**CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei 9.514/97”), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, e das disposições pertinentes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), as partes:

1. **APOGEE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**,sociedadecom sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, 200, Bloco 3, Sala 401, Barra da Tijuca, CEP 22775-056, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº [07.984.072/0001-60](http://cnpj.info/07984072000160), neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Fiduciante”) pelo Sr.[=] ;; e
2. **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Fiduciária” ou “Securitizadora” e, quando em conjunto com a Fiduciante, as “Partes”) pela Sra. Juliane Effting Matias, brasileira, casada, administradora de empresas, inscrita no CPF/ME sob o nº 311.818.988-62 e carteira de identidade 34.309.220-7 SSP/SP, com domicilio à Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo e Sra. Luisa Herkenhoff Mis, brasileira, casada, advogada, inscrita no CPF/ME sob o nº 122.277.507-74 e carteira de identidade 2175576 SSP/ES, com domicilio à Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

sendo a Fiduciante e a Fiduciária, doravante denominadas em conjunto como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”.

## **CONSIDERANDO QUE:**

1. a Fiduciante é proprietária e desenvolve o empreendimento imobiliário denominado “*[•]”*, localizado na cidade de [•], estado de [•], em [•], cuja incorporação encontra-se registrada no R-[•] da matrícula nº [•] do [•]º Oficial de Registro de Imóveis de [●], em [•] de [●] de [●] (“Empreendimento Imobiliário” e “Imóvel”, respectivamente);
2. em [•] de [●] de 2021, a Fiduciante emitiu, em favor de [**ZIPDIN SOLUÇÕES DIGITAIS SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 37.414.009/0001-59] (“Credor Original”), a “*Cédula de Crédito Bancário n.º [•] – Financiamento Imobiliário*” (“CCB”), no valor principal de até R$[80.000.000,00] ([oitenta milhões de reais]) (“Valor Principal”), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“Lei 10.931/04”), sendo certo que a finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado exclusivamente (i) à construção e/ou desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário (conforme abaixo definido), bem como para o reembolso das despesas diretas incorridas para aquisição e desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário; e (ii) ao reembolso das despesas incorridas pela **GAFISA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 01.545.826/0001-07 (“Gafisa”), na qualidade de controladora da Fiduciante, para aquisição e desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, nos 24 (vinte e quatro) meses antecedentes à data de encerramento da distribuição da Operação de Securitização; [Jur. XP: ajustar conforme CCB]
3. a Fiduciante, na qualidade de devedora dos créditos imobiliários representados pela CCB, se obrigou a pagar em favor do Credor Original o valor do financiamento imobiliário, acrescido de Remuneração (conforme definido na CCB), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB ("Créditos Imobiliários");
4. nesta data, o Credor Original cedeu os Créditos Imobiliários à Securitizadora, nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”* celebrado entre o Credor Original, a Securitizadora, a Fiduciante e a Gafisa (“Contrato de Cessão”), sendo que, como condição da aquisição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora, a Fiduciante se comprometeu constituir, em favor da Fiduciária, dentre outras garantias, a alienação fiduciária do Imóvel para assegurar o pagamento e cumprimento integral dos Créditos Imobiliários;
5. a Securitizadora emitiu, nesta data, 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do “*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural”* (“Escritura de Emissão de CCI”);
6. a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 (“Instrução CVM 414”), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
7. a Fiduciária pretende vincular os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 250ª série da 4ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), conforme o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da [•]ª Série da [•]ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*, celebrado, nesta data, entre a Fiduciária e a**Simplific Pavarini Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, atuando por meio de sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário”, respectivamente);
8. os CRI serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476” e “Oferta Restrita”, respectivamente), estando, portanto, a distribuição automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476 (“Operação de Securitização”), nos termos dispostos no *“Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da [•]ª Série da [•]ª Emissão da Isec Securitizadora S.A.*”, a ser celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e aDevedora (“Contrato de Distribuição”);
9. Para fins deste Contrato, o termo “Documentos da Operação” significa, em conjunto: **(i)** a CCB; **(ii)** o Contrato de Cessão; **(iii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iv)**este Contrato; **(v)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido no Contrato de Cessão); **(vi)** o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido no Contrato de Cessão); **(vii)** o Contrato de Monitoramento (conforme definido no Contrato de Cessão); **(viii)** o Termo de Securitização; **(ix)** o Contrato de Distribuição (conforme definido no Contrato de Cessão); **(x)**o “*Instrumento Particular de Prestação de Serviços – Núm.: [•]*”, celebrado entre a [**CAPITAL FINANCE CONSULTORES LTDA**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.022.658/0001-43], a Securitizadora e a Devedora nesta data; e os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Emissão e que venham a ser celebrados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e
10. 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, na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”* (“Contrato”), o qual passará a ser regido pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

* 1. Objeto. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade plena do Imóvel, observado que Imóvel responderá pela totalidade das Obrigações Garantidas, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, descrito e caracterizado na matrícula constante de Anexo II do presente Contrato, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e deste Contrato. [Jur. XP: o anexo deve conter todos os elementos necessários para registro]
		1. A propriedade do Imóvel foi adquirida pela Fiduciante por meio da “*[Escritura de Compra e Venda]*”, lavrada em [•] no [•]º Tabelionato de Notas de [•], objeto de registro sob R.[•] na matrícula nº [•], do [•]º Registro de Imóveis de [•], tendo como vendedora a sociedade [•], em sequência ao “*[Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel com Condições Resolutivas e Outras Avenças]*”, celebrado em [•] de [●] de [●].

* + 1. A propriedade fiduciária abrangerá o Imóvel e todas as acessões (física, industrial ou natural), melhoramentos, benfeitorias, expansões, construções e instalações neles já realizadas ou a serem realizadas, bem como todos os frutos, rendimentos e tudo o que mais forem a eles acrescidos durante a vigência deste Contrato, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas.
		2. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, o Imóvel está perfeitamente descrito e caracterizado no Anexo II ao presente Contrato e as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Cláusula Terceira abaixo.
		3. Nos termos do §4º do Artigo 27da Lei 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias.

**CLÁUSULA SEGUNDA - CONSTITUIÇÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA**

2.2 Constituição da Propriedade Fiduciária. O Registro deste Contrato deverá ser providenciado pela Fiduciante em até [60 (sessenta) dias da data de prenotação, podendo ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias adicionais, em caso de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis e caso a Fiduciante demonstre que está agindo de forma diligente para cumprir referidas exigências]. A Fiduciante e a Fiduciária ficam, desde já, autorizadas a celebrar quaisquer rerratificações deste Contrato com o objetivo de sanar as eventuais exigências formuladas pelo Oficial de Registro de Imóveis para o registro do presente Contrato, bem como eventuais exigências legais ou regulamentares formuladas por quaisquer autoridades públicas, incluindo, sem limitação, a CVM. A Fiduciante deverá atender de forma diligente e pontual quaisquer exigências que os Ofícios de Registro de Imóveis venham a fazer com relação ao registro deste Contrato no menor prazo possível, comunicando imediatamente a Fiduciária e ao Agente Fiduciário a respeito das exigências, com cópia da nota devolutiva. [Jur. XP: por favor, prever prazo para prenotação do Contrato e prazo para envio da matrícula com o registro]

2.3. Transferência da Propriedade Fiduciária. A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel pela Fiduciante à Fiduciária operar-se-á mediante o registro, às expensas da Fiduciante, deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

2.3.1. Mediante o registro do presente Contrato no competente Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em favor da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização do Imóvel, enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, e a Fiduciária possuidora indireta do referido Imóvel.

2.3.2. Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo 3º, da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 (“Lei nº 11.101”), a propriedade fiduciária do Imóvel não se submete aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Fiduciante, prevalecendo, nestas hipóteses, em poder da Fiduciária, até o cumprimento das Obrigações Garantidas.

[Jur. XP: incluir cl mandato para a fiduciária promover registros]

2.4 Manutenção do Imóvel. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante se obriga a: (i) manter o Imóvel em perfeito estado de segurança, conservação e utilização; (ii) adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação ao Imóvel; e (iii) pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos ao Imóvel, além de cumprir as responsabilidades, deveres e obrigações atribuídas à Fiduciante, contidas no conteúdo do direito de propriedade do artigo 1.228 do Código Civil, em especial aqueles estabelecidos nos §§ 1º e 2º, (bem como demais disposições legais similares, como, por exemplo, os artigos 184, 185 e 186 da Constituição Federal e do regramento do Estatuto da Cidade), permanecem no conteúdo dos direitos detidos pela Fiduciante após a constituição da garantia fiduciária ora contratada. A Fiduciária não será, qualquer que seja a hipótese, responsabilizada, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de qualquer natureza que decorram do domínio pleno, vez que é proprietária do Imóvel exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel. [Jur. XP: incluir no cap 1 acima]

* 1. Comprovantes de Pagamento. Caso solicitado pela Fiduciária, a Fiduciante tem a obrigação de apresentar em até [=] dias da solicitação, comprovantes de pagamento dos referidos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, incluindo o imposto predial e territorial urbano, condomínio e demais encargos relacionados ao Imóvel..  [Jur. XP: incluir no cap 1 acima]
	2. Reembolso. Se a Fiduciária vier a pagar, com recursos do Patrimônio Separado, algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel, a Fiduciante deverá reembolsá-la dentro de [5 (cinco) Dias Úteis], contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, os encargos moratórios previstos neste Contrato. [Jur. XP: incluir no cap 1 acima]
	3. Para fins do disposto neste Contrato, entende-se como “Dia(s) Útil(eis)” todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil*.* [Jur. XP: incluir em disposições gerais abaixo]

**CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

3.1 Obrigações Garantidas. Para fins deste Contrato, “Obrigações Garantidas” significa o fiel, pontual e integral cumprimento (i) pagamento da CCB, incluindo todos os seus acessórios, da Remuneração (conforme definida na CCB), encargos, penalidades, as despesas com a excussão das Garantias, honorários advocatícios, os custos e despesas da Operação de Securitização, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados na CCB e nos demais Documentos da Operação, bem como (ii) quaisquer obrigações pecuniárias ou não, incorridas para a plena satisfação e integral recebimento dos Créditos Imobiliários nas condições constantes na CCB e nos demais Documentos da Operação. [Jur. XP: ajustar conforme CCB]. Para os fins dos artigos 22 e 24 da Lei 9.514, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas possuem as seguintes características:

1. **Valor do principal:** Até R$[80.000.000,00] ([oitenta milhões de reais]);
2. **Data de emissão da CCB:** [•] de [●] de 2021;
3. **Prazo**: 42 (quarenta e dois) meses, contados a partir da data de emissão da CCB;
4. **Data de Vencimento**: [●] de [●] de [•] (“Data de Vencimento”);
5. **Cronograma de Amortização da CCB**: A amortização do Valor Principal da CCB será realizada em parcelas mensais e consecutivas, nos termos do Anexo I da CCB, observada o período de carência de 24 (vinte e quatro meses) contados da [Data de Emissão] (conforme definida na CCB);
6. **Atualização Monetária**: não há;
7. **Juros Remuneratórios**: juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI publicada pela B3, acrescida de sobretaxa (spread) de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a Data de Primeira Integralização dos CRI até a data do efetivo pagamento;
8. **Data de pagamento de Juros Remuneratórios**: mensalmente, sendo a primeira parcela devida no dia [●] de [●] de [●] e as demais de acordo com o cronograma constante do Anexo I da CCB, até a Data de Vencimento;
9. **Encargos Moratórios:** multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro-rata dia*, se necessário, incidentes sobre os débitos em atraso e não pagos pela Devedora; e
10. **Local de Pagamento:** São Paulo, SP.

3.2 [Jur. XP: incluir e adaptar itens abaixo:

A descrição das Obrigações Garantidas contida no item 2.1 acima foi elaborada pelas Partes para dar atendimento às exigências legais brasileiras. No entanto, tal descrição não se destina a, e não será interpretada de modo a modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Fiduciária, nos termos da Escritura de Emissão, do Termo de Securitização, do Contrato de Cessão, ou dos Documentos da Operação.

Na hipótese de alteração das características das Obrigações Garantidas acima previstas, as Partes comprometem-se a celebrar o pertinente aditamento ao presente Contrato, que também deverá ser levado a registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, às custas da Fiduciante, observados os termos e condições previstos neste Contrato.

As Obrigações Garantidas têm as características descritas na CCB, na Escritura de Emissão de CCI, no Contrato de Cessão, no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação que, para os fins do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965 e do artigo 24 da Lei 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos.

Tendo em vista a existência de outras Garantias no âmbito da Emissão e caso, em qualquer momento, sejam constituídas outras garantias além desta Alienação Fiduciária de Imóvel, a Fiduciária, a seu exclusivo critério poderá, anteriormente à execução da presente garantia fiduciária imobiliária, executar quaisquer outras garantias que lhe foram outorgadas, em conjunto ou isoladamente.

**CLÁUSULA QUARTA - REFORÇO E SUBSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL**

4.1 Reforço e Substituição da Alienação Fiduciária. Caso, a qualquer tempo, durante a vigência deste Contrato seja verificado (i) o deterioramento do Imóvel, por qualquer razão, inclusive na hipótese de desapropriação ou qualquer constrição judicial ou extrajudicial, incluindo, mas não se limitando a arresto, sequestro, penhora, arrolamento ou qualquer evento similar, que recaia sobre qualquer parte de qualquer do Imóvel, (ii) a ocorrência de qualquer dos eventos previstos no artigo 1.425 do Código Civil; ou (iii) que a Alienação Fiduciária de Imóvel tornou-se inábil, insuficiente ou imprópria para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante deverá notificar a Fiduciária e providenciar o reforço ou a substituição da garantia, mediante a apresentação de outro(s) imóvel(s) (“Novo Imóvel”) que proceder-se-á da seguinte forma: [**Nota SMT:** Sob validação]

1. a Fiduciante deverá indicar, no prazo de [10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação escrita enviada pela Fiduciária nesse sentido], o Novo Imóvel que será objeto da presente Alienação Fiduciária de Imóvel;[Nota ISEC: Rever conceito de comunicação pela Fiduciária pois as hipóteses previstas acima podem não ser identificadas pela ISEC caso não seja informado pela Companhia]
2. a possibilidade de instituição de garantia real sobre o Novo Imóvel deverá ser atestada por meio de parecer jurídico preparado por escritório de advocacia selecionado pela Fiduciária, independentemente de aprovação em assembleia de titulares de CRI, às expensas da Devedora, (“Parecer Jurídico”);
3. no prazo de até [10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação informando o Novo Imóvel] (“Comunicação Novo Imóvel”), acompanhada dos documentos que se façam necessários para atestar a regularidade e disponibilidade do Novo Imóvel para o reforço da Alienação Fiduciária, o Agente de Monitoramento (conforme definido na CCB) deverá disponibilizar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI relatório com parecer acerca do Novo Imóvel, incluindo o valor a ele atribuído, sendo certo que referido serviço deverá ser contratado pela Fiduciante junto ao Agente de Monitoramento, às suas expensas [Jur. XP: não seria à expensas da fiduciária?] (“Relatório de Análise Novo Imóvel”);
4. mediante o recebimento, pela Fiduciária, do Relatório de Análise Novo Imóvel ou do Laudo de Avaliação Novo Imóvel (abaixo definido) e do Parecer Jurídico, conforme o caso, esta convocará assembleia de titulares de CRI, em até [5 (cinco) Dias Úteis], para deliberar sobre o aceite do Novo Imóvel pelos titulares dos CRI, observados os procedimentos descritos no Termo de Securitização;
5. uma vez aceitos o Novo Imóvel, estes passarão a garantir o fiel e integral adimplemento das Obrigações Garantidas, por meio de aditamento ao presente Contrato, que deverá ser prenotado e registrado nos prazos previstos nas Cláusulas 2.2 e seguintes deste Contrato, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas; e
6. eventuais custos incorridos pela Fiduciante para avaliação do Novo Imóvel a serem oferecidos em substituição da garantia tais como, a avaliação do Novo Imóvel, serão arcados diretamente pela Fiduciante, e caso a Fiduciária adiante tais pagamentos com recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado (conforme definida na CCB), deverá ser reembolsada no prazo de até [5 (cinco) dias após recebimento de comunicação escrita enviada à Fiduciante nesse sentido], sob pena de incidir juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento), sobre o valor dos custos, corrigidos pela variação do IPCA/IGPE até a data de seu efetivo pagamento. [Jur. XP: é eventual custo ou efetivamente teremos que contratar o laudo?]

4.2 A Fiduciária poderá, a qualquer momento durante a vigência deste Contrato, para os fins de verificação das hipóteses previstas na Cláusula 4.1 acima, solicitar a apresentação pela Fiduciante de um laudo de avaliação do Imóvel, a ser elaborado por empresa de avaliação previamente aprovada pela Fiduciária (“Empresa de Avaliação”) no prazo de até [30 (trinta) dias contados da respectiva solicitação] (“Laudo de Avaliação Novo Imóvel”). Os custos e despesas decorrentes da contratação do respectivo laudo de avaliação deverão ser arcados pela Fiduciante.

[Nota ISEC: Caso haja a efetiva substituição dos imóveis (ao invés de reforço) e liberação do imóvel anterior pelo Novo Imóvel com a consequente liberação da AF anterior, prever que essa liberação somente ocorrerá após o registro do Novo Imóvel] [Jur. XP: de acordo]

[Jur. XP: o regramento em caso de sinistro também seguirá o procedimento acima?]

**CLÁUSULA QUINTA - LIBERAÇÃO ANTECIPADA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL**

5.1 Venda das unidades*.* Tendo em vista que a Fiduciante tem como propósito o desenvolvimento e a alienação das futuras unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário a ser erigido no Imóvel, a Fiduciante poderá ofertar ao mercado e celebrar instrumento de comercialização das futuras unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, a ser formalizada por meio de instrumentos próprios, dispensada a realização da assembleia geral de titulares de CRI, desde que os créditos decorrentes da venda dos imóveis seja vinculada exclusivamente à Cessão Fiduciária (conforme definida no Contrato de Cessão) e observe os termos e condições descritos abaixo.

5.1.1. Para a liberação da alienação fiduciária sobre a respectiva unidade autônoma ou fração ideal do Imóvel, a Fiduciante deverá enviar à Fiduciária requerimento solicitando a liberação do gravame, identificando a unidade/fração ideal a ser liberada e seu valor de venda, acompanhado da proposta formalizada pelo adquirente do respectivo lote (“Valor de Venda” e “Solicitação de Liberação”, respectivamente).

[Nota ISEC: Hoje temos a AF da matrícula mãe que será carregada às futuras unidades após individualização dessas matrículas. Como ficará o operacional de liberação de respectiva unidade caso não tenha ocorrido, ainda, essa individualização?] [Jur. XP: entendemos que será por liberação de fração ideal correspondente à unidade – salvo engano, com o registro do memorial, já é possível fazer essa segregação, ainda que a matrícula individualizada só seja aberta posteriormente]

5.1.2 Na hipótese de a Fiduciante realizar a venda à vista, à prazo ou viabilizar o financiamento aos adquirentes da respectiva unidade/fração, a Fiduciante deverá encaminhar à Securitizadora a Solicitação de Liberação sobre a respectiva unidade/fração, que deverá ser concedida pela Securitizadora, no prazo de até [5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento na Conta do Patrimônio Separado] de (i) a totalidade dos recursos vincendos devidos em decorrência de venda aos adquirentes previamente à assinatura do presente Contrato, objeto da Cessão Fiduciária; ou (ii) 100% (cem por cento) do valor da venda da respectiva unidade, caso a respectiva venda à vista, à prazo ou financiamento tenham sido formalizados posteriormente à assinatura do presente Contrato (“Valor de Liberação”). [Nota ISEC: Esclarecer racional do item (i)] [Jur. XP: entender – a liberação estará condicionada sempre ao recebimento integral do preço? Em caso positivo, podemos ter um regramento único]

5.1.3A Securitizadora deverá entregar à Fiduciante “*Termo de Liberação de Garantia”,* na forma do Anexo I a este Contrato (“Termo de Liberação Parcial de Garantia”), em até 30 (trinta) dias após o recebimento da Conta do Patrimônio Separado do Valor de Liberação.

5.1.3.1A Fiduciante se obriga a encaminhar à Securitizadora, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar do envio do Termo de Liberação Parcial de Garantia, cópia da matrícula do Imóvel, comprovando o registro do Termo de Liberação Parcial de Garantia no Cartório de Registro de Imóveis competente.[Nota ISEC: É possível a emissão de um termo de liberação parcial enquanto não houver a individualização das matrículas?] [Jur. XP: entendo que sim]

5.1.4Caso a Fiduciante receba indevidamente quaisquer recursos decorrentes da venda da unidade diretamente do adquirente, em qualquer outra conta que não a Conta do Patrimônio Separado, a Fiduciante ficará como fiel depositária destes recursos, obrigando-se a (i) transferi-los no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis a contar da data do recebimento para a Conta do Patrimônio Separado, sob pena de pagamento de multa no valor de 2% (dois por cento) sobre o valor recebido e não transferido, bem como de juros moratórios incidentes sobre o mesmo valor, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, com base em um mês de 30 (trinta) dias, acumulados até a data da efetiva transferência dos valores, sem prejuízo do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas em caso de descumprimento; e (ii) encaminhar à Securitizadora, no mesmo prazo, relatório informando: (a) nome completo do respectivo adquirente; (b) valor de venda; (c) valor efetivamente direcionado; (d) unidade(s) vendida(s); e (e) declaração confirmando a data de recebimento indevido, para fins de cálculo da penalidade aplicável.[Nota ISEC: o prazo deve ser casado com o prazo estabelecido na CF que são de 2 DU]

**CLÁUSULA SEXTA - MORA E INADIMPLEMENTO**

6.1 Na hipótese de descumprimento, total ou parcial, das Obrigações Garantidas, a Fiduciária poderá, observado o prazo de cura de 5 (cinco) Dias Úteis, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97, a seu critério, iniciar o procedimento de excussão da presente garantia fiduciária, com relação à totalidade do Imóvel objeto desta Alienação Fiduciária, ou, conforme aplicável às as futuras unidades autônomas individualmente ou em conjunto, respeitado o percentual que cada uma corresponde ao valor das Obrigações Garantidas, nos termos do Anexo II a este Contrato, a seu critério, através de requerimento ao Oficial de Registro de Imóveis para intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26, §7º, e 27 da Lei 9.514/97.

6.2 A Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, penalidades, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições condominiais e associativas, se houver.

6.3 O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem os demais acréscimos pactuados, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

6.4 O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

1. A intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
2. A diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza o Imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou da sede da Fiduciante;
3. A intimação será feita à Fiduciante, a seus procuradores regularmente constituídos, podendo, ainda, ser intimados os vizinhos do Imóvel da Fiduciante ou o funcionário da portaria do Imóvel responsável pelo recebimento de correspondências, caso haja motivada suspeita de que os eventuais procuradores da Fiduciante estão se ocultando, observado o disposto nos parágrafos 3º A e 3º B do artigo 26 da Lei 9.514/97; e
4. Se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme certificado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou pelo serventuário encarregado da diligência, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover a sua intimação por edital, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local do Imóvel;
5. a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto, em ambos os casos, o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feito diretamente ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo item (ii) acima, a entrega do cheque ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária do Imóvel Garantia; e
6. caberá à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança de intimação.

6.5 Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 03 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial competente entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

6.6 Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com a primeira prestação que se vencer após a purgação da mora no Ofício de Registro de Imóveis competente.

6.7 O não pagamento, pela Fiduciante, de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas, depois de devidamente comunicadas nos termos desta Cláusula, bastará para a configuração da mora.

6.8 Não purgada a mora, conforme certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, este promoverá a averbação da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária na respectiva matrícula, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97.

**CLÁUSULA SÉTIMA - LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

7.1 Leilão dos Bem Imóvel Alienados. Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, observado o previsto na Cláusula 6.1 deste Contrato, deverá o Imóvel ser alienado pela Fiduciária a terceiros, observado o disposto no item (ii) abaixo, com observância dos procedimentos previstos neste Contrato, bem como na Lei 9.514/97, como a seguir se explicita:

1. A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
2. No período compreendido entre a averbação da consolidação da propriedade fiduciária do Imóvel em nome da Fiduciária até a data da realização do segundo leilão, conforme item (iv) abaixo, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência, que deverá ser exercido de forma inequívoca e com pagamento dos valores devidos à vista, para adquirir o respectivo Imóvel pelo preço correspondente ao Valor da Dívida, somado (a) aos encargos e despesas previstos no §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97, (b) aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária do Imóvel em nome da Fiduciária, e (c) às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, cabendo, ainda, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel, de que trata este item, inclusive custas e emolumentos;
3. O primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo Valor do Imóvel estabelecido na Cláusula 8.1 deste Contrato;
4. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor do Imóvel, conforme Cláusula 8.1 deste Contrato, o Imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro público leilão, por valor igual ou superior ao Valor da Dívida atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão e, ainda, das Despesas, tudo conforme previsto no artigo 27, §§2º, 2º-A, 2º-B e 3º, da Lei 9.514/97, observado o previsto na Cláusula 7.2 deste Contrato;
5. Os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência endereçada ao endereço constante do preâmbulo desta Alienação Fiduciária acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
6. A Fiduciária, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio do Imóvel ao(s) licitante(s) vencedor(es).

7.2 Conceitos: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

1. “Valor do Imóvel” é o indicado na Cláusula 8.1 deste Contrato, nele incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;
2. “Valor da Dívida” é o equivalente à soma das seguintes quantias:
3. valor das Obrigações Garantidas executadas, acrescido das penalidades moratórias, encargos, prêmios de seguro e despesas abaixo elencadas, ajustados pelo percentual das Obrigações Garantidas atribuído ao Imóvel;
4. despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
5. IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas ao Imóvel que a Fiduciária tenha pago e não tenha sido ainda reembolsada pela Fiduciante, se for o caso;
6. taxa de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo, conforme definido na Cláusula 8.1 deste Contrato, e devida desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciante até a data em que a Fiduciária, ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente do Imóvel em leilão), vier a ser imitida na posse do Imóvel; a desocupação do Imóvel deverá ser formalizada mediante termo de desocupação;
7. qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;
8. custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em idêntico estado ao existente nesta data, ressalvado o desgaste natural pelo tempo e a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente em leilão extrajudicial;
9. imposto de transmissão ou laudêmio que eventualmente tenha sido pago pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e
10. despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária;
11. “Despesas” corresponde às despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros:
12. os encargos e custas de intimação da Fiduciante;
13. os encargos e custas com a publicação de editais;
14. a comissão do leiloeiro, limitada aos valores praticados pelo mercado; e
15. despesas comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante.

7.3 Segundo Leilão. No segundo leilão, observado o disposto no item (iv) da Cláusula 7.1 deste Contrato:

1. Será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao Valor da Dívida acrescido das Despesas, hipótese em que, nos 05 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável;
2. Caso (ii.a) o maior lance oferecido não seja igual ou superior ao Valor da Dívida; ou (ii.b) não exista licitante; a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade do Imóvel e a Fiduciante permanece obrigada ao valor remanescente das Obrigações Garantidas; e
3. Extintas as Obrigações Garantidas e as demais despesas previstas nesta cláusula, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação, tão somente em relação ao montante advindo de tal leilão, permanecendo o restante das Obrigações Garantidas em aberto, de forma que não se aplicará o disposto no artigo 27, § 5º, da Lei nº 9.514.

7.3.1. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico de garantia, dadas as suas especificidades e a Emissão, que no caso de execução da garantia fiduciária, se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação e/ou de compra particular do Imóvel Garantia por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pela Fiduciante de que trata o art. 27, §2º-B da Lei nº 9.514/1997, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao Valor da Dívida, fica certo e ajustado que a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor da Fiduciante, sempre subsistindo a responsabilidade pessoal da Fiduciante pela integral liquidação das Obrigações Garantidas, a qualquer tempo, em favor da Fiduciária, conforme preceitua o artigo 1.366 do Código Civil, sob pena de enriquecimento sem causa e abuso de direito, renunciando a Fiduciante à aplicação dos §§5º e 6º, do artigo 27, da Lei nº 9.514/1997 a este Contrato.

7.4 Se, em primeiro ou segundo leilão, sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária aplicará a diferença no pagamento de Obrigações Garantidas não pagas e, caso não haja, colocará a diferença à disposição da Fiduciante, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante em 5 (cinco) dias da quitação.

7.7 Na hipótese de consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária ou após a transferência do domínio do Imóvel pela Fiduciária ao respectivo licitante vencedor, a Fiduciária ou o licitante vencedor, conforme o caso, serão investidos de todos os direitos que antes conferiam à Fiduciante, nos termos dos Contratos Imobiliários que permanecerão válidos em conformidade com os seus próprios termos e condições, para propiciar a correta e integral satisfação dos direitos da Fiduciária ou do(s) licitante(s) vencedor(es), conforme o caso, obtidos nos termos deste Contrato, como se a Fiduciária ou o(s) licitante(s) vencedor(es), conforme o caso, houvesse subscrito originalmente o(s) Contrato(s) Imobiliário(s) com o(s) adquirente(s), cujos direitos não são afetados pela presente Alienação Fiduciária.

7.8 O presente Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento à Fiduciante no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte da presente alienação fiduciária ora constituída, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Fiduciante ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas, os valores devidos nos termos da CCB e da CCI.

7.9 Devido à ausência de relação de hipossuficiência entre Fiduciária e Fiduciante, bem como em razão de a presente Alienação Fiduciária de Imóvel ter sido outorgada em sede da operação estruturada que envolve as emissões dos CRI, as Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico de garantia, dadas as suas especificidades e a Emissão, que no caso de execução da garantia fiduciária, se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação e/ou de compra particular do Imóvel Garantia por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pela Fiduciante de que trata o art. 27, §2º-B da Lei nº 9.514/1997, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao Valor da Dívida, fica certo e ajustado que a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor da Fiduciante, sempre subsistindo a responsabilidade pessoal da Fiduciante pela integral liquidação das Obrigações Garantidas, a qualquer tempo, em favor da Fiduciária, conforme preceitua o artigo 1.366 do Código Civil, sob pena de enriquecimento sem causa e abuso de direito, renunciando a Fiduciante à aplicação dos §§5º e 6º, do artigo 27, da Lei nº 9.514/1997 a este Contrato.=

7.10 Em nenhuma hipótese haverá quitação do saldo devedor das Obrigações Garantidas em caso de leilões frustrados, permanecendo devida a diferença a que se refere a cláusula acima.

Nas hipóteses de consolidação da propriedade do Imóvel Garantia em nome da Fiduciária, a Fiduciante deverá restituir a posse sobre o Imóvel Garantia em até 30 (trinta) dias após a consolidação em nome da Fiduciária.

Não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel Garantia, no prazo e forma ajustados na Cláusula 4.6.1 acima, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive o respectivo adquirente em leilão, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrícula do Imóvel Garantia, a consolidação da titularidade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência das vendas do Imóvel Garantia no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa de ocupação e demais despesas previstas neste Contrato.

**CLÁUSULA OITAVA - VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO**

8.1 Valor do Imóvel. As Partes atribuem ao Imóvel, para fins do primeiro leilão, o maior entre os seguintes valores: (i) o valor o valor constante do Anexo I ao presente Contrato, que corresponde a R$ [•] ([•]) por m² de sua área privativa [Jur. XP:entender – o prédio já está construído?]; ou (ii) valor utilizado pelo órgão público competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos* exigível por força da consolidação da propriedade do Imóvel Garantia em nome da Fiduciária, conforme determina o § único do art. 24 da Lei nº 9.514/1997 (“Valor do Imóvel”)..

8.1.1. Desde que não esteja em curso um descumprimento das Obrigações Garantias, a Fiduciante poderá contratar, a suas expensas, empresa especializada em avaliação imobiliária, dentre os seguintes avaliadores (“Avaliadores Autorizados”): [RichardEllis, Cushman, CBRE, JLL, e Engebanc] para determinar o valor do Imóvel, e este valor passará a ser o Valor do Imóvel.

8.1.1 O Valor do Imóvel indicado no Anexo I deverá ser devidamente atualizado pelo IGP-M, desde a data de assinatura deste Contrato de Alienação Fiduciária até a data de realização do leilão.

8.1.1.1 O Imóvel deverá ser reavaliado anualmente, son responsabilidade e custos da Fiduciante, de forma a constatar se o Valor do Imóvel (devidamente atualizado pelo IGP-M) está sendo alcançado, sendo certo que a primeira reavaliação em questão deverá ocorrer em até 1 (um) ano após a emissão do “Habite-se” do Imóvel e as reavaliações subsequentes no mesmo mês dos anos seguintes. O laudo de avaliação atualizado deverá ser encaminhado pela Fiduciante ao Agente Fiduciário, com cópia a Securitizadora até o dia 30 do referido mês.

8.1.2. Para os fins exclusivos de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Resolução CVM nº 17/21, e para apuração do Valor do Imóvel, o Valor do Imóvel corresponde ao mencionado na cláusula 8.1 acima.

8.3 Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Fiduciante, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o Valor do Imóvel, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessária, na forma prevista no referido Ofício.

**CLÁUSULA NONA - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

9.1 Com a quitação integral das Obrigações Garantidas e mediante a emissão do termo de quitação e liberação pela Fiduciária, resolve-se a propriedade resolúvel da Fiduciária sobre o Imóvel, retornando a Fiduciante à condição de plena proprietária do Imóvel.

9.2 A Fiduciária deverá emitir o correspondente termo de quitação e liberação no prazo de 30 (trinta) dias corridos da emissão, pelo Agente Fiduciário, do termo de quitação atestando o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, sob pena de responder pelos danos a que der causa e pagar a penalidade prevista no parágrafo 1º do artigo 25 da Lei nº 9.514/97.

9.3 Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do(s) Imóvel(is) em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar, às suas expensas, ao Oficial de Registro de Imóveis competente o termo de quitação, de forma a consolidar na pessoa da Fiduciante a plena propriedade do Imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA FIDUCIANTE**

* 1. Declarações e Garantias da Fiduciante. A Fiduciante declara e garante à Fiduciária que:
1. É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
2. Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
3. Está em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e das que vierem a ser impostas por lei ou regulamento;
4. Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e mediante a obtenção dos registros previstos na Cláusula 2.2 acima no competente Ofício de Registro de Imóveis estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre o Imóvel;
5. Todas as autorizações, aprovações, consentimentos e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias à celebração e ao cumprimento deste Contrato, no que toca (i) à sua validade; (ii) à criação e à manutenção do ônus sobre o Imóvel; e (ii) à sua exequibilidade, foram obtidas ou tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito, exceto quanto ao registro deste Contrato e seus aditamentos no Cartório de Registro de Imóveis, o qual será realizado nas condições aqui previstas;
6. Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como para cumprir suas obrigações aqui previstas, bem como que a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada ou que seja aplicável a seus bens, inclusive o Imóvel, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de quaisquer contratos, acordos, autorizações governamentais ou compromissos aos quais estejam vinculados;
7. Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
8. Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
9. As previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, exequíveis contra a Fiduciante, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados, observadas as leis de falência, insolvência, recuperação judicial ou extrajudicial e leis similares aplicáveis que afetem direitos de credores de modo geral, constituindo este Contrato título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil;
10. As discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
11. A celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, **(a)** o vencimento antecipado ou descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais a Fiduciante seja parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial o Imóvel, exceto em relação aos contratos para os quais cada uma das Partes já obteve autorização prévia; **(b)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(c)** o descumprimento, total ou parcial, de qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciante ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e **(c)** o descumprimento ou infração, total ou parcial, de qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações previstas no presente Contrato e demais Documentos da Operação;
12. Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato, incluindo o poder de outorgar mandatos;
13. O Imóvel está e permanecerá, durante a vigência deste Contrato, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, débitos, dívidas ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção desta garantia, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar o presente Contrato e constituir a presente garantia em favor da Fiduciária;
14. Não há procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
15. não existem quaisquer notificações, autos de infração, intimações ou penalidades impostas pelos órgãos públicos estaduais, municipais ou federais que digam respeito ao Imóvel e/ou que possam afetar a realização do presente negócio de forma livre e desembaraçada;
16. Não há restrições de natureza cível, administrativa, minerária, urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas ao Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel, sua posse ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
17. O Imóvel não se encontra tombado, em área objeto de desapropriação, ou em área considerada de risco de contaminação, ressalvada menção expressa nas matrículas dos imóveis em sentido contrário;
18. O Imóvel não se encontra locado, e não houve qualquer locação ou cessão de área do Imóvel a terceiros, a qualquer título;
19. o Imóvel está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas ou materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetá-lo, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
20. Não há, até a presente data, qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao(s) Imóvel(is), que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;
21. Na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao(s) Imóvel(is), que comprovadamente venham a diminuir o valor da garantia ora constituída, responsabiliza-se integralmente a Fiduciante pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental e se compromete a informar tal reclamação ambiental ou questões ambientais relacionadas ao(s) imóvel(is) em [10 (dez) dias corridos contados da ciência da reclamação];
22. Não há utilização de trabalho escravo e/ou infantil no Imóvel ou pela Fiduciante;
23. Foi diligente na verificação e não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, o Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia; e
24. o Imóvel não viola qualquer lei de zoneamento, ambiental ou de proteção de patrimônio histórico, artístico, paisagístico e cultural, ou estão em descumprimento de quaisquer diretrizes de planejamento urbano
25. Todos os consentimentos, alvarás, licenças (inclusive ambientais) ou aprovações, necessários à sua boa ordem legal, administrativa e operacional, e à celebração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação e para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário foram devidamente obtidos e encontram-se atualizados e em pleno vigor;
26. O Imóvel é de propriedade única e exclusiva da Fiduciante;
27. Cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, sócios e colaboradores cumpram todo e qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, o UK Bribery Act 2010, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) (“Leis Anticorrupção”); e
28. cumpre de forma regular e integral a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, conforme aplicável, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo e/ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais (exceto por aquelas determinações questionadas de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas), bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social (“Leis Ambientais e Trabalhistas”), em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como, se a Fiduciante ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual.

10.2 As declarações previstas na Cláusula 10.1 deste Contrato são válidas nesta data, e deverão permanecer válidas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas. As declarações prestadas neste Contrato são em adição e não em substituição àquelas prestadas nos demais Documentos da Operação.

[Jur. XP: favor ajustar e incluir as cláusulas abaixo]

A Fiduciante se compromete a notificar a Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, sobre qualquer alteração das declarações prestadas acima que as torne inverídicas, imprecisas e/ou incorretas.

A falsidade, incorreção ou imprecisão de qualquer das declarações prestadas nesta Cláusula permitirá que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas, observados os termos e condições estabelecidos na CCB.

A Fiduciante deverá indenizar, defender e eximir a Fiduciária, seus sócios, conselheiros, diretores, empregados, agentes e representantes (cada um deles uma “Pessoa Indenizada”) de quaisquer prejuízos, perdas, responsabilidades, passivos e despesas, incluindo, mas não se limitando a honorários advocatícios e despesas relacionadas a ou decorrentes (i) da assinatura deste Contrato, do cumprimento de suas respectivas obrigações e da consumação da operação aqui contemplada; ou (ii) qualquer processo, controvérsia, investigação ou procedimento, atual ou futuro, relacionado a qualquer das disposições deste Contrato, seja com base em responsabilidade contratual, civil ou qualquer outra ação, independentemente de a Pessoa Indenizada ser ou não parte deste Contrato. As disposições desta Cláusula não serão aplicáveis se tais perdas, passivos e despesas resultarem de culpa ou dolo da Pessoa Indenizada, conforme decidido por meio de decisão condenatória judicial ou arbitral.

7.5.1. As Partes reconhecem que as obrigações de indenizar acima mencionadas subsistirão ao término do presente Contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE**

11.1 Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são atribuídas nos termos deste Contrato e da legislação aplicável, a Fiduciante obriga-se a:

1. Exceto como previsto no Contrato de Cessão e neste Contrato, não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer ônus sobre o Imóvel (exceto pelos previstos neste Contrato), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sem a prévia autorização por escrito da Fiduciária;
2. Manter e preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos e notificar prontamente a Fiduciária sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da garantia real constituída nos termos deste Contrato;
3. Cumprir e/ou fazer cumprir, integralmente, a legislação trabalhista e previdenciária em vigor, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, bem como as demais legislações e regulamentações ambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas, em especial, mas não se limitando, (a) à legislação e regulamentação relacionadas à saúde à segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como (b) ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, em toda e qualquer atividade exercida no Imóvel;
4. Manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e das que vierem a ser impostas por lei ou regulamento;
5. Assegurar e defender o direito real de garantia constituído nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;
6. Fazer com que o Imóvel seja mantidos em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-los de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar as suas desvalorizações;
7. Disponibilizar à Fiduciária, sempre que solicitado por esta, no prazo de [10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de tal solicitação], ou dentro do prazo previsto pela autoridade ou órgão público competente, cópias de quaisquer licenças, alvarás e autorizações para a construção, instalação e operação relacionadas ao Imóvel; e
8. Informar, por escrito, à Fiduciária, no prazo de [10 (dez) Dias Úteis contado a partir de seu conhecimento], em caso das seguintes ocorrências com relação ao Imóvel: **(a)** esbulho; ou **(b)** qualquer sinistro que comprometa operações no Imóvel.

[Jur. XP: pf, adaptar e incluir as cláusulas abaixo:

7.5. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante obriga-se a:

(a) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária, a seu exclusivo custo e despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação, todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para: (i) proteger o Imóvel Garantia; (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato; e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

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

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

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

(e) não prometer, ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar o Imóvel Garantia em favor de quaisquer terceiros, nos termos da legislação aplicável, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária;

(f) defender, de forma tempestiva e eficaz, qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o Imóvel Garantia e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;

(g) não promover nenhuma alteração relevante nas características do Imóvel Garantia, sem a prévia e expressa anuência da Fiduciária;

(h) manter, ou fazer com que seja mantido, durante todo o prazo de duração deste Contrato, seguro patrimonial que garanta a reconstrução integral do Imóvel Garantia por força de eventuais sinistros, cuja apólice deverá ser endossada à Fiduciária no prazo de até 30 (trinta) dias contados da assinatura deste Contrato;

(i) contabilizar a presente Alienação Fiduciária de Imóvel na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa na sua demonstração financeira consolidada, conforme e se exigido pela legislação aplicável;

(j) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;

(k) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar o Imóvel Garantia e toda a documentação a ela relacionada, mediante data e hora a serem previamente acordadas com a Fiduciante;

(l) obriga-se a cumprir com as leis ambientais aplicáveis aos Imóveis, isentando a Fiduciária de qualquer responsabilidade relativa a eventuais irregularidades ambientais

(m) pagar ou fazer com que sejam pagos qualquer multa, penalidade, juros ou custos recaiam sobre o Imóvel Garantia, todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre o Imóvel Garantia; e

(n) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros , que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DISPOSIÇÕES GERAIS**

12.1 Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

*Para a Fiduciante*

**APOGEE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, 200, Bloco 3, Sala 401, Barra da Tijuca,

CEP 22775-056, Rio de Janeiro - RJ

At.: [•]

Telefone: [•]

E-mail: [•]

*Para a Fiduciária*

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

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

CEP 04533-010 – São Paulo, SP

At.: Departamento Jurídico/Departamento de Gestão

Telefone: (11) 3320-747

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

12.1.1 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desta. Quando solicitados, os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços indicados em até [2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem]. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

12.2 Termos Definidos. As palavras e os termos constantes deste Contrato não expressamente aqui definidos, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação, conforme abaixo definidos.

12.2.1 Independentemente do acima disposto, o presente Contrato é instrumento autônomo, que pode ser levado a registro, pela Fiduciante, isoladamente e independentemente do implemento de qualquer condição ou do cumprimento de qualquer obrigação prevista no Contrato de Cessão.

12.3 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.

12.4 Sucessão: Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados 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.

12.5 Registro: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes deste Contrato, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de serviço de notas, de serviço de registro de imóveis e de serviço de títulos e documentos, conforme necessário, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre este Contrato.

12.6 As Partes autorizam e determinam, desde já, que os oficiais do(s) Ofício(s) de Registro de Imóveis competente(s) procedam, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato, isentando-os de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

12.7 Securitização: As Partes declaram que este Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

12.8 Alterações: Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Ofício(s) de Registro de Imóveis competente(s) nos termos previstos na Cláusula 2.2 acima. Não obstante, após a emissão, subscrição e integralização dos CRI, o presente Contrato somente poderá ser alterado mediante anuência dos Titulares de CRI, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização.

12.8.1 Não obstante, as Partes concordam que qualquer alteração a este Contrato poderá ocorrer, independentemente de assembleia geral dos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive da CVM, da B3, bem como exigências de cartórios de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis ou quaisquer outros órgãos regulatórios pertinentes; (ii) quando verificado erro de digitação; (iii) se expressamente previsto nos Documentos da Operação, especialmente, mas sem se limitar, a prorrogação automática; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Fiduciante, da Fiduciária ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares de CRI.

12.9 Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato **(i)**são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

12.10 Desapropriação: Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, a Fiduciária, como proprietária do respectivo Imóvel, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante, até o montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas.

12.10.1 Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, a proporção das indenizações for: [**Nota SMT:** Sob validação]

1. [Superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá restituir à Fiduciante o saldo que sobejar em até 05 (cinco) dias do seu recebimento pela Fiduciária da indenização do poder expropriante; ou
2. Inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante, continuando, neste caso, a Fiduciante responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.]

12.12 Entendimentos Anteriores: Fica desde logo estipulado que este Contrato revoga e substitui todo e qualquer entendimento contrário havido entre as Partes, anteriormente a esta data e sobre o mesmo objeto.

12.13 Execução Específica: A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme estabelecem os artigos 497, 806 e 815 do Código de Processo Civil.

* 1. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento poderá ser assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 (“Lei 13.874/19”), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.200-2”). Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.
	2. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.
	3. Em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E** **FORO**

13.1 Legislação Aplicável: Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

13.2 Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios oriundos ou fundados neste Contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato em formato digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [●] de 2021.

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

*(Página de assinaturas do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em [•] de [●] de 2021, entre a Apogee Empreendimentos Imobiliários Ltda., na qualidade de fiduciante e a ISEC Securitizadora S.A., na qualidade de fiduciária).*

**APOGEE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*Fiduciante*

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

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

*Fiduciária*

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

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome:  | Nome:  |
| CPF:  | CPF:  |

**ANEXO I**

**AO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

**TERMO DE LIBERAÇÃO GARANTIA**

São Paulo, [•] de [•] de 20[•]

Ao

**[•]º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

**TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA**

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, **ISEC SECURITIZADORA S.A.,** sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora”), na qualidade de credora fiduciária, conforme alienação fiduciária registrada sob o R[•] da matrícula nº [•] do [•]º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (“Alienação Fiduciária”), vem, respeitosamente, perante V.Sa, autorizar a liberação e cancelamento parcial da Alienação Fiduciária exclusivamente em relação à fração ideal de [•]% do imóvel mencionado acima, correspondente à unidade .

Atenciosamente,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

**ANEXO II**

**AO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

|  |  |
| --- | --- |
| Empreendimento: | *“[•]”* |
| Matrícula: | Matrícula nº [•] do [•]º Oficial de Registro de Imóveis de [•] |
| Endereço: | [•] |

***Descrição do Imóvel***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Tipologia*** | ***Área Privativa (m²)*** | ***Valor do Imóvel para fins do 1º leilão*** | ***Status em [●]/[●]/[●]*** |
| [•] | [•] | R$ [•] | [•] |