**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 “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” ou “Exto”);

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

**CONSIDERANDO QUE:**

1. nesta data, a Devedora emitiu em favor da Companhia Hipotecária Piratini – CHP, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 (“Hipotecária”), 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 Hipotecária endossou a CCB em favor da Fiduciária, por meio do “Termo de Endosso” (“Termo de Endosso”);
3. a Fiduciária emitiu, por meio do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real, 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, sem 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 nesta data (“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”); (e) o “Termo de Endosso”, celebrado entre a Hipotecária, a Fiduciária e a Devedora, por meio do qual a Hipotecária endossou a CCB à Fiduciária; (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, nesta 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 na CCB. Em caso de conflito entre as definições contidas na CCB 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, todos os direitos creditórios futuros sobre os recebíveis de titularidade das Fiduciantes decorrentes dos instrumentos relativos à comercialização dos Imóveis (conforme abaixo definidos e descritos no Anexo I) celebrados e que venham a ser celebrados pelas Fiduciantes com seus respectivos clientes (“Instrumentos de Compra e Venda” e “Recebíveis”), 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”):
   2. Termo de Cessão Fiduciária. A Fiduciária poderá celebrar termos de cessão fiduciária dos Recebíveis conforme modelo que consta do Anexo II ao presente Contrato (“Termo de Cessão Fiduciária”), caso assim entenda necessário para fins de excussão da presente Cessão Fiduciária.
      1. Mandato. Sem prejuízo de quaisquer das demais disposições deste Contrato, as Fiduciantes, em caráter irrevogável e irretratável, nomeiam, neste ato, a Fiduciária sua bastante procuradora 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, caso as Fiduciantes não o façam nos termos e prazos previstos no Contrato; (ii) exclusivamente 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 deste Contrato; (b) alienar, cobrar, receber, transferir e/ou liquidar os Recebíveis (no todo ou em parte), segundo os termos e condições estipulados neste 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 Recebíveis, 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 Recebíveis.
      2. Para fins do disposto na Cláusula 2.2.1 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.
   3. As Fiduciante e/ou a Exto deverão notificar a Fiduciária, por escrito, sobre a comercialização de qualquer dos Imóveis realizada a partir da presente data, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva celebração de instrumento pelo qual um Imóvel seja vendido (“Instrumento de Compra e Venda” e “Nova Venda”).
   4. 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:
3. 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);
4. Atualização monetária: Não aplicável;
5. 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 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”);
6. Prêmio: caso em uma data de pagamento da Remuneração, a Remuneração corresponda a valor inferior a 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano (“Remuneração Teto”), será devido pela Devedoraprêmio em valor equivalente à diferença positiva entre a Remuneração Teto e a 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: [●] de dezembro de 2025.
   * 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. Todos os documentos relacionados aos Recebíveis e que dão suporte à sua existência, validade e exequibilidade (“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, na qualidade de fieis depositárias.
      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 3 (três) 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 Recebíveis, de forma automática e independentemente de qualquer solicitação neste sentido pelas Fiduciantes e/ou pela Exto.
      1. Não obstante a liberação automática de que trata o item 2.6 acima, a Fiduciária obriga-se a formalizar a liberação desta cessão fiduciária mediante termo de liberação e transferir às respectivas Fiduciantes quaisquer valores ou outros bens objeto desta garantia que estejam sob sua titularidade, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da quitação integral das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro.
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 3 (três) 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) na hipótese de ocorrer uma Nova Venda, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar de solicitação da Fiduciária nesse sentido, o respectivo Termo de Cessão Fiduciária devidamente registrado nos cartórios competentes.
   2. Todas e quaisquer despesas relacionadas aos registros previstos neste Contrato correrão exclusivamente às expensas das Fiduciantes e/ou da Devedora.

* 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 determinação aos devedores dos Instrumentos de Compra e Venda para que efetuem o pagamento dos Recebíveis diretamente na Conta Centralizadora (abaixo definida).

1. **CONTA CENTRALIZADORA**
   1. Até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, a totalidade dos Recebíveis deverá ser recebida na conta corrente nº 3201-8, agência 3395-2, no Banco Bradesco S.A., de titularidade da Fiduciária (“Conta Centralizadora”), observado o disposto nas Cláusulas 4.2 e seguintes abaixo.
   2. Os adquirentes dos Imóveis serão cientificados a respeito da presente Cessão Fiduciária por meio do respectivo Instrumento de Compra e Venda, na forma do item 3.4. acima.
   3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.2 acima, a partir da data da assinatura deste Contrato, cada 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 respectivos Recebíveis que, por qualquer motivo, venha a receber diretamente.
      1. Até o 23º (vigésimo terceiro) mês contado da Data de Emissão, inclusive (“Período de Amortização Cash Sweep Facultativa”), e desde que não esteja em curso qualquer evento descrito na Cláusula 5.1 abaixo; e (ii) observado o Índice de Cobertura, a totalidade dos recursos oriundos dos Recebíveis serão transferidos para conta corrente de titularidade da respectiva Fiduciante, livremente movimentável por esta (“Conta Livre Movimento SPE”), em até 2 (dois) Dias Úteis contados de seu recebimento.
      2. Durante o Período de Amortização Cash Sweep Facultativa, a Devedora e/ou a respectiva Fiduciante, poderá optar por utilizar valor equivalente a até 50% (cinquenta por cento) dos recursos líquidos advindos da comercialização dos Imóveis meio de cada Instrumento de Compra e Venda para realizar a Amortização Extraordinária Facultativa Cash Sweep (conforme definido na CCB) dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a Amortização Extraordinária dos CRI, mediante notificação prévia à Securitizadora, observado o disposto na CCB. Nesta hipótese, a seu critério, Devedora e/ou a respectiva Fiduciante poderão notificar a Fiduciária, até a data do recebimento do respectivo pagamento, para que seja realizada a retenção do montante respectivo e sua utilização na Amortização Antecipada Facultativa Cash Sweep.
      3. A partir do 24º (vigésimo quarto mês) da Data de Emissão, inclusive, e desde que não esteja em curso qualquer evento descrito na Cláusula 5.1 abaixo, a Securitizadora deverá (a) por conta e ordem das Fiduciantes, de forma automática e independentemente de qualquer ordem ou autorização adicional, utilizar 50% (cinquenta por cento) dos recursos líquidos depositados advindos da comercialização dos Imóveis Alienados Fiduciariamente por meio de cada Instrumento de Compra e Venda, conforme informado no âmbito da notificação de Amortização Extraordinária Obrigatória, e na forma na Cláusula 05, Parágrafos Oitavo e Nono da CCB, para realizar a Amortização Antecipada Obrigatória da CCB; e (ii) transferir a integralidade do valor remanescente, correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos recursos líquidos advindos para a Conta de Livre Movimentação das respectiva Fiduciante, até o Dia Útil imediatamente subsequente a data do respectivo depósito na Conta Centralizadora.
   4. Enquanto permanecerem na Conta Centralizadora, os recursos decorrentes dos Recebíveis recepcionados na Conta Centralizadora serão aplicados pela Securitizadora em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha (“Investimentos Permitidos”). Os Investimentos Permitidos, 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.
      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.
2. **EXCUSSÃO DA GARANTIA**

* 1. Na hipótese de (i) declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou (ii) vencimento ordinário das Obrigações Garantidas sem o seu integral adimplemento no prazo previsto na CCB (observados os prazos de cura lá previstos), 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 os Recebíveis, 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 Recebíveis, 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, de forma que utilize e disponha dos Recebíveis 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 Recebíveis para a liquidação das Obrigações Garantidas.
   1. Os recursos provenientes da excussão dos Recebíveis serão exclusivamente destinados à quitação das Obrigações Garantidas.
   2. Os recursos provenientes da excussão dos Recebíveis recebidos pela Fiduciária, ou por quem esta indicar, deverão ser utilizados na liquidação integral das Obrigações Garantidas, sendo que eventuais recursos e bens que sobejarem ao pagamento integral das Obrigações Garantidas serão transferidos pela Fiduciária para as Contas de Livre Movimentação das Fiduciantes oportunamente indicadas, observadas as disposições da Cláusula 4 acima, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da integral liquidação das Obrigações Garantidas.

* 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. A execução parcial desta Cessão Fiduciária não importa exoneração do presente Contrato.
  2. Caso o valor obtido mediante a excussão dessa Cessão Fiduciária não seja suficiente para integral quitação das Obrigações Garantidas, a Exto permanecerá responsável pelo saldo devedor remanescente das Obrigações Garantidas e respectivos encargos moratórios, até a liquidação final e total de tais obrigações.

1. **OBRIGAÇÕES DAS FIDUCIANTES**
   1. Sem prejuízo das demais obrigações nos Documentos da Operação, cada uma das Fiduciantes obriga-se, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, a:
2. celebrar todos os documentos e tomar todas as medidas necessárias à constituição da Cessão Fiduciária sobre os Recebíveis;
3. na hipótese de quaisquer devedores dos 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;
4. manter os Recebíveis 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;
5. 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;
6. 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 Recebíveis, 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 Recebíveis;
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 Recebíveis 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 Recebíveis;

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 Recebíveis, mantendo-os em dia com todos os tributos incidentes, seja em virtude de novas disposições legais e regulamentares, seja por interpretação das existentes;
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;
6. encaminhar à Fiduciária, 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 Fiduciária que aprovem qualquer negócio jurídico ou medida que possa afetar negativamente o cumprimento de quaisquer obrigações assumidas neste Contrato, direta ou indiretamente, desde que não sejam deliberações devidamente divulgadas ao mercado;
7. manter sempre válidas, em vigor e em perfeita ordem todas as autorizações necessárias à execução das obrigações previstas neste Contrato, com exceção daquelas que estejam em processo regular de renovação tempestiva ou obtenção;
8. cumprir tempestivamente todas as obrigações assumidas neste Contrato;
9. 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; e
10. 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, da Fiduciante e/ou suas controladas.
    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**

* 1. As Fiduciantes e a Devedora, em relação a si e aos Recebíveis, 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 Recebíveis 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 necessárias para o exercício de suas atividades, sendo que até a presente data a Fiduciante não foi notificada acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer delas;
10. está cumprindo, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
11. o presente Contrato constitui uma obrigação legal, válida e exequível contra ela, de acordo com os termos ora contratados;
12. 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;
13. em relação a cada Fiduciante, é a única e exclusiva titular do domínio e da posse dos Recebíveis 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;
14. observados os termos deste Contrato, cada Fiduciante será, a partir da realização de uma Nova Venda, a única e legítima titular dos respectivos 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;

(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 Recebíveis, quaisquer (a) opções de compra; (b) direitos; e/ou (c) outros acordos contratuais referentes à compra dos Recebíveis, 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 Recebíveis que restrinjam a transferência de referidos Recebíveis;
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, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância ;
4. a procuração a ser outorgada na forma do Anexo III será devidamente assinada pelos representantes legais das Fiduciantes e conferirá, 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 Recebíveis;
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;
6. detém os poderes para dispor dos Recebíveis 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;
7. observa e observará a Legislação Socioambiental em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que (a) não utilize, direta ou indiretamente (neste último caso, de acordo com e na medida dos seus melhores esforços junto a quaisquer terceiros agindo em nome da Fiduciante, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Fiduciante estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra em todos os seus aspectos materiais as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor, exceto por obrigações que estejam sendo discutidas de boa-fé no judiciário e que não cause um Efeito Adverso Relevante, observado que cumpre integralmente com as disposições de tais leis relativas a incentivo à prostituição, utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo; (d) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (e) detenha todas as permissões, licenças, registros, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável, exceto aquelas em processo de renovação tempestiva;
8. 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;
9. por si, e por suas controladoras, controladas, seus sócios ou acionistas controladores, conforme aplicável, declara, neste ato, estarem cientes e cumprir os termos das leis e normativos que dispõe sobre atos lesivos contra a administração pública, em especial a Lei nº 12.846/13, a *FCPA - Foreign Corrupt Practices Ac*t e a *UK Bribery Act* (“Leis Anticorrupção”), e comprometem-se, neste ato, a abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nestas legislações quando estas lhe forem aplicáveis; sendo certo que a existência da Ação Penal nº 0060957-26.2014.8.26.0050, em curso perante a 2ª Vara de Crimes Tributários, Organização Criminosa e Lavagem de Bens e Valores da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, de que são réus os 2 (dois) sócios e diretores da Devedora, não invalida ou contraria, em nenhum aspecto, a declaração aqui disposta.

7.1.1 Para fins do presente Contrato, considera-se: (i) “Legislação Socioambiental”: legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente, em todos os seus aspectos relevantes cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante, bem como que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utiliza ou incentiva mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringe direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela(s) autoridade(s) competente(s); e (ii) “Efeito Adverso Relevante”: em conjunto, qualquer efeito adverso na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Fiduciante que possa afetar negativamente sua capacidade de cumprir com suas obrigações principais e acessórias assumidas nos Documentos da Operação e/ou resultar em efeito adverso em sua condição reputacional.

* 1. A Fiduciária declara e garante à Fiduciante, na data de assinatura deste Contrato, que:

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 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
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.
   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.
6. **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.: Eliana Florindo

Tel.: (11) 3724-9500

E-mail: eliana@exto.com.br

* 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 10 (dez) 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.)*

**INDIVIDUALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **SPE Proprietária** | **Cartório** | **Nº de Matrícula** |
| [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] |

# 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**(“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 (“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 Recebíveis (conforme definidos no Contrato, os quais incorporarão a definição constante abaixo) pelas Fiduciantes à Fiduciária (“Contrato”);*
2. *em [•] de [•] de 20[•, foi formalizada a celebração de [****Instrumentos de Compra e Venda de Imóvel****] pelas Fiduciantes (“Nova Venda”); e*
3. *nos termos da Cláusula 2.3 do Contrato, as Partes desejam constituir cessão fiduciária sobre direitos creditórios de titularidade da Fiduciante originados da Nova Venda (“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 A Fiduciante, pelo presente Termo, e nos termos da Cláusula 2.2 do Contrato, cede fiduciariamente à Fiduciária, os direitos creditórios oriundos dos seguintes contratos (“Recebíveis”): [•]*

1. *[****instrumento****], celebrado entre a Fiduciante 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 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 Recebíveis passam a integrar a garantia objeto do Contrato, sendo abrangido pelo conceito de “Recebíveis” da Cláusula 2.1 do Contrato.*

***3. REGISTRO***

*3.1 O presente termo poderá ser levado a registro nos termos da Cláusula 2.2 do Contrato.*

***4. DISPOSIÇÕES GERAIS***

*4.1 A Fiduciante 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 da Fiduciante, ou seja, a Fiduciária decidiu celebrar o presente e passar a ser titular da propriedade resolúvel e da posse indireta dos Recebíveis por livre e espontânea vontade e ciente dos riscos envolvidos, tendo sido esclarecido pela Fiduciante 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, e (ii) exclusivamente 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 Recebíveis (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 Recebíveis, 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 Recebíveis .*

*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.******”***