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

Pelo presente “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, doravante denominado simplesmente “Contrato”,

**EXTO ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 2º andar, sala 13, CEP 05533-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 18.342.684/0001-75, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Alpha”);

**EXTO DOMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, sala 41, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 11.303.471/0001-95, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Domi”);

**EXTO GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 2º andar, sala 52, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.618.914/0001-62, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Gama”);

**EXTO IRIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 2º andar, sala 56, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 15.772.438/0001-65, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Iris”);

**EXTO PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 2º andar, sala 53, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.618.512/0001-68, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Parque”);

**EXTO PLANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 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, sala 10, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 20.383.371/0001-07, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Plano”);

**EXTO ROMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, sala 33, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.520.683/0001-82, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Roma”);

**EXTO 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 2º andar, sala 43, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 11.305.805/0001-60, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE 38”, em conjunto com a SPE Alpha, a SPE Domi, a SPE Gama, a SPE Iris, a SPE Parque, a SPE Plano e a SPE Roma, “Fiduciantes” ou “SPEs”);

**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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto (“Fiduciária” ou “Credor”);

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”);

cada uma das partes também denominada individualmente “Parte”, e conjuntamente “Partes”;

**CONSIDERANDO QUE:**

1. nesta data, a Fiduciante emitiu em favor da Fiduciária, a “Cédula de Crédito Bancário nº41500811-5”, 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”);
2. nesta data, a Fiduciária endossou a CCB em favor da Fiduciária, por meio de “Termo de Endosso” (“Termo de Endosso”);
3. a Fiduciária emitiu, por meio do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Sob a Forma Escritural”, 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”);
4. 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);
5. as Fiduciantes são legitimas proprietárias de imóveis disponíveis para comercialização, conforme pormenorizado no Anexo I ao presente Contrato (“Imóveis”);
6. 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;
7. a Emissão será realizada em conformidade com o estabelecido no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.” , celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emissora, e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”);
8. no contexto do endosso da CCB e transferência dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Fiduciantes desejam a constituir, em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento de todas as Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo). a presente Cessão Fiduciária, sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;
9. fazem parte da Oferta Pública Restrita os seguintes documentos (em conjunto, “Documentos da Operação”): (a) a CCB; (b) a Escritura de Emissão de CCI; (c) o Termo de Securitização; (d) cada “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”* celebrado por cada uma das SPEs e a Fiduciante em [**data**] (“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”); (e) o “Termo de Endosso”, celebrado entre a Fiduciária, a Securitizadora e a Devedora, por meio do qual a Fiduciária endossou a CCB à Securitizadora; (f) 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 Exto e o Banco Itaú BBA S.A., na condição de instituição intermediária líder da Oferta Restrita, e a Fiduciária (“Contrato de Distribuição”); (g) as declarações de investidores profissionais dos CRI; (i) os boletins de subscrição dos CRI; (h) o presente Contrato; e (i) o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças”, celebrado entre a Fiduciária e a Devedora, com interveniência das SPEs, em [**data**] (“Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas”);
10. esta Cessão Fiduciária é celebrada sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Fiduciária instituirá regime fiduciário sobre todas as Garantias, nos termos da Lei 9.514, passando as mesmas a integrar o Patrimônio Separado afetado ao pagamento dos CRI; e
11. as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, 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 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. **PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES**
   1. Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados com inicial maiúscula e não definidos de outra forma (incluindo, sem limitação, no Preâmbulo) terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização. Em caso de conflito entre as definições contidas no Termo de Securitização e as definições contidas neste Contrato, prevalecerão, para fins exclusivos deste Contrato, as definições aqui estabelecidas.
   2. Todas as referências contidas neste Contrato a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou modificados.
2. **CESSÃO FIDUCIÁRIA** 
   1. Cessão Fiduciária. 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”), as Fiduciantes, de forma irrevogável e irretratável, cedem fiduciariamente à Fiduciária, a partir desta data e até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, os seguintes direitos e créditos (“Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente”) na forma do disposto neste Contrato e nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada (“Lei 4.728/65”), dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2012, conforme alterada (“Código Civil”), e demais legislação aplicável (“Cessão Fiduciária”):
3. todos os direitos creditórios, presentes e futuros, sobre os recebíveis de titularidade das Fiduciantes decorrentes dos instrumentos relativos à comercialização dos Imóveis celebrados pelas Fiduciantes com seus respectivos clientes (“Instrumentos de Compra e Venda” e “Recebíveis”); e [**Nota VBSO: Exto, se existem recebíveis que serão cedidos fiduciariamente na largada? Em caso positivo, entendemos que deverá ser incluído um anexo pormenorizando as características dos instrumentos.**]
   1. Termo de Cessão Fiduciária. As Fiduciantes se comprometem[, semestralmente,] a formalizar a cessão fiduciária de todos os direitos creditórios de titularidade das Fiduciantes que venham a ser originados a partir da comercialização dos Imóveis, que não constem do Anexo I, na presente data (“Novos Recebíveis” e, em conjunto com os Recebíveis, “Créditos Cedidos”), mediante celebração e registro do termo de cessão fiduciária, conforme modelo que consta do Anexo II ao presente Contrato (“Termo de Cessão Fiduciária”). [***Nota MF****: sugerimos incluir recebíveis atuais e futuros, decorrentes da comercialização dos Imóveis, evitando a necessidade de celebração de Termo de Cessão Fiduciária a cada nova venda, bem como da necessidade de registro*] [**Nota VBSO: Idealmente, entendemos que os instrumentos pelos quais os Imóveis foram/serão vendidos deveriam constar do presente instrumento. Neste sentido o contrato estava estruturado como uma cessão + promessa de cessão. Ponto para discussão.**]
      1. As Fiduciantes deverão notificar a Fiduciária, por escrito, sobre a venda de qualquer dos Imóveis realizada a partir da presente data, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva celebração [de [**Instrumento**] (“Nova Venda”); e (ii) celebrar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da realização de uma Nova Venda, Termo de Cessão Fiduciária formalizando a inclusão dos Novos Recebíveis decorrentes da Nova Venda como objeto da Cessão Fiduciária / do instrumento que formaliza a venda do referido Imóvel (“Nova Venda”)]. [**Nota VBSO: trecho destacado sugerido pela Exto/MF. Favor avaliar.**]
      2. As Fiduciantes deverão apresentar os Termos de Cessão Fiduciária para registro em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes, nos termos da Cláusula 3 abaixo.
      3. A celebração do Termo de Cessão Fiduciária para inclusão dos Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente encontra-se desde já autorizada e, portanto, independerá de aprovação prévia de qualquer das Partes ou, ainda, de titulares dos CRI.
   2. Obrigações Garantidas. Para os efeitos do artigo 66-B, §3º, da Lei nº 4.728, e dos artigos 1.362 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), são descritas abaixo resumidamente as características das Obrigações Garantidas:
4. Valor total das Obrigações Garantidas: o valor das Obrigações Garantidas, nesta data, é de R$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais);
5. Atualização monetária: Não aplicável;
6. 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”);
7. 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*; e
8. Data de Vencimento Final: [**data**].
   * 1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.3 acima, as Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas na CCB e nos demais Documentos da Operação aplicáveis, dos quais este Contrato é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.
   1. Documentos Comprobatórios. Os documentos relacionados aos Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente (“Documentos Comprobatórios”) deverão ser obrigatoriamente mantidos na sede das Fiduciantes e serão considerados parte integral do presente Contrato. Fica desde já esclarecido que, para os efeitos da Cessão Fiduciária, as Fiduciantes manter-se-ão na posse direta dos respectivos Documentos Comprobatórios.
      1. A Fiduciária e/ou o Agente Fiduciário poderão, a qualquer tempo, solicitar cópias dos Documentos Comprobatórios, as quais deverão ser enviadas pela Fiduciante em até [5 (cinco)] Dias Úteis contados da solicitação em questão (ou em prazo menor, caso assim solicitado por órgãos ou autoridades competentes).
   2. Pagamento. Com o pagamento integral das Obrigações Garantidas e seus respectivos encargos, resolver-se-á a propriedade fiduciária dos Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente.
      1. No prazo de [02 (dois)] Dias Úteis contados da data de recebimento, pela Fiduciária, de termo de quitação pelo Agente Fiduciário atestando o cumprimento das das Obrigações Garantidas, independentemente de qualquer notificação neste sentido, a Fiduciária fornecerá o respectivo termo de liberação à Fiduciante.
9. **FORMALIDADES E REGISTRO**
   1. A Devedora providenciará o protocolo do presente Contrato, de qualquer aditamento ao presente Contrato e dos Termos de Cessão Fiduciária em cartório de registro de títulos e documentos da sede das Partes, às suas próprias expensas. No prazo máximo de [5 (cinco)] Dias Úteis a contar da obtenção do registro, a Devedora apresentará à Fiduciária e à Fiduciária via original deste Contrato, de qualquer aditamento ao presente Contrato e dos Termos de Cessão Fiduciária devidamente registrados.
      1. [A Devedora,em caráter irrevogável e irretratável, se obriga a entregar à Fiduciária, no prazo máximo de (i) [10 (dez)] Dias Úteis a contar da celebração do presente instrumento ou de qualquer aditamento, 1 (uma) via original do presente Contrato ou do respectivo aditamento, conforme o caso, devidamente registrada nos cartórios; e (ii) [10 (dez)] Dias Úteis a contar da data em que ocorrer uma Nova Venda, o respectivo Termo de Cessão Fiduciária devidamente registrados nos cartórios competentes.]

[***Nota MF****: Companhia não gostaria de se comprometer com prazo de registro.*] [**Nota VBSO: não vemos problema, desde que o registro em RTD seja CP para desembolso.**]Nota ISEC: temos que ter prazo para o registro dos contratos futuros também]

* 1. Todas e quaisquer despesas relacionadas aos registros previstos neste Contrato correrão exclusivamente às expensas das Fiduciantes e/ou da Devedora. [Sempre que solicitado pela Fiduciária, as Fiduciantes e/ou a Devedora deverão enviar, em até [2 (dois)] Dias Úteis, os comprovantes de pagamento de tais despesas.] [**Nota VBSO: Exto/MF sugerem a exclusão do trecho destacado**]

* 1. As Partes obrigam-se a assinar todos os documentos, inclusive instrumentos de rerratificação ou aditamento, caso isto se faça necessário, para atender exigência formulada pelos cartórios competentes como condição para efetivar o registro deste Contrato, bem como apresentar todos os documentos e informações exigidas, além de tomar prontamente todas as providências que se fizerem necessárias à viabilização desse registro.
  2. As Fiduciantes obrigam-se a fazer constar dos Instrumentos de Compra e Venda e/ou dos documentos de cobrança dos Recebíveis, conforme aplicável, a informação de que tais recebíveis encontram-se cedidos fiduciariamente nos termos deste Contrato, para fins do artigo 290 do Código Civil, bem como informar quaisquer devedores dos Instrumentos de Compra e Venda para que efetuem o pagamento dos Recebíveis diretamente na Contra Centralizadora.

1. **CONTA CENTRALIZADORA**
   1. Até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, a totalidade dos Recebíveis deverá ser recebida na Conta Centralizadora, observado o disposto nas Cláusulas 4.2 e seguintes abaixo.
   2. Em até 15 (quinze) dias corridos contados da data de assinatura do presente instrumento, a Devedora deverá notificar os adquirentes das unidades adquiridas por meio dos Instrumentos de Compra e Venda sobre a Cessão Fiduciária, por meio de notificação por escrito, com aviso de recebimento, nos termos do modelo constante do Anexo [=] a este Contrato, devendo fornecer cópia do respectivo aviso de recebimento à Fiduciária (por meio do e-mail juridico@isecbrasil.com.br e gestao@isecbrasil.com.br), com cópia para o Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento dos respectivos avisos de recebimento.
   3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.4 acima, a partir da data da de assinatura deste Contrato, a Fiduciante obriga-se a transferir para a Conta Centralizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento, todo e qualquer valor correspondente aos Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente que, por qualquer motivo, venham a receber diretamente.
      1. Adicionalmente à notificação mencionada na Cláusula 4.3., para fins de assegurar que o pagamento do respectivo Direito Creditório Existente ocorra na Conta Centralizadora, as Fiduciantes deverão incluir os dizeres “As prestações mensais e demais créditos devidos por força de seu contrato foram cedidos à Isec Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ nº 08.769.451/0001-08, e, portanto, em razão da cessão, a partir desta data, todos e quaisquer pagamentos devidos por Vossa(s) Senhoria(s) em virtude de seu contrato devem ser feitas diretamente conta corrente de nº 3201-8, mantida na agência nº 3395-2 do Banco Bradesco S.A. (Banco nº 237), de titularidade da companhia securitizadora acima mencionada. Mais informações: Mais informações: telefone (11) 3320-7474 / e-mail: [gestao@isecbrasil.com.br](mailto:gestao@isecbrasil.com.br)” em todos os boletos de cobrança vinculados a cada Contrato de Venda e Compra (Direitos Creditórios).
      2. A nova boletagem, bem como a notificação dos futuros adquirentes da unidades nos termos da Cláusula 4.3., deve ser concluída em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da presente data.
      3. Para o caso dos Recebíveis futuros, os respectivos compradores serão cientificados a respeito da presente Garantia por meio do próprio Instrumentos de Compra e Venda.
      4. Até o 23º (vigésimo terceiro) mês, inclusive, contado da Data de Emissão, inclusive, e desde que (i) não esteja em curso qualquer evento descrito na Cláusula 5.1 abaixo; e (ii) a Devedora tenha notificado a Securitizadora sobre sua intenção de realizar a Amortização Extraordinária Facultativa Cash Sweep (conforme definido na CCB), a Securitizadora deverá, por conta e ordem das Fiduciantes, observadas as condições descritas na CCB e no Termo de Securitização, em especial o Índice de Cobertura e a Ordem de Prioridade de Pagamentos, utilizar até 50% (cinquenta por cento) dos recursos líquidos advindos da comercialização dos Imóveis para Amortização Extraordinária Facultativa Cash Sweep dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. [**Nota VBSO: esclarecemos que aqui teremos uma amortização realizada pelas SPEs de uma dívida da Exto Incorporadora. Favor avaliar**]
      5. [A partir do 24º (vigésimo quarto mês) da Data de Emissão, inclusive, a Fiduciária deverá, de forma automática e independentemente de qualquer ordem ou notificação (i) utilizar 50% (cinquenta por cento) dos recursos líquidos advindos da comercialização dos [Imóveis Alienados Fiduciáriamente], conforme informado no âmbito da notificação de amortização extraordinária obrigatória, assim previsto na Cláusula [=] da CCB, para realizar a amortização extraordinária antecipada obrigatória da CCB; e (ii) com relação aos demais 50% (cinquenta por cento) dos recursos líquidos advindos da comercialização dos [Imóveis Alienados Fiduciáriamente], os mesmos deverão ser transferidos para as Contas de Livre Movimentação das respectivas Fiduciantes, até o Dia Útil imediatamente subsequente a data do respectivo depósito na Conta Centralizadora.] [**Nota VBSO: cláusula proposta pela Exto/MF. Como esse pagamento antecipado não se relaciona com os recebíveis objeto do presente contrato, mas sim daqueles decorrentes da venda dos imóveis objeto da alienação fiduciária, nossa sugestão seria tratar dessa amortização extraordinária apenas do TS e no Contrato de AF para evitar confusão. Favor avaliar.**] [Nota DCM IBBA: Concordo com o VBSO][ISEC de acordo com IBBA e VBSO]
   4. Os recursos decorrentes dos Recebíveis recepcionados na Conta Centralizadora serão aplicados pela Securitizadora nos investimentos permitidos definidos no Termo de Securitização, os quais, para todos os fins de direito, considerar-se-ão cedidos fiduciariamente em garantia à Fiduciária, sob e de acordo com os termos e condições previstos neste Contrato (“Investimentos Permitidos”).

[Nota ISEC: qual será a destinação (i) dos 50% restantes – quando for realizada amortização; (ii) da integralidade dos recursos quando não o for? Irão pagar Remuneração seguindo a cascada de pagamento? Ou serão liberados na conta de livre movimentação?]

* + 1. A Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer prejuízos, reinvindicações, demandas, danos, tributos ou despesas, resultantes do investimento, reinvestimento ou liquidação dos Investimentos Permitidos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por quaisquer eventuais atrasos na execução de investimentos, reinvestimentos ou liquidação dos Investimentos Permitidos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a esses atrasos, com as quais não possui(rá) qualquer ingerência sobre a modalidade, forma, prazo e quaisquer condições que sejam arbitradas e aprovadas pela Fiduciante.

1. **EXCUSSÃO DA GARANTIA**

* 1. Na hipótese de (i) declaração de vencimento antecipado ou (ii) vencimento ordinário das Obrigações Garantidas sem o seu integral adimplemento no prazo previsto na CCB, a Fiduciária poderá iniciar a excussão, parcial ou total, da garantia constituída nos termos deste Contrato, tendo o direito de utilizar os valores depositados na Conta Centralizadora, para a liquidação das Obrigações Garantidas, bem como de negociar e ceder a terceiros, aplicando o produto obtido para liquidação das Obrigações Garantidas. Nessa situação, a Fiduciária poderá exercer todos os direitos e poderes conferidos ao credor fiduciário nos termos do parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei nº 4.728 e dos demais dispositivos legais aplicáveis, inclusive, sem limitação:

1. dispor, alienar, cobrar, receber, realizar, vender ou ceder, inclusive de forma particular, total ou parcialmente, conforme preços, valores, termos e/ou condições que considerar apropriados, desde que não seja por preço vil, e assinar quaisquer documentos ou termos, por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer comunicação, notificação e/ou interpelação, judicial ou extrajudicial, às Fiduciantes, e aplicando o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas;
2. utilizar todos os Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente, nos termos deste Contrato, para o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do exercício de quaisquer outros direitos, garantias e prerrogativas cabíveis; e
3. realizar a retenção, por meio de uma ou várias retenções, utilize e disponha dos Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, ficando a Fiduciária, por si ou seus representantes, para tanto desde já irrevogavelmente autorizado pelas Fiduciantes a movimentar, transferir, usar, sacar, dispor, aplicar ou resgatar os Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente.
   1. Os recursos provenientes da excussão dos Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente serão exclusivamente destinados à quitação das Obrigações Garantidas.
      1. Sem prejuízo de quaisquer das demais disposições deste Contrato, as Fiduciantes, em caráter irrevogável e irretratável, nomeiam, neste ato, a Fiduciária suas bastantes procuradoras para, nos termos do artigo 684 do Código Civil, praticar atos relacionados ao objeto deste Contrato até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, outorgando-lhe poderes para, nos limites máximos permitidos por lei, praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar este Contrato, com poderes para: (i) praticar qualquer ato (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) necessário à preservação das garantias constituídas sob este Contrato[, incluindo, mas não se limitando, à celebração de qualquer Termo de Cessão Fiduciária a que se refere a Cláusula 2.2 deste Contrato, com a finalidade de formalizar a cessão fiduciária dos Novos Recebíveis], caso as Fiduciantes não o faça nos termos e prazos previstos no Contrato; (ii) na ocorrência do vencimento antecipado e/ou vencimento ordinário sem que ocorra o integral pagamento das Obrigações Garantidas: (a) praticar todos os atos necessários (inclusive perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para exercer seus direitos decorrentes das garantias constituídas nos termos do Contrato; (b) alienar, cobrar, receber, transferir e/ou liquidar os Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente (no todo ou em parte), segundo os termos e condições estipulados no Contrato; (c) praticar todos os atos necessários (inclusive perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para possibilitar o recebimento dos valores decorrentes da alienação dos Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo valor que lhe aprouver, desde que não seja por preço vil; e/ou (d) praticar todos os atos necessários (inclusive perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para defender os direitos dos titulares fiduciários dos Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente.
      2. Para fins do disposto na Cláusula 5.2.1 acima, as Fiduciantes outorgarão à Fiduciária, na data de assinatura do presente Contrato, procuração na forma do Anexo III ao deste Contrato. As Fiduciantes obrigam-se, ainda, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, a manter válido o mandato, bem como a renovar referido mandato a cada 2 (dois) anos, enquanto este Contrato permanecer vigente, entregando a nova procuração, no prazo de até 90 (noventa) dias de antecedência da data de vencimento da procuração anterior, de acordo com o modelo previsto no Anexo III a este Contrato.
   2. Os recursos provenientes da excussão dos Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos pela Fiduciária, ou por quem esta indicar, deverão ser utilizados na liquidação integral das Obrigações Garantidas, sendo que eventual excesso será transferido pela Fiduciária para conta de livre movimentação das Fiduciantes oportunamente indicadas, observadas as disposições da Cláusula 4 acima.

* 1. A execução da Cessão Fiduciária na forma aqui prevista será feita de forma independente e em adição à excussão de qualquer outra garantia, real ou pessoal, concedida nos termos dos Documentos da Operação. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração do presente Contrato.

1. **OBRIGAÇÕES DAS FIDUCIANTES**

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

* 1. Sem prejuízo das demais obrigações nos Documentos da Operação, cada uma das Fiduciantes obriga-se, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, a:

1. celebrar todos os documentos e tomar todas as medidas necessárias à constituição da Cessão Fiduciária sobre os Novos Recebíveis;
2. na hipótese de quaisquer devedores dos Recebíveis e/ou dos Novos Recebíveis efetuarem o pagamento de maneira diversa do depósito ou transferência para a Conta Centralizadora, obriga-se desde já, de maneira irrevogável e irretratável, a transferir para a Conta Centralizadora, até o [segundo Dia Útil] subsequente ao efetivo recebimento, todos e quaisquer valores recebidos; [**Nota VBSO: alteração destacada proposta pela Exto/MF. favor avaliar**] [Nota DCM IBBA: OK]
3. manter os Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente livres de quaisquer gravames ou ônus ou substituí-los em caso de arresto, sequestro ou penhora, ou outro gravame ou ônus, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário que tenha o efeito prático similar;
4. permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, e sem direito a qualquer remuneração, o encargo de fiel depositária dos Documentos Comprobatórios e 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 solicitada, dentro do prazo que determinado no presente Contrato e/ou pelo juízo competente;
5. manter a presente Cessão Fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição;

1. defender-se, de forma tempestiva, eficaz e às suas expensas, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente, este Contrato e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios, descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas, sem prejuízo do direito da Fiduciária, na qualidade de proprietário fiduciária, de se defender do referido ato, ação, procedimento ou processo, como parte ou como interveniente, como bem lhe aprouver;
2. fornecer à Fiduciária, em até 3 (três) Dias Úteis contados de seu conhecimento, informações sobre qualquer descumprimento não sanado de quaisquer cláusulas, termos ou condições deste Contrato, observados os prazos específicos determinados neste Contrato;
3. notificar a Fiduciária, em até 3 (três) Dias Úteis a partir da ciência relativa a litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento iminente, fato, evento ou controvérsia envolvendo os Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente;
4. cumprir e fazer cumprir todas as instruções recebidas pela Fiduciária relativas à execução do presente Contrato, na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas, observados eventuais prazos de cura;
5. fornecer toda e qualquer informação e documento solicitado pela Fiduciária, no que se refere aos Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente e a que a respectiva Fiduciante tenha acesso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tal pedido for formulado;
6. não ceder nem, de qualquer forma ou a qualquer título, dispor, transferir, rescindir ou constituir ônus com prioridade à Cessão Fiduciária, no todo ou em parte, os Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente;

1. tratar qualquer sucessor da Fiduciária como se fosse signatário original do Termo de Securitização e deste Contrato, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Fiduciária nos termos dos documentos das Obrigações Garantidas;
2. pagar e cumprir todas as obrigações impostas por lei relativamente aos Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente, mantendo-os em dia com todos os tributos incidentes, seja em virtude de novas disposições legais e regulamentares, seja por interpretação das existentes[, 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 citado ou notificado]; [**Nota VBSO: alteração destacada proposta pela Exto/MF. favor avaliar**]
3. manter contratados todos os prestadores de serviços necessários para a manutenção da Cessão Fiduciária e para o bom funcionamento deste Contrato;
4. não praticar qualquer ato que possa, direta ou indiretamente, prejudicar ou restringir, por qualquer forma, quaisquer direitos previstos neste Contrato;
5. [efetuar o recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os negócios tratados neste Contrato e que sejam de responsabilidade da Fiduciante;] [**Nota VBSO: Exto/MF sugerem a exclusão. favor avaliar**][Nota ISEC: na verdade, o item (xv) - atual (xviii) – fala sobre tributos referentes aos direitos creditórios.
6. Aqui é sobre o contrato em si
7. [encaminhar à Fiduciária e à Securitizadora, na data da respectiva deliberação ou da sua convocação, se houver, cópia da convocação e respectiva deliberação, conforme o caso, pelos órgãos de administração da Fiduciante que aprove qualquer negócio jurídico ou medida que possa afetar o cumprimento de quaisquer obrigações assumidas neste Contrato, direta ou indiretamente;] [**Nota VBSO: Exto/MF sugerem a exclusão. favor avaliar**]
8. [manter válidas e regulares, durante o prazo de vigência das Obrigações Garantidas, as declarações e garantias prestadas neste Contrato;] [**Nota VBSO: Exto/MF sugerem a exclusão. favor avaliar**]

[***Nota MF****: coberto pelo item (xv).*]

[***Nota MF****: já coberto pelas demais cláusulas.*]

1. manter sempre válidas, em vigor e em perfeita ordem todas as autorizações necessárias à execução das obrigações previstas neste Contrato[, com exceção daquelas (i) cuja ausência esteja sendo discutida de boa-fé no judiciário e sua ausência não possa causar um efeito material adverso sobre os seus negócios ou sobre Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente; ou (ii) estejam em processo regular de renovação tempestiva ou obtenção]; [**Nota VBSO: alteração destacada proposta pela Exto/MF. favor avaliar**]
2. [cumprir tempestivamente todas as obrigações assumidas neste Contrato;] [**Nota VBSO: Exto/MF sugerem a exclusão. favor avaliar**][Nota ISEC: qual seria o racional da exclusão?]
3. cumprir com todas as leis, regulamentos ou requisições de autoridades governamentais, incluindo, sem limitação, leis trabalhistas, de seguridade social, de aposentadorias e pensões e leis e regulamentos ambientais[,exceto por aquelas que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e uma falha ao cumprir não possa causar um efeito material adverso sobre os Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente;] [**Nota VBSO: alteração destacada proposta pela Exto/MF. favor avaliar**]
4. [manter as Declarações Anticorrupção (conforme abaixo definido) válidas e vigentes durante toda a duração deste Contrato;] [**Nota VBSO: Exto/MF sugerem a exclusão. favor avaliar**]
5. cumprir e a adotar, conforme aplicáveis, todas as medidas para cumprimento das Leis Anticorrupção, devendo abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeiros, conforme aplicável, no seu interesse ou no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, das Fiduciantes e/ou suas controladas;
6. [caso aplicável, enviar e comprovar o aceite (físico ou eletrônico), em até [5 (cinco)] Dias Úteis contados da data de integralização dos CRI, pelos devedores dos Recebíveis, de notificação enviada pela respectiva Fiduciante titular de tais Recebíveis (de forma física ou eletrônica) com a indicação de que a partir da data de assinatura deste Contrato os pagamentos devidos à Fiduciante no âmbito dos Instrumentos de Compra e Venda deverão ser realizados na Conta Centralizadora, conforme previsto na Cláusula 3.4 acima]; e [***Nota MF****: esse item só seria aplicável caso haja Instrumento de Compra e Venda já formalizado*.]

1. a celebração do presente instrumento não caracteriza: (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor (“Código de Processo Civil”); ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da nº Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme em vigor (“Código Tributário Nacional’), bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor.
   1. Este Contrato e todas as obrigações da Fiduciante relativas ao presente Contrato permanecerão em vigor enquanto não estiverem integralmente quitadas todas as Obrigações Garantidas.

1. **DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

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

* 1. As Fiduciantes e a Devedora, em relação a si e aos Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente, declaram e garantem, individualmente, à Fiduciária, que:

1. é uma sociedade devidamente organizada, constituída, existente e em funcionamento de acordo com as leis em vigor na República Federativa do Brasil, estando devidamente autorizada a conduzir suas atividades e administrar seu patrimônio;
2. está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes e à consumação das operações nele estabelecidas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto, constituindo uma obrigação legal, válida, eficaz e vinculante nos termos deste Contrato;
3. os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários para assumir, em seu nome, as obrigações nele estabelecidas, sendo que os mandatários tiveram os poderes legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações neles estabelecidas, estando os respectivos mandatos em pleno vigor, constituindo o presente uma obrigação lícita, válida e exequível, em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
4. após o registro do presente Contrato nos cartórios competentes, a Cessão Fiduciária estabelecida nos termos deste Contrato ou em qualquer respectivo aditamento irá constituir uma garantia válida e eficaz contra quaisquer terceiros, observado que a Cessão Fiduciária somente será eficaz perante os devedores dos Recebíveis após tais devedores terem sido notificados da Cessão Fiduciária;
5. além (a) das autorizações societárias que foram obtidas previamente a data deste Contrato, e (b) do registro deste Contrato nos competentes cartórios, nenhuma outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro é necessária para a celebração e cumprimento deste Contrato;
6. a celebração e o cumprimento deste Contrato, o cumprimento das obrigações dele decorrentes e a observância de seus termos e condições não acarreta ou acarretará, direta ou indiretamente, conflito ou o descumprimento, total ou parcial, (a) de qualquer termo ou condição previsto em qualquer escritura, instrumento de hipoteca, arrendamento, licenças, concessões, autorizações, empréstimos ou qualquer outro instrumento de dívida ou outro contrato de qualquer natureza dos quais sejam parte, nem constituem ou irão constituir inadimplemento dos referidos instrumentos ou dar origem a qualquer direito de acelerar o vencimento ou requerer o pagamento antecipado de qualquer dívida relacionada aos referidos instrumentos, ou (com exceção do ônus criado neste Contrato) resultar na criação ou imposição de qualquer ônus sobre as propriedades relacionadas aos referidos instrumentos, (b) de seus atos constitutivos, (c) de qualquer norma legal ou regulamentar a que esteja sujeita ou qualquer de seus bens ou direitos de propriedade, ou (d) de qualquer ordem, decisão ou sentença judicial ou administrativa de autoridade competente que a afete, ou a qualquer dos seus bens ou direitos de propriedade;
7. não há, nesta data, qualquer processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, seja judicial, arbitral ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, ambiental, financeira, ou de qualquer outra natureza, perante qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual ou municipal, bem como perante juízes ou tribunais arbitrais, envolvendo os Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente ou que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar a garantia objeto deste Contrato;
8. tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração e cumprimento deste Contrato;
9. tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas[, com exceção daquelas (i) cuja ausência esteja sendo discutida de boa-fé no judiciário e sua ausência não possa causar um efeito material adverso sobre os seus negócios ou sobre Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente; ou (ii) estejam em processo regular de renovação tempestiva ou obtenção;] [**Nota VBSO: alteração destacada proposta pela Exto/MF. favor avaliar**]
10. [está cumprindo as leis, decretos e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios[, exceto nos casos em que, de boa-fé, esteja discutindo a aplicabilidade da lei, decreto ou determinações nas esferas administrativa ou judicial ou na medida em que qualquer descumprimento não possa resultar em um efeito adverso relevante nos seus negócios ou sobre os Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente;] [**Nota VBSO: alteração destacada proposta pela Exto/MF. favor avaliar**]
11. [está cumprindo, em seus aspectos materiais, os regulamentos e normas administrativas, aplicáveis à condução de seus negócios[, exceto nos casos em que, de boa-fé, esteja discutindo a aplicabilidade da lei, decreto ou determinações nas esferas administrativa ou judicial ou na medida em que qualquer descumprimento não possa resultar em um efeito adverso relevante nos seus negócios ou sobre os Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente;] [**Nota VBSO: alteração destacada proposta pela Exto/MF. favor avaliar**]
12. o presente Contrato constitui uma obrigação legal, válida e exequível contra ela, de acordo com os termos ora contratados;
13. não existe qualquer lei ou normativo emitido por autoridades competentes ou, ainda, qualquer disposição estatutária ou contratual que proíba ou restrinja, de qualquer forma, a constituição da presente cessão fiduciária;
14. em relação a cada Fiduciante, é a única e exclusiva titular do domínio e da posse dos Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente que ora dá em garantia, os quais, nesta data, encontram-se inteiramente livres e desembaraçados de todo e qualquer ônus, gravame, dívida, dúvida, penhora, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, para todos os fins de direito e contratuais entre as Partes, exceto pelos ônus constituído nos termos deste Contrato;
15. [observados os termos deste Contrato, cada Fiduciante será, a partir da realização de uma Nova Venda, a única e legítima titular dos respectivos Novos Recebíveis, os quais estarão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, que, de qualquer modo, possam obstar a Cessão Fiduciária em garantia nos termos da Cláusula 2.2 acima e o pleno exercício, pela Fiduciária, das prerrogativas decorrentes deste Contrato;]
16. [após o registro do presente Contrato, a Promessa de Cessão Fiduciária estabelecida nos termos deste Contrato ou em qualquer respectivo aditamento irá constituir uma garantia válida e eficaz contra quaisquer terceiros; ] [**Nota VBSO: Exto/MF sugerem a exclusão. favor avaliar**]

(xv) não existe qualquer lei ou normativo emitido por autoridades competentes ou, ainda, qualquer disposição estatutária ou contratual que proíba ou restrinja, de qualquer forma, a constituição da presente Cessão Fiduciária;

1. não há, com relação aos Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente, quaisquer (a) opções de compra; (b) direitos; e/ou (c) outros acordos contratuais referentes à compra dos Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente, e não há quaisquer acordos pendentes, direitos de preferência ou quaisquer outros direitos ou reivindicações de qualquer natureza, relativos à compra, recompra, transferência ou direitos de preferência em relação aos Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente que restrinjam a transferência de referidos Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente;
2. se responsabiliza por manter esta garantia constantemente íntegra, válida e exequível;
3. está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, inclusive àquelas relacionadas aos Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente[, 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 citado ou notificado]; [**Nota VBSO: alteração destacada proposta pela Exto/MF. favor avaliar**]
4. a procuração a ser outorgada na forma do Anexo III será devidamente assinada pelos representantes legais das Fiduciantes e confere, validamente, os poderes ali indicados à Fiduciária. As Fiduciantes não outorgaram qualquer outra procuração ou instrumento com efeito similar a quaisquer terceiros com relação aos Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente;
5. [está devidamente autorizada e/ou licenciada, conforme o caso, para deter, possuir e operar os Direitos Cedidos, obrigando-se a manter referidas autorizações e/ou licenciamentos em perfeita ordem, validade e vigência;] [**Nota VBSO: Exto/MF sugerem a exclusão. favor avaliar**]
6. os Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente foram devidamente adquiridos e registrados e contabilizados em seu patrimônio;
7. detém os poderes para dispor dos Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente e sobre eles instituir um direito real de garantia, nos termos previstos neste Contrato, bem como para cumprir as obrigações a eles atribuídas, nos termos do presente Contrato;
8. cumpre, adota, e continuará a cumprir e a adotar, conforme aplicáveis, todas as medidas para cumprimento das leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o *Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA), da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e do *UK Bribery Act* (UKBA), sem prejuízo das demais legislações anticorrupção (“Leis Anticorrupção”)[, devendo abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeiros, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Fiduciante e/ou suas controladas (“Declarações Anticorrupção”)]; e [**Nota VBSO: Exto/MF sugerem a exclusão do trecho destacado. favor avaliar**]
9. os Contratos Cedidos foram regularmente celebrados, sendo plenamente existentes, válidos e eficazes, exequíveis de acordo com seus termos e condições.
   1. A Fiduciária declara e garante à Fiduciante, na data de assinatura deste Contrato, que:
10. este Contrato constitui sua obrigação legal, válida e eficaz, exequível de acordo com os seus respectivos termos;
11. 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;
12. é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
13. está devidamente autorizada 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
14. 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.
    1. As Partes asseguram, para todos os fins e efeitos de direito, que as declarações prestadas na Cláusula 7.1 e 7.2 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 Cessão Fiduciária aqui pactuada será considerada um descumprimento das obrigações assumidas, e poderá sujeitar a respectiva Parte às penalidades da legislação vigente.
15. **DISPOSIÇÕES GERAIS**

* 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 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 as Fiduciantes e/ou 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: [●]

* 1. Dias Úteis. Será considerado “Dia Útil” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
  2. Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.
  3. Pagamento Líquido. A Fiduciante e a Devedora se obrigam a pagar todas as suas obrigações pecuniárias assumidas neste Contrato líquidas de quaisquer tributos, despesas, retenções ou quaisquer outras responsabilidades, presentes e futuros.
  4. Negócio Complexo. As Partes declaram que o presente Contrato integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato, dos demais Documentos da Operação, razão pela qual nenhum deles poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
  5. Aditamentos. Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as suas Partes e devidamente registrado, nos termos da Cláusula 3 deste Contrato.
  6. Sucessão. O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus cessionários e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
  7. Cessão. As Fiduciantes não poderão ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou com quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da Fiduciária.
  8. Novação. O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.
  9. Vigência. Este Contrato entra em vigor na data de sua assinatura e finda com o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas, não podendo, entretanto, ser rescindido até que tenham sido cumpridas a totalidade das Obrigações Garantidas.
  10. Cumulatividade. Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.
  11. Título Executivo Extrajudicial. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784, inciso III, e 815 e seguintes da Lei n° 13.105, de 16 de março de 2015.
  12. As Partes concordam que qualquer alteração neste Contrato dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, sendo certo, todavia que este Contrato poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral dos titulares de CRI, sempre que e somente: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências formuladas pelos cartórios de registro de títulos e documentos, de tal modo a viabilizar o registro do presente instrumento; (iii) quando necessário aditar este Contrato em razão de reforço das garantias constituídas pelos respectivos instrumentos; (iv) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (v) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares do CRI.

1. **FORO DE ELEIÇÃO**
   1. As 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, [●] de [●] de 2020

*(assinaturas nas páginas seguintes)*

*(Página de assinaturas 1/11 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, firmado entre Exto Alpha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Domi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Plano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., ISEC Securitizadora S.A., com a interveniência e anuência da Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.)*

**EXTO ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

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

*(Página de assinaturas 2/11 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, firmado entre Exto Alpha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Domi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Plano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., ISEC Securitizadora S.A., com a interveniência e anuência da Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.)*

**EXTO DOMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

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

*(Página de assinaturas 3/11 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, firmado entre Exto Alpha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Domi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Plano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., ISEC Securitizadora S.A., com a interveniência e anuência da Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.)*

**EXTO GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

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

*(Página de assinaturas 4/11 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, firmado entre Exto Alpha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Domi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Plano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., ISEC Securitizadora S.A., com a interveniência e anuência da Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.)*

**EXTO IRIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

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

*(Página de assinaturas 5/11 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, firmado entre Exto Alpha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Domi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Plano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., ISEC Securitizadora S.A., com a interveniência e anuência da Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.)*

**EXTO PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

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

*(Página de assinaturas 6/11 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, firmado entre Exto Alpha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Domi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Plano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., ISEC Securitizadora S.A., com a interveniência e anuência da Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.)*

**EXTO PLANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

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

*(Página de assinaturas 7/11 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, firmado entre Exto Alpha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Domi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Plano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., ISEC Securitizadora S.A., com a interveniência e anuência da Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.)*

**EXTO ROMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

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

*(Página de assinaturas 8/11 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, firmado entre Exto Alpha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Domi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Plano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., ISEC Securitizadora S.A., com a interveniência e anuência da Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.)*

**EXTO 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

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

*(Página de assinaturas 9/11 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, firmado entre Exto Alpha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Domi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Plano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., ISEC Securitizadora S.A., com a interveniência e anuência da Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.)*

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

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

*(Página de assinaturas 10/11 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, firmado entre Exto Alpha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Domi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Plano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., ISEC Securitizadora S.A., com a interveniência e anuência da Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.)*

**EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

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

*(Página de assinaturas 11/11 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, firmado entre Exto Alpha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Domi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Plano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., ISEC Securitizadora S.A., com a interveniência e anuência da Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.)*

Testemunhas:

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

# ANEXO I

*(Este Anexo é parte integrante do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, firmado entre Exto Alpha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Domi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Plano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., ISEC Securitizadora S.A., com a interveniência e anuência da Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.)*

**IMÓVEIS**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **SPE Proprietária** | **Cartório** | **Nº de Matrícula** | **Instrumentos de Compra e Venda** |
| [●] | [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] | [●] |

# ANEXO II

*(Este Anexo é parte integrante do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, firmado entre Exto Alpha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Domi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Plano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., ISEC Securitizadora S.A., com a interveniência e anuência da Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.)*

MODELO DO TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

***TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA***

*Pelo presente Termo de Cessão Fiduciária (“Termo”), 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 Contrato Social**(“SPE [●]”);*

***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 (“Securitizadora”);*

*e, ainda, na qualidade de interveniente e anuente,*

***EXTO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES 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 51.945.632/0001-69, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Devedora”);*

*cada uma das partes também denominada individualmente “Parte”, e conjuntamente “Partes”;*

***CONSIDERANDO que:***

1. *em [•] de [•] de 2020, as Partes celebraram, com interveniência e anuência da Devedora, o “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças” que estabelece os termos e condições da cessão fiduciária dos Novos Recebíveis (conforme definidos no Contrato, os quais incorporarão a definição constante abaixo) pelas Fiduciantes à Fiduciária (“Contrato”);*
2. *em [•] de [•] de 2020, foi formalizada a celebração de [•] ([•]) [****Instrumentos de Compra e Venda de Imóvel****] pelas Fiduciantes (“Nova Venda”); e*
3. *nos termos da Cláusula 2.2 do Contrato, as Partes desejam constituir cessão fiduciária sobre direitos creditórios de titularidade das Fiduciantes que originados da Nova Venda (“Novos Recebíveis”) por meio da celebração do presente Termo.*

***1. TERMOS DEFINIDOS***

*1.1 Todos os termos aqui iniciados em letras maiúsculas e não expressamente definidos de outra forma neste Termo terão os mesmos significados a eles atribuídos no Contrato. As definições que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso. As disposições do Contrato integram o presente Termo como se aqui estivessem transcritas.*

***2. CESSÃO FIDUCIÁRIA***

*2.1 As Fiduciantes, pelo presente Termo, e nos termos da Cláusula 2.2 do Contrato, aliena fiduciariamente à Fiduciária, os direitos creditórios oriundos dos seguintes contratos (“Novos Recebíveis”): [•]*

1. *[****instrumento****], celebrado entre [****SPE Vendedora****] e [****Adquirente****] em [****data****], que tem como objeto o imóvel inscrito na matrícula nº [●] do [●]º Cartório de Registro de Imóveis de [****Comarca****];*

*2.2 A partir da data deste Termo, a Fiduciária passa a figurar na qualidade de titular dos Novos Recebíveis, para todos os efeitos legais e jurídicos. Nos termos do Contrato, a cessão fiduciária considerar-se-á perfeita e consumada mediante registro deste Termo de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de sede das Partes.*

*2.3 Tendo em vista a formalização do presente Termo, os Novos Recebíveis passam a integrar a garantia objeto do Contrato, sendo abrangido pelo conceito de “Recebíveis” da Cláusula 2.1, inciso (ii), do Contrato.*

***3. REGISTRO***

*3.1 O presente termo deverá ser levado a registro nos termos da Cláusula 3 do Contrato.*

***4. DISPOSIÇÕES GERAIS***

*4.1 As Fiduciantes e a Fiduciária declaram que celebram o presente instrumento de livre e espontânea vontade, sem que pairem quaisquer dúvidas sobre a inexistência de vício de consentimento, na forma do Código Civil, artigo 138 e seguintes, sendo de sua livre apreciação a decisão de aceitar os termos e condições ora descritos.*

*4.2 As Partes expressamente declaram, também, que o teor deste instrumento reflete os entendimentos e acordos havidos entre elas sem qualquer interferência, sugestão ou imposição das Fiduciantes, ou seja, a Fiduciária decidiu celebrar o presente e passar a ser titular da propriedade resolúvel e da posse indireta dos Novos Recebíveis por livre e espontânea vontade e ciente dos riscos envolvidos, tendo sido esclarecido pelas Fiduciantes de toda e qualquer dúvida que eventualmente tivesse.*

*4.3 As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir qualquer dúvida oriunda do presente Termo de Cessão Fiduciária.*

*São Paulo, [•] de [•] de 2020*

*[****assinatura das Partes****]*

# ANEXO III

*(Este Anexo é parte integrante do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, firmado entre Exto Alpha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Domi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Plano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., ISEC Securitizadora S.A., com a interveniência e anuência da Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.)*

**MODELO DE PROCURAÇÃO**

***PROCURAÇÃO***

***EXTO ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.****, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 2º andar, sala 13, CEP 05533-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 18.342.684/0001-75, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Alpha”);* ***EXTO DOMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.****, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, sala 41, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 11.303.471/0001-95, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Domi”),* ***EXTO GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.****, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 2º andar, sala 52, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.618.914/0001-62, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Gama”),* ***EXTO IRIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.****, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 2º andar, sala 56, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 15.772.438/0001-65, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Iris”),* ***EXTO PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.****, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 2º andar, sala 53, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.618.512/0001-68, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Parque”),* ***EXTO PLANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 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, sala 10, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 20.383.371/0001-07, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Plano”),* ***EXTO ROMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.****, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, sala 33, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.520.683/0001-82, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Roma”) e* ***EXTO 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.****, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 2º andar, sala 43, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 11.305.805/0001-60, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE 38” e, em conjunto com a SPE Alpha, a SPE Domi, a SPE Gama, a SPE Iris, a SPE Parque, a SPE Plano e a SPE Roma,**doravante designadas simplesmente “Outorgantes”), nomeiam e constituem a* ***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 (“ISEC” ou “Outorgado”), seus procuradores para atuar em seu nome e por sua conta, para praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes ao exercício dos direitos previstos no “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em [●] de [●] de 2020 entre as Outorgantes, e o Outorgado (“Contrato”), com poderes para (i) praticar qualquer ato (inclusive atos perante órgãos públicos ou quaisquer terceiros) necessário à constituição e preservação das garantias constituídas nos termos do Contrato, incluindo, mas não se limitando, à celebração de qualquer Termo de Cessão Fiduciária a que se refere a Cláusula 2.2 do Contrato, com a finalidade de formalizar a cessão fiduciária dos Novos Recebíveis, caso as Outorgantes não o faça nos termos e prazos previstos no Contrato, e (ii) após a ocorrência de um evento de inadimplemento das Obrigações Garantidas: (a) praticar todos os atos necessários (inclusive perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para exercer seus direitos decorrentes das garantias constituídas nos termos do Contrato; (b) alienar, cobrar, receber, transferir e/ou liquidar os Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente (no todo ou em parte), segundo os termos e condições estipulados no Contrato; (c) praticar todos os atos necessários (inclusive perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para possibilitar o recebimento dos valores decorrentes da alienação dos Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo valor que lhe aprouver, desde que não seja por preço vil; e/ou (d) praticar todos os atos necessários (inclusive perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para defender os direitos dos titulares fiduciários dos Direitos e Créditos Cedidos Fiduciariamente .*

*A presente procuração é outorgada como condição essencial do Contrato e para atendimento das obrigações nele previstas, em conformidade com o artigo 684 do Código Civil e será irrevogável, válida e eficaz até que o Contrato tenha se extinguido em conformidade com seus termos.*

*Esta procuração será válida e eficaz pelo prazo de 2 (dois) anos contado da data da respectiva assinatura.*

*Os termos em letra maiúscula empregados, mas não definidos no presente Contrato, terão o significado a eles atribuído no Contrato.*

*São Paulo, [•] de [•] 2020*

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**EXTO ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**EXTO DOMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**EXTO GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**EXTO IRIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**EXTO PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**EXTO PLANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**EXTO ROMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**EXTO 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**