de que seja parte; e (b) ao cumprimento de todas as obrigações previstas em tais documentos, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor; [Nota VBSO: Exto/MF sugerem a exclusão deste item]

#### [*Nota MF: coberto pelo item (xiii)*]

#### exceto conforme permitido por este Contrato, não ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, onerar ou de qualquer outra forma alienar os Imóveis em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, sob pena de ocorrência de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas;

#### permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios dos Imóveis, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, o encargo de fiel depositária dos Documentos Comprobatórios dos Imóveis, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los, conservá-los, a exibi-los ou entregá-los, conforme o caso, à Fiduciária e/ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, ou em prazo inferior, de modo a possibilitar o cumprimento pela Fiduciária de qualquer lei, regulamento ou ordem judicial, arbitral ou administrativa, assim como fornecer todas as informações relativas a ela solicitadas pela Fiduciária;

#### defender-se, de forma tempestiva, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar a presente Alienação Fiduciária, os Imóveis, no todo ou em parte ou este Contrato de Alienação Fiduciária; [*Nota MF: repetido*]

#### exceto conforme permitido por este Contrato[ e com relação ao regular uso dos Imóveis para fins de exploração econômica, ]não celebrar qualquer contrato ou praticar qualquer ato que possa restringir os direitos ou a capacidade da Fiduciária de dispor dos Imóveis, no todo ou em parte, em caso de consolidação da propriedade; [Nota VBSO: avaliar trecho em destaque sugerido pela Exto/MF]

#### informar em até [5 (cinco)] Dias Úteis do seu conhecimento à Fiduciária os detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento, iminente, fato, evento ou controvérsia que de qualquer forma possa afetar negativamente os Imóveis, a presente Alienação Fiduciária ou a capacidade da Fiduciante de cumprir suas obrigações decorrentes deste Contrato de Alienação Fiduciária;

#### manter durante todo o prazo de vigência deste Contrato de Alienação Fiduciária, sempre quitados, nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária, os prêmios relativos ao Seguro Patrimonial, comprometendo-se a entregar em até 10 (dez) Dias Úteis à Fiduciária, mediante solicitação nesse sentido, o comprovante de quitação; [Nota VBSO: Favor confirmar]

#### enviar à Fiduciária cópia simples de renovações do Seguro Patrimonial em vigor e/ou do novo Seguro Patrimonial, caso aplicável; [Nota VBSO: Exto/MF sugerem a exclusão deste item]

#### notificar a Fiduciária, em até 1 (um) Dia Útil do seu conhecimento, em qualquer caso de penhora ou processo de execução dos Imóveis, no todo ou em parte, ou no caso de administrador judicial ser nomeado para administrar os bens da Fiduciante, incluindo os Imóveis, no todo ou em parte, ou caso qualquer ato similar ocorra ou qualquer procedimento similar seja instaurado com relação aos Imóveis, bem como se compromete a notificar os terceiros que tenham instaurado ou requerido tais procedimentos, ou qualquer administrador judicial nomeado, da existência da Alienação Fiduciária aqui constituída em favor da Fiduciária, assim como a tomar, às suas próprias expensas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, todas as medidas razoáveis e tempestivas destinadas a quitar ou cancelar os procedimentos, assim que possível;

#### obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas (a) para a validade ou exequibilidade deste Contrato de Alienação Fiduciária; (b) para o fiel, pontual e integral cumprimento deste Contrato de Alienação Fiduciária; e (c) para a continuidade das suas operações;

#### dar ciência deste Contrato de Alienação Fiduciária de que seja parte 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 a Fiduciante integralmente pelo cumprimento deste Contrato de Alienação Fiduciária;

#### autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar os Imóveis e toda a documentação a ele relacionada, a qualquer hora durante o horário comercial, mediante notificação enviada com antecedência razoável, não inferior a 2 (dois) Dias Úteis;

#### na hipótese de existirem eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, a Fiduciante responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais, lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

#### pagar todos os impostos, taxas, contribuições, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros (“Tributos”), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a presente Alienação Fiduciária e/ou sobre os Imóveis, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato de Alienação Fiduciária, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato de Alienação Fiduciária, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou aquelas objeto de procedimento administrativo ou judicial do qual ainda não tenha sido citada ou notificada; e

#### indenizar e manter a Fiduciária indene contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos comprovados depois de decisão judicial transitada em julgado de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pela Fiduciária, originados de ou relacionados a: (a) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Fiduciante, nos termos do presente Contrato de Alienação Fiduciária e demais Documentos da Operação; (b) ação ou omissão dolosa ou culposa, devidamente comprovada da Fiduciante, no que diz respeito ao cumprimento de suas obrigações decorrentes da Alienação Fiduciária ou de qualquer forma relacionadas ao presente Contrato de Alienação Fiduciária; e/ou (c) demandas, ações ou processos instaurados a fim de discutir a presente Alienação Fiduciária.

### 11. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

### [Nota DCM IBBA: Favor replicar ajustes realizados na AF de Cotas, não obstante comentários adicionais do Jurídico IBBA]

### 11.1 Cada Parte declara e garante à outra que as afirmações prestadas a seguir são verdadeiras e representam a sua intenção na presente contratação:

#### é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente, de acordo com as leis brasileiras;

#### possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas;

#### tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária, bem como cumprirá com suas obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária;

#### a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária e o cumprimento de suas obrigações não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento no qual sejam parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo ou bem da Fiduciante, exceto pela Alienação Fiduciária, ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Parte ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Fiduciante e que afete a Fiduciante ou quaisquer de seus bens e propriedades;

#### este Contrato de Alienação Fiduciária foi validamente firmado pelos seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em nome das Partes, as obrigações neles estabelecidas, constituindo-se o presente Contrato de Alienação Fiduciária uma obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil; e

#### está apta a observar as disposições previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade.

### 11.2 Adicionalmente, a Fiduciante declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:

#### não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Alienação Fiduciária, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

#### as discussões sobre o objeto do presente Contrato de Alienação Fiduciária foram conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

#### foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por assessores legais durante toda a referida negociação;

#### tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos;

#### exceto pelo registro deste Contrato de Alienação Fiduciária nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de crédito ou perante qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração e ao cumprimento deste Contrato de Alienação Fiduciária;

#### 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;

#### até onde tem conhecimento, está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente aos Imóveis que são de sua responsabilidade, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial[, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou aquelas objeto de procedimento administrativo ou judicial do qual ainda não tenha sido citada ou notificada;] [Nota VBSO: trecho destacado sugerido pela Exto/MF. Favor avaliar]

#### possui, sob responsabilidade civil e criminal, patrimônio suficiente para garantir eventuais obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

#### é a única e legítima proprietária dos Imóveis;

#### não há, nesta data, procedimentos administrativos, procedimentos arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, ações reipersecutórias de qualquer natureza, contra a Fiduciante, em qualquer instância ou tribunal, da qual a Fiduciante tenha sido notificada, citada, intimada ou informada por escrito que afetem adversamente ou possam vir a afetar adversamente a Alienação Fiduciária ou quaisquer termos e condições do presente Contrato, ou, ainda, que venha a tornar os Imóveis inábeis, impróprios, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento do Percentual Garantido; [Nota VBSO: trecho destacado sugerido pela Exto/MF. Favor avaliar]

#### não há, nesta data, (a) quaisquer restrições de caráter urbanístico, sanitário, viário ou de segurança sobre os Imóveis, que impeçam sua ocupação; ou (b) qualquer inadequação dos Imóveis às normas de uso e ocupação do solo ou qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental, que possam afetar significativamente a utilização dos Imóveis;

#### não há, nesta data, qualquer inadequação dos Imóveis às normas de uso e ocupação do solo e de qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental, que possam afetar significativamente a utilização dos Imóveis;

#### não há, nesta data, (a) reclamações ambientais que tenham por objeto os Imóveis, inclusive, mas não limitado a, notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais; ou (b) questões ambientais ou sociais sobre os Imóveis, inclusive, mas não limitado a, despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água, depósito, 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, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais, conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos;

#### os Imóveis estão, nesta data, livres de materiais perigosos, tais como materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;

#### os Imóveis estão livres e desembaraçado de quaisquer Ônus e em perfeito estado de segurança e utilização;

#### não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente aos Imóveis, tampouco a Fiduciante tem conhecimento de que uma exigência com tal natureza esteja na iminência de ser feita;

#### conduz (incluídas nesta declaração as suas controladoras, controladas e coligadas da Fiduciante) seus negócios e operações em cumprimento a todas as leis e regulamentos aplicáveis e estão devidamente qualificados ou registrados para o exercício das suas atividades; [Nota VBSO: Exto/MF sugerem a exclusão deste item. Favor avaliar]

#### as declarações prestadas neste Contrato de Alienação Fiduciária são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão, tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações prestadas não sejam enganosas ou incompletas; [Nota VBSO: Exto/MF sugerem a exclusão deste item. Favor avaliar]e

#### concorda com a presente garantia de Alienação Fiduciária dos Imóveis.

#### 11.3 Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula, a Fiduciante obriga-se a (i) notificar imediatamente a Fiduciária e a Securitizadora com cópia para o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas nos termos desta Cláusula tornem-se inverídicas, incorretas, incompletas ou inválidas; e (ii) indenizar imediatamente após o recebimento de notificação neste sentido, a Fiduciária por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados, conforme decisão judicial transitada em julgado e em decorrência da inveracidade, incorreção, insuficiência ou invalidade de quaisquer das declarações prestadas nesta Cláusula, sem prejuízo do disposto nos Documentos da Operação de que a mesma seja parte. [Nota VBSO: Exto/MF sugerem a exclusão deste item. Favor avaliar]

11.4A Fiduciária declara e garante à Fiduciante, na data de assinatura deste Contrato, que: [***Nota MF****: redação em conformidade com os demais contratos de garantia*]

1. este Contrato constitui sua obrigação legal, válida e eficaz, exequível de acordo com os seus respectivos termos;
2. a assinatura e cumprimento do presente Contrato não implicará na rescisão de qualquer instrumento celebrado e não viola nem violará: (a) os seus documentos societários; (b) qualquer acordo, instrumento ou contrato de que faça parte; e (c) qualquer lei, regulamento, licença, autorização governamental ou decisão que lhe vincule ou seja aplicável, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em rescisão ou vencimento antecipado de qualquer contrato, instrumento, acordo, empréstimo ou documento de que seja parte;
3. é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
4. está devidamente autorizado e obteve, conforme aplicável, todas as autorizações, inclusive societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e societários necessários para tanto; e
5. seus representantes legais que assinam este Contrato têm poderes societários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações previstas neste instrumento e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor.

#### 11.4. As Partes asseguram, para todos os fins e efeitos de direito, que as declarações prestadas nas Cláusulas 11.2 e 11.3 acima expressam a verdade, sendo esta condição a causa essencial para a celebração deste Contrato. Portanto, qualquer falsidade ou incorreção nas declarações prestadas neste Contrato que afete negativamente a Alienação Fiduciária aqui pactuada será considerada um descumprimento das obrigações assumidas, e poderá sujeitar a respectiva Parte às penalidades da legislação vigente. [*Nota MF: redação em conformidade com os demais contratos de garantia*]

## 12. DISPOSIÇÕES GERAIS

### 12.1 Comunicações. Todas as comunicações ou notificações realizadas nos termos deste Contrato devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e poderão ser feitas por qualquer meio de correspondência disponível, incluindo, correios, portadores ou ainda, de forma digital, por meio do envio de correio eletrônico (e-mail). As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado:

1. para a Fiduciante:

**[SPE]**

**[endereço**]

At.: [●]

Tel.: [●]

E-mail: [●]

1. para a Fiduciária:

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

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

CEP 04533-004 – São Paulo – SP

At.: Departamento Jurídico/Departamento de Gestão

Tel.: +55 (11) 3320-7474

E-mail: juridico@isecbrasil.com.br / gestao@isecbrasil.com.br

1. para a Devedora:

**EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Av. Eliseu de Almeida, 1.415, 1º andar

CEP 05533-000 – São Paulo – SP

At.: [●]

Tel.: [●]

E-mail: [●]

###

## 13. DISPOSIÇÕES GERAIS [Nota MF: já previsto na cláusula 3.13]

### 13.1 Dias Úteis. Será considerado “Dia Útil” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa a este Contrato de Alienação Fiduciária, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

### 13.2 Ausência de Renúncia de Direitos. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Contrato de Alienação Fiduciária. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer uma das Partes, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

### 13.3 Sucessão. As obrigações constituídas por esta Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitentes-cessionários, herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

### 13.4 Divisibilidade. Caso qualquer das disposições deste Contrato de Alienação Fiduciária venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

### 13.5 Pagamento do Percentual Garantido. Além dos casos previstos neste Contrato de Alienação Fiduciária e dos contidos na lei, o Percentual Garantido deverá ser pago antecipadamente nas hipóteses previstas na CCB e/ou no Termo de Securitização.

### 13.6 Despesas. A Fiduciante suportará com recursos que não sejam do Patrimônio Separado todos e quaisquer tributos, encargos, despesas, ônus e quaisquer outros custos que venham a ser pagos ou devidos pela Fiduciária em razão do presente Contrato de Alienação Fiduciária, especialmente aqueles decorrentes da efetivação, manutenção, excussão e extinção da Alienação Fiduciária prevista neste Contrato de Alienação Fiduciária, incluindo, mas não se limitando, 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 cartório de notas competente, de serviço de cartório de registro de imóveis competente e de serviço de cartório de títulos e documentos competente.

#### 13.6.1 As Partes autorizam e determinam, desde já, que o cartório 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.

### 13.7 Aplica-se à presente Alienação Fiduciária o disposto nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

### 13.8 Termos Definidos. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Contrato de Alienação Fiduciária são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos nos Documentos da Operação. Todos os termos no singular definidos neste instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Contrato de Alienação Fiduciária, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Contrato de Alienação Fiduciária como um todo e não a uma disposição específica deste instrumento. Referências a cláusula, item, adendo e anexo estão relacionadas a este Contrato de Alienação Fiduciária a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

### 13.9 Anexos. Os anexos a este Contrato de Alienação Fiduciária são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre o Contrato de Alienação Fiduciária e seus anexos prevalecerão as disposições do Contrato de Alienação Fiduciária, dado o caráter complementar dos anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indivisibilidade das disposições do Contrato de Alienação Fiduciária e dos anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

### 13.10. Prazos. Os prazos estabelecidos no presente Contrato serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

### 13.11 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 e/ou por quem de direito, com relação aos Imóveis, aplicando tais valores na amortização ou quitação do Percentual Garantido. A Fiduciária poderá, ainda, praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta Cláusula, inclusive mediante substabelecimento, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados, até a integral liquidação do Percentual Garantido.

### 13.12 Aditamentos. Observado o disposto na Cláusula 13.14 abaixo, o presente Contrato de Alienação Fiduciária e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes e prévia aprovação dos Titulares de CRI, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

### 13.13 Adicionalmente, as Partes concordam que qualquer alteração neste Contrato de Alienação Fiduciária após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, obedecido o quórum estabelecido no Termo de Securitização dos CRI, sendo certo, todavia, que este Contrato de Alienação Fiduciária 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 tais alterações (a) não representem prejuízo aos Titulares de CRI ou afetem o fluxo dos Créditos Imobiliários e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI.

## 14. FORO DE ELEIÇÃO

14.1As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Contrato, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em [●] ([●]) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [**data**] de 2020

*(assinaturas nas páginas seguintes)*

*(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)*

*(Página de Assinatura 1/4 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrado em [data] de 2020)*

[**SPE**]

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

*(Página de Assinatura 2/4 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrado em [data] de 2020)*

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

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

*(Página de Assinatura 3/4 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrado em [data] de 2020)*

**EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

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

*(Página de Assinatura 4/4 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrado em [****DATA****] de 2020)*

Testemunhas:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:CPF: |  | Nome:CPF: |

# **ANEXO I**

*(Este Anexo é parte integrante do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças)*

## MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS

[**Nota VBSO: favor indicar matrículas dos imóveis a serem cedidos fiduciariamente por cada SPE**]

# **ANEXO II**

*(Este Anexo é parte integrante do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças)*

## PERCENTUAL GARANTIDO

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nº de Matrícula** | **Cartório** | **Percentual Garantido** |
| [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] |

# **ANEXO III**

*(Este Anexo é parte integrante do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças)*

## MODELO DE TERMO DE LIBERAÇÃO

\*\*\*

**TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA**

Pelo presente instrumento particular (“Termo de Quitação”), **[●]**, [qualificação] com sede na cidade de [●], estado de [●], [endereço], CEP [●], inscrita no CNPJ sob o n.º [●], com seus atos constitutivos registrados na [●] sob NIRE n.º [●] (“Fiduciária”), neste ato representada na forma do seu estatuto social, **LIBERA** os seguintes Imóveis da Alienação Fiduciária constituída nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças”, celebrado em [●] de [●] de 2020, entre a Fiduciária e a [Fiduciante], com interveniência e anuência da Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.: [●].

Exceto se expressamente indicado palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste instrumento, terão o significado previsto no Contrato.

Este termo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste termo.

A Fiduciária autoriza que o Oficial de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente termo, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

[•], [•] de [•] de [•].

**[FIDUCIÁRIA]**

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

# **ANEXO IV**

*(Este Anexo é parte integrante do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças)*

**MODELO DE ADITAMENTO AO CONTRATO PARA LIBERAÇÃO ANTECIPADA DA GARANTIA OU INCLUSÃO DE NOVOS IMÓVEIS**

### \*\*\*

### ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças (“Aditamento”) e na melhor forma de direito, as partes :

**[RAZÃO SOCIAL SPE]**, [**qualificação**], com sede na cidade de [●], Estado de [●], na [**endereço**], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº [●], neste ato representada na forma de seu [Estatuto/Contrato] Social (“Fiduciante”);

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações 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 sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária” ou “Securitizadora”); e

e, ainda, na qualidade de interveniente e anuente,

**EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 1º andar, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.142.682/0001-65, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Devedora”); (sendo a Fiduciante e a Fiduciária doravante designadas, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”);

## CONSIDERANDO QUE:

(i) em [●] de [●] de 2020, as Partes celebraram o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças” ("Contrato");

(ii) nos termos previstos na Cláusula [3.6.4.2.], do Contrato, as Partes se comprometeram a celebrar um aditamento ao Contrato para [Liberação Antecipada da Garantia]/[inclusão dos Novos Imóveis]; e

(iii) que as Partes providenciaram todos os documentos necessários à alteração do Valor dos Imóveis;

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Aditamento, que se regerá pelas Cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

* 1. Os termos utilizados neste Aditamento iniciados em letras maiúsculas, estejam no singular ou no plural, que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Contrato.

**CLÁUSULA SEGUNDA – ADITAMENTO**

* 1. Resolvem as Partes alterar a Cláusula 6.1, do Contrato, que passará a vigorar com a seguinte redação:

## “6.1. As Partes convencionam que o valor de venda dos Imóveis (“Valor dos Imóveis”), para fins de leilão será o descrito na tabela abaixo, ou o valor de avaliação definido na época do leilão.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Nº de Matrícula*** | ***Cartório*** | ***Valor*** |
| *[●]* | *[●]* | *R$ [●]* |
| *[●]* | *[●]* | *R$ [●]* |

2.2. Adicionalmente, resolvem as Partes alterar o Anexo I do Contrato, que passará a vigorar com a redação prevista no Anexo A deste Aditamento.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

* 1. Mediante a assinatura deste Aditamento, as Partes confirmam e reiteram as declarações e garantias prestadas por cada uma delas na Cláusulas 11.2 e 11.3 do Contrato.

**CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO**

* 1. A Fiduciante se obriga ainda, às suas expensas, ou de quem estas indicarem, sem exclusão da responsabilidade da Fiduciante pelo pagamento, a proceder ao registro deste Aditamento no cartório de registro de imóveis competente no prazo de até [90 (noventa)] dias, prorrogáveis por mais [90 (noventa)] dias.
	2. A Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária comprovação do registro previsto na Cláusula  4.1 acima em até [5 (cinco) Dias Úteis] contados da assinatura deste Aditamento.
	3. Sem prejuízo do previsto na Cláusula 4.1 acima, a Fiduciante se obriga a comprovar à Fiduciária, no prazo de até [5 (cinco) Dias Úteis] contados da respectiva assinatura, a prenotação de referido aditamento no cartório de registro de imóveis competente.

**CLÁUSULA QUINTA – RATIFICAÇÃO**

5.1 As alterações feitas por meio deste Aditamento não implicam novação, pelo que permanecem ainda válidas e em vigor todas as obrigações, Cláusulas, termos e condições previstos no Contrato que não tenham sido expressamente alterados nos termos deste Aditamento.

**CLÁUSULA SEXTA – LEI APLICÁVEL E FORO**

* 1. Este Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.
	2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste Aditamento.

[•], [•] de [•] de [•].

*[inserir assinaturas]*

**ANEXO A - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Cidade/Estado** | **Matrícula** | **Empreendimento** | **Tipo** | **Unidade** | **Proprietário** | **Ônus Existente** |
|  |  |  |  |  |  |  |

**\*\*\***