**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 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;
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 - 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, as quais estão descritas e caracterizadas na matrícula descrita no Anexo II do presente Contrato, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e deste Contrato.
		1. 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 ordinários 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.
	2. 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.
		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. 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.
		3. 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.

**CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA**

2.1 Propriedade. 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 [●].

2.2 Constituição da Propriedade Fiduciária. O Registro deste Contrato deverá ser providenciado pela Fiduciante em até [60 (sessenta) dias da data de assinatura do presente Contrato podendo ser prorrogados por mais 30 (trinta) dias adicionais em caso de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis]. 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.

2.3 Obrigações Garantidas. 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.

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.

* 1. Comprovantes de Pagamento. Caso solicitado pela Fiduciária, a Fiduciante tem a obrigação de apresentar comprovantes de pagamento dos referidos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente vencidos e não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano, condomínio e demais encargos relacionados ao Imóvel. A periodicidade poderá ser menor, caso a Fiduciária tome conhecimento de atraso em qualquer um desses pagamentos, hipótese em que a Fiduciária poderá exigir a apresentação dos comprovantes em até [15 (quinze) Dias Úteis do seu pedido].
	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.
	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*.*

**CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

3.1 Obrigações Garantidas. 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, conforme características abaixo:

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 Sem prejuízo das obrigações descritas na Cláusula 3.1 deste Contrato, a alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato garante também todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Fiduciante, nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, bem como a liquidação integral do Patrimônio Separado da emissão dos CRI.

**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 da Alienação Fiduciária de 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 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 para compor a estrutura de garantias 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, aprovado à exclusivo critério da Fiduciária (“Parecer Jurídico”);
3. no prazo de até [10 (dez) Dias Úteis contado 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) contratado para a Operação de Securitização deverá disponibilizar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI relatório com parecer acerca do Novo Imóvel, incluindo o valor a eles atribuído, conforme verificado no respectivo Contrato Imobiliário, sendo certo que referido serviço deverá ser contratado pela Fiduciante junto ao Agente de Monitoramento, às suas expensas (“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 serão oferecidos em garantia à Fiduciária, do fiel e integral adimplemento das Obrigações Garantidas, por meio de termo próprio, sendo certo que o instrumento de substituição da garantia deverá ser prenotado e registrado nos prazos previstos nas Cláusulas 2.2 e seguintes deste Contrato, sob pena de exigibilidade antecipada 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 mediante adiantamento 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.

4.2 A Fiduciária poderá, 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]

**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 Fiduciante poderá ofertar ao mercado e celebrar instrumento que objetive a comercialização das futuras unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, a ser formalizada por meio de novos contratos de compra e venda, ou instrumento definitivo de transmissão de propriedade, 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.

Para a liberação dos gravames incidentes sobre o 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?]

5.1.2 Na hipótese de a Fiduciante realizar a venda à vista, a venda à prazo ou viabilizar o financiamento aos adquirentes da respectiva unidade, a Fiduciante deverá encaminhar à Securitizadora a Solicitação de Liberação sobre a respectiva unidade, 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, venda à prazo ou financiamento tenham sido formalizados posteriormente à assinatura do presente Contrato (“Valor de Liberação”). [Nota ISEC: Esclarecer racional do item (i)]

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 [15 (quinze) Dias Úteis] 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?]

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 em que seja identificado o recebimento ou no prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar da data do efetivo recebimento dos recursos], o que ocorrer primeiro, 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; 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, nos termos da CCB, da CCI, do Contrato de Cessão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação, e a contar da respectiva data do descumprimento, 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 ao Imóvel objeto desta Alienação Fiduciária, inclusive, com relação à totalidade do Imóvel, considerados em conjunto, respeitado o percentual que cada um corresponde ao valor das Obrigações Garantidas nos termos do Anexo II a este Contrato ou a todos eles, 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, 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.

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 nas 4.1 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 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 estabelecido na Cláusula 8.1 deste Contrato;
4. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor Mínimo, 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, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, 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 Valor Mínimo mencionado 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 diária 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 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; e
14. a comissão do leiloeiro, limitada aos valores praticados pelo mercado.

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 de todas as despesas, tributos e encargos previstos nos itens da Cláusula 7.2 acima, hipótese em que, nos 05 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado na Cláusula 7.4 deste Contrato, ato que importará em quitação recíproca para ambas as Partes;
2. Caso o maior lance oferecido não seja igual ou superior ao Valor da Dívida, a Fiduciante permanece obrigada a totalidade do valor da dívida;
3. Poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido, desde que inferior à soma do valor total da dívida, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel;
4. 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; e
5. Também serão extintas as Obrigações Garantidas, na proporção do Valor Mínimo estabelecido para o Imóvel, se no segundo leilão não houver licitante, hipótese em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel e disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação proporcional no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão.

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 no prazo previsto no item (i) da Cláusula 7.3 deste Contrato.

7.5 A indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzido todo o saldo das Obrigações Garantidas executadas, custos e despesas decorrentes do processo de venda e demais acréscimos legais.

7.6 Na hipótese do item (i) da Cláusula 7.3 deste Contrato, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias, estando a Fiduciária exonerada desta obrigação, nos termos do parágrafo 5° do artigo 27 da Lei 9.514/97.

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, a Fiduciante permanecerá devendo a diferença entre o valor do Imóvel, acrescido das despesas e demais encargos nos termos deste Instrumento e a dívida, pertinente às Obrigações Garantidas, apurada à época, o que deverá ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio da notificação à Fiduciante neste sentido. Em razão dessa cláusula, as Partes resolvem expressamente afastar a aplicação da quitação automática de que trata o § 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97.

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.

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

8.1 Valor Mínimo do Imóvel. As Partes atribuem ao Imóvel o valor constante do Anexo I ao presente Contrato (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), equivalente ao valor de R$ [•] ([•]) por m² de sua área privativa (“Valor Mínimo”). A qualquer momento, 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 de mercado do Imóvel, e este valor passará a ser o Valor Mínimo.

8.1.1 O Valor Mínimo 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, de forma a constatar se o Valor Mínimo (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 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 Mínimo, o valor do Imóvel será considerado o valor mencionado na cláusula 8.1 acima, conforme atualizado anualmente por laudo especializado, sem qualquer atualização monetária.

8.2 Caso o Valor Mínimo seja inferior ao utilizado pela Prefeitura Municipal como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro leilão.

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 das garantias prestadas, 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 Liquidado o valor integral das Obrigações Garantidas, 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 das garantias ora constituídas, 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 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. 10.1 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 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, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, 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 tem conhecimento da existência de 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 há restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas ao Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
16. 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;
17. O Imóvel não se encontra sublocado, e não houve qualquer sublocação ou cessão de área do Imóvel a terceiros, a qualquer título;
18. No seu melhor entendimento, o Imóvel estão livres 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;
19. Não tem conhecimento, até a presente data, da existência de 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;
20. 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];
21. Não há utilização de trabalho escravo e/ou infantil no Imóvel;
22. 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
23. No seu melhor entendimento, 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
24. Todos os consentimentos, 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 foram devidamente obtidos e encontram-se atualizados e em pleno vigor;
25. O Imóvel é de propriedade única e exclusiva da Fiduciante; e
26. 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”).

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, ficando a Fiduciante responsável por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade ou inexatidão de tais declarações. As declarações prestadas neste Contrato são em adição e não em substituição àquelas prestadas nos demais Documentos da Operação.

**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.

**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.

12.11 Proporção: 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

**14º [•]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, eEstado 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, vem, respeitosamente, perante V.Sa, autorizar e requerer a esta Serventia que proceda a liberação e a baixa parcial da garantia de alienação fiduciária constituída sobre a fração ideal de [•]% do imóvel, corresponde a [•], objeto da matrícula nº [•] do [•]º Oficial de Registro de Imóveis de [•], com o correspondente cancelando de seu respectivo registro.

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$ [•] | [•] |