
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS MÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivado documento ORIGINAL
sob o nº 0004338842 em 29/08/2019.

Celebrado entre

JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S.A.
na qualidade de Fiduciante

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
na qualidade de Fiduciária

Sub
[Signature]

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS MÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular as partes abaixo identificadas,

1 29. Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivado documento ORIGINAL
sob o nº 0004359842 em 29/03/2019.

JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S.A., pessoa jurídica constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, na Q SHCS EQS 114/115, nº 41, conjunto A, bloco 1, lojas 18 a 34, salas 10 a 18 / 28 a 36, Centro Comercial, Casa Blanca, Asa Sul, CEP 70377-400, inscrita no CNPJ sob o nº 06.056.990/0001-66, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social; e

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18., neste ato representada na forma de seu Estatuto Social.

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS

Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, no singular ou no plural, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto na Cláusula 9.11.

“Acionistas”	Os acionistas da Fiduciante, conforme relação constante do seu respectivo Livro de Registro de Ações Nominativas.
“Agente Fiduciário” ou “Instituição Custodiante”	A instituição custodiante indicada no Termo de Securitização.
“Afiladas”	É qualquer sociedade que seja controlada pela Devedora e/ou pelos Garantidores, ou seja controlada, direta ou indiretamente, pelo controlador da Devedora e/ou dos Garantidores.
“Alienação Fiduciária”	A alienação fiduciária sobre os Equipamentos, de propriedade da Devedora, nos termos deste instrumento.
“Atrium”	A Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A. , sociedade anônima, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, na Q SHCS EQS 114/115, nº 41, sala 17, Centro Comercial, Casa Blanca, Asa Sul, CEP 70377-400, inscrita no CNPJ sob nº 02.766.836/0001-27.
“Atualização Monetária”	A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.
“Aval”	A garantia fidejussória prestada pelos Avalistas, nos termos da CCB.
“Avalistas”	A Sra. Ana Maria Baeta Valadares Gontijo , brasileira, empresária, casada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 132.530 DPF/DF, inscrita no CPF sob o nº 855.154.341-53 e o Sr. José Celso Valadares Gontijo , brasileiro, empresário, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 169.847 DPF/DF, inscrito no CPF sob o nº 001.997.021-87, ambos

Handwritten signatures and initials in blue ink.

	residentes e domiciliados na Cidade de Brasília, no Distrito Federal, na SHIS QI 5, Chácara 42, Setor de Habitações Individuais Sul, CEP 71600-560, quando mencionados em conjunto.
“CCB” ou “Cédula”	A <i>Cédula de Crédito Bancário nº 71500038-1</i> , emitida pela Devedora em favor do Financiador.
“CCB Alvorada”	A <i>Cédula de Crédito Bancário nº 1016079770</i> , emitida em 30 de dezembro de 2014 pela JCGONTIJO em favor do Itaú Unibanco S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04.
“CCB Atrium”	A <i>Cédula de Crédito Bancário nº JCG01/19</i> , emitida 04 de abril de 2019 pela Atrium em favor da Companhia Hipotecária Brasileira, instituição financeira, com sede na Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Rua João Pessoa, nº 267, 5º andar, Cidade Alta, CEP 59025-50, inscrita no CNPJ sob nº 10.694.628/0001-98..
“CCI”	A <i>Cédula de Crédito Imobiliário</i> a ser emitida pela Fiduciária nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários.
“CEF”	A Caixa Econômica Federal , instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto Lei 759/69, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04.
“Cessão Fiduciária”	A cessão fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios e das Contas Vinculadas de Direitos Creditórios, a ser constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
“CHP”	A Companhia Hipotecaria Piratini – CHP , instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Cristóvão Colombo, nº 2955, conj. 501, Centro, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50
“Conta Centralizadora”	A conta corrente de titularidade da Fiduciária, de nº 3381-8, mantida na agência nº 912 do Banco Itaú Unibanco S.A. (Banco nº 341), ou, se após a Cessão BRCS, a conta corrente de titularidade da Securitizadora, integrante do Patrimônio Separado dos CRI e cujos dados serão oportunamente informados à Devedora, mediante notificação a ser enviada pela Fiduciária e pela Securitizadora.
“Conta da Devedora”	A conta corrente de titularidade da Devedora de nº 4575-1, mantida na agência nº 0002, OP 001, da Caixa Econômica Federal (Banco nº 104), de livre movimentação, e para a qual serão destinados (i) os recursos do Valor

	de Principal, após o cumprimento das respectivas Condições Precedentes; (ii) eventuais sobejos a que a Devedora faça jus, nos termos deste instrumento; e, posteriormente (iii) os recursos oriundos dos Repasses PJ serão liberados à Devedora, eis que não compõem os Direitos Creditórios Itapoã.
“Contas Vinculadas de Direitos Creditórios”	Cada uma das contas bancárias de titularidade da Devedora descritas no quadro preambular de cada Contrato de Financiamento CEF (incluindo aqueles já celebrados e os que vierem a ser celebrados): na qual a CEF deve depositar os Repasses PJ e os Direitos Creditórios Itapoã relativos a cada condomínio do Empreendimento Destinatário. Apesar da titularidade das contas ser da Devedora, estas serão movimentadas pela Cessionária e/ou pela Securitizadora por meio de instrumento de procuração a ser outorgado pela Devedora, exclusivamente para transferência dos respectivos Direitos Creditórios Itapoã para a Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
“Contrato de Alienação Fiduciária” ou “Instrumento”	O presente instrumento.
“Contrato de Cessão BCRS”	<i>O Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças a ser celebrado entre a Fiduciária, na qualidade de cedente, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária, por meio do qual os Créditos Imobiliários e as Garantias serão cedidos para a Securitizadora.</i>
“Contrato de Cessão Cyrela”	<i>O Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, a ser celebrado entre o Financiador, na qualidade de cedente, e a Fiduciária, na qualidade de cessionária, a Devedora e os Garantidores como intervenientes anuentes, por meio do qual os Créditos Imobiliários serão cedidos para a Fiduciária.</i>
“Contratos de Cessão”	O Contrato de Cessão Cyrela e o Contrato de Cessão BCRS, quando mencionados em conjunto.
“Contrato de Cessão Fiduciária”	<i>O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de fiduciante dos Direitos Creditórios Itapoã e das Contas Vinculadas de Direitos Creditórios, a Atrium, na qualidade de fiduciante dos Direitos Creditórios Atrium, e a Fiduciária, na qualidade de fiduciária.</i>
“Contrato de Distribuição”	<i>O Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos CRI a ser celebrado entre a Securitizadora e o Coordenador Líder.</i>
“Contratos de Financiamento CEF”	<i>Cada um dos Contratos de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram José Celso Gontijo Engenharia S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo</i>

29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivado documento ORIGINAL
sob o nº 0004350842 em 29/08/2019.

sub

Q

sub

	<p>de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida celebrados entre a Devedora e a CEF, por meio dos quais foram/serão concedidas as respectivas aberturas de crédito pela CEF, e cujos recursos serão destinados, pela Devedora, para o desenvolvimento do Empreendimento Destinatário. Cada Contrato de Financiamento CEF corresponde a um condomínio do Empreendimento Destinatário, e estipula as regras para liberação dos respectivos Repasses PJ e dos Direitos Creditórios Itapoã. Existem Contratos de Financiamento CEF já celebrados, e existem Contratos de Financiamento CEF que ainda serão celebrados. Todos eles integram e integrarão a Operação. Para os fins da Operação, referidos contratos posteriores passarão a incorporar a definição "Contratos de Financiamento CEF" tão logo sejam celebrados.</p>
"Coordenador Líder"	<p>A instituição financeira indicada no Termo de Securitização e contratada nos termos do Contrato de Distribuição para coordenar a distribuição Oferta Restrita.</p>
"Créditos Imobiliários"	<p>Todos os direitos creditórios decorrentes da CCB e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pelo Financiador, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Juros Remuneratórios, Atualização Monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na CCB.</p>
"CRI"	<p>Os certificados de recebíveis imobiliários, lastreados nos Créditos Imobiliários, a serem emitidos pela Securitizadora</p>
"CVM"	<p>A Comissão de Valores Mobiliários.</p>
"Cyrela"	<p>A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, qualificada no preâmbulo deste instrumento.</p>
"Demanda"	<p>Qualquer questionamento, na esfera judicial ou extrajudicial, seja por parte da Devedora, dos Garantidores e/ou de terceiros, e/ou contra si mesma, que possam impactar direta ou indiretamente as Garantias.</p>
"Despesas do Leilão"	<p>Todos os valores despendidos pela Fiduciária, referentes aos Créditos Imobiliários, devidamente comprovados, por conta da execução da presente Alienação Fiduciária e/ou por conta de qualquer medida judicial, administrativa ou extrajudicial de recuperação de valores eventualmente devidos, tais como honorários advocatícios razoáveis e em parâmetros de mercado, despesas processuais e despesas, encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do leilão extrajudicial, nestas compreendidas as relativas ao anúncio e a comissão de leiloeiro.</p>

Handwritten signature/initials

“Devedora”, “Fiduciante”, ou “Sociedade”	A José Celso Gontijo Engenharia S.A. , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“Dia(s) Útil(eis)”	Qualquer dia que não sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“Direitos Creditórios”	São os Direitos Creditórios Atrium e os Direitos Creditórios Itapoã, quando mencionados em conjunto.
“Direitos Creditórios Atrium”	Todos os direitos creditórios de titularidade da Atrium, presentes e futuros, constituídos para garantir todas as obrigações garantidas na CCB Atrium, que sobejarem após o pagamento integral da Dívida Itaú e da Dívida Cyrela, nesta ordem, e que a ela forem liberados, em razão do sobejo de tais garantias, conforme descritos e caracterizados no Contrato de Cessão Fiduciária.
“Direitos Creditórios Itapoã”	Todos os direitos creditórios de titularidade da Devedora, presentes e futuros, oriundos dos Repasses PF, bem como os recursos depositados pela Devedora em garantia da exposição da infraestrutura, e que provenham dos Contratos de Financiamento CEF, conforme descritos e caracterizados no Contrato de Cessão Fiduciária.
“Dívida Cyrela”	Todas as obrigações principais e acessórias assumidas pela Atrium no âmbito da CCB Atrium, incluindo as despesas, custos e demais encargos nela previstos.
“Dívida Itaú”	Todas as obrigações, vencidas e não pagas, principais e acessórias, dadas em garantia ou assumidas pela: (i) JCGONTIJO no âmbito da CCB Alvorada, incluindo as despesas, custos e demais encargos nela previstos; e, pela (ii) Devedora no âmbito da <i>Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussória e Garantia Adicional Real, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A.</i> , firmada em 15 de julho de 2014, seus aditivos e contratos e garantias relacionadas.
“Documentos da Operação”	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) a CCB; (ii) os Contratos de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) o Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) o(s) boletim(ins) de subscrição dos CRI; e (ix) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados.
“Emissão”	A emissão dos CRI, de acordo com Termo de Securitização.
“Empreendimento”	O empreendimento imobiliário identificado na CCB, e para o qual os

2019.01.01.0004358842
 FICHA ARQUIVADO DOCUMENTO ORIGINAL
 sob o nº 0004358842 em 29/08/2019.

bab

o

ada

Destinatário	recursos captados pela Devedora com a CCB serão direcionados. O Empreendimento Destinatário é dividido em "condomínios", sendo certo que cada um desses condomínios tem (ou terá, conforme o caso) seu respectivo Contrato de Financiamento CEF.
"Equipamentos"	São os equipamentos, de titularidade da Fiduciante, sendo-lhe assegurada a posse e uso nas obras do Empreendimento Destinatário, salvo em caso de eventual execução da referida garantia, conforme identificados no Anexo I do presente instrumento, alienados fiduciariamente à Fiduciária.
"Equipamentos Adicionais"	Quaisquer outros equipamentos, máquinas, aparelhos ou dispositivos empregados nas obras dos Empreendimentos Destinatários e que substituam ou que sejam somados aos Equipamentos, a qualquer tempo durante a vigência deste instrumento, sendo-lhe assegurada a posse e uso nas obras do Empreendimento Destinatário, salvo em caso de eventual execução da referida garantia.
"Escritura de Emissão de CCI"	O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, a ser celebrado pela Fiduciária, na qualidade de emissora da CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante da CCI.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	Qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados na CCB.
"Fiduciária"	A Cyrela, observado que, após a celebração do Contrato de Cessão BRCS, o termo "Fiduciária" passará a indicar a Securitizadora, de acordo com o disposto na cláusula 13.13 e seguintes da CCB.
"Financiador"	A CHP, observado que, o termo "Financiador" passará a indicar a Cyrela, quando celebração do Contrato de Cessão Cyrela, e posteriormente, a Securitizadora, quando da celebração do Contrato de Cessão BRCS, de acordo com o disposto na cláusula 13.13 e seguintes da CCB.
"Financiamento Imobiliário"	O financiamento imobiliário concedido à Devedora por meio da CCB.
"Garantias"	São: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária; (iii) Cessão Fiduciária; e (iv) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
"Garantidores"	A Atrium e os Avalistas, quando mencionados em conjunto.
"IBGE"	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Instrução CVM 476"	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
"IPCA"	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.

29.06. de Res. de Títulos e Documentos
 Ficou arquivado documento ORIGINAL
 sob o nº 0004353842 em 29/08/2019.

"Juros Remuneratórios"	Os juros remuneratórios descritos no item 5 da seção II – "Características da Operação" da CCB.
"Laudo de Avaliação"	O laudo de avaliação do valor dos Equipamentos emitido nos termos deste instrumento.
"Lei nº 6.404"	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 9.514"	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei nº 10.931"	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Obrigações Garantidas"	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Avalistas por força da CCB e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Avalistas nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de Tributos.
"Oferta Restrita"	A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, da qual os CRI serão objeto.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	(i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou (ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
"Operação"	A presente operação estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
"Partes"	Os signatários deste instrumento.
"Partes Relacionadas"	(i) com relação a uma pessoa, qualquer outra pessoa que, de acordo com o conceito estabelecido no artigo 116 da Lei nº 6.404: (a) a controle; (b) seja por ela controlada; (c) esteja sob controle comum; e/ou (d) seja com ela coligada; (ii) com relação a determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau; e (iii) com relação a determinada pessoa jurídica, fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar

29 Of. de Res. de Títulos e Documentos
 0004336842 em 29/08/2019.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

	por ela patrocinada.
“Repasses PF”	São os repasses realizados pela CEF à Devedora, oriundos dos financiamentos tomados pelos adquirentes e futuros adquirentes das unidades autônomas do Empreendimento Destinatário junto à CEF (os quais devem ser depositados nas respectivas Contas Vinculadas de Direitos Creditórios com a rubrica de “repassse pessoa física”). Para que não restem dúvidas, os Repasses PF serão todos aqueles marcados no histórico dos extratos das respectivas contas bancária da seguinte forma: no campo “Nr. Doc.” haverá a indicação dos últimos 6 (seis) números do Contrato de Compra e Venda firmado com a Pessoa Física (Adquirente) respectivo, excluído o dígito verificador, e no campo “histórico” haverá a indicação do código “C VAL FIN”, excetuados os Repasses PJ.
“Repasses PJ”	São os valores desembolsados pela CEF à Devedora, com a rubrica de financiamento à produção, para conclusão do respectivo Empreendimento Destinatário (repassse pessoa jurídica), nos termos do respectivo Contrato de Financiamento CEF. Esses valores não incluem os Direitos Creditórios Itapoá. Para que não restem dúvidas, os Repasses PJ serão aqueles marcados no histórico dos extratos das respectivas contas bancária da seguinte forma: no campo “Nr. Doc.” haverá a indicação dos últimos 6 (seis) números do Contrato de Financiamento CEF respectivo, excluído o dígito verificador, e no campo “histórico” haverá a indicação do com código “C VAL FIN”.
“Representantes”	As sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
“Securitizadora”	A Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários , constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3600, 12º Andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o n° 07.119.838/0001-48.
“Termo de Liberação”	A carta de liberação de garantia, nos moldes estipulados na CCB, que deverá ser encaminhada pela Fiduciária à Devedora, em caso de excesso de garantia ou na hipótese de quitação integral das Obrigações Garantidas, nos termos da CCB.
“Tributos”	São impostos, taxas, contribuições, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros.
“Termo” ou “Termo de Securitização”	O <i>Termo de Securitização dos CRI</i> a ser celebrado nos termos da Lei n° 9.514, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário.

Carlo

De

WJP

SEÇÃO III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- (A) a Devedora emitiu a CCB, em favor do Financiador, por meio do qual este concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, e cujos recursos serão destinados à construção do Empreendimento Destinatário;
- (B) para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, foi estabelecida a constituição das Garantias relacionadas na cláusula quinta da CCB, incluindo a presente Alienação Fiduciária;
- (C) o Financiador cederá à Fiduciária os Créditos Imobiliários, por meio da celebração do Contrato de Cessão Cyrela;
- (D) a Fiduciária emitirá a CCI para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio da Escritura de Emissão de CCI, e posteriormente, os cederá para a Securitizadora por meio da celebração do Contrato de Cessão BRCS;
- (E) a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários aos CRI, por meio do Termo de Securitização, os quais serão objeto de Oferta Restrita, contando com a intermediação do Coordenador Líder, por meio do Contrato de Distribuição;
- (F) as Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação;
- (G) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem celebrar o presente instrumento, observadas as cláusulas, condições e características abaixo.

SEÇÃO IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Objeto. Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária, com a devida autorização dos Acionistas, os Equipamentos, conforme listados no Anexo I, bem como os instrumentos Equipamentos Adicionais, conforme sejam incluídos na presente Alienação Fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, com a redação dada pela Lei nº 10.931, do artigo 1.362 e seguintes do Código Civil, e demais disposições aplicáveis:

1.1.1. Em razão da constituição da Alienação Fiduciária, a Fiduciante transfere à Fiduciária, ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária, sem reserva alguma, a posse indireta e a propriedade fiduciária dos Equipamentos. Em decorrência da transferência da posse indireta e da propriedade fiduciária dos Equipamentos para a Fiduciária, operada nos termos da legislação aplicável vigente, a Fiduciária, passa, a partir desta data, a ser a única e exclusiva titular dos Equipamentos, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

1.1.2. O valor atribuído aos Equipamentos é aquele estabelecido no Anexo I, o qual será anualmente atualizado, nos termos da Cláusula 5.3.

1.1.3. Sem prejuízo do disposto na cláusula 1.1.1., fica assegurada à Fiduciante a posse direta, bem como o pleno e livre uso e gozo dos Equipamentos e Equipamentos Adicionais, especialmente para fins de emprego na obra do Empreendimento Destinatário, até eventual excussão da garantia objeto do presente instrumento.

1.2. Constituição. A transferência da titularidade fiduciária dos Equipamentos, pela Fiduciante à Fiduciária, opera-se, nesta data, com a celebração do presente instrumento que refletirá a Alienação Fiduciária, sendo certo que o presente instrumento deverá ser registrado junto aos cartórios de registro de títulos e documentos da sede da Fiduciante, bem como nos respectivos documentos de registro dos Equipamentos, conforme aplicável, e subsistirá até a efetiva liquidação/cumprimento da integralidade das Obrigações Garantidas.

20.06. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivado documento ORIGINAL
no nº 000438842 em 29/06/2019.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações Garantidas. As Partes declaram, para os fins do artigo 1.362 do Código Civil, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- (i) Valor Total. R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
- (ii) Atualização Monetária. 100% da variação acumulada do IPCA;
- (iii) Juros Remuneratórios. 12,5% (doze inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos;
- (iv) Encargos Moratórios. Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso; e reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelo Financiador na cobrança do crédito;
- (v) Periodicidade do Pagamento. Mensal, conforme cronograma de pagamentos estabelecido no anexo I da CCB;
- (vi) Prazo. 36 (trinta e seis) meses, a contar da data de emissão da CCB;
- (vii) Data de Vencimento Final. 10 de agosto de 2022; e
- (viii) Local de Pagamento. São Paulo, SP.

2.1.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1., as Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas na CCB, da qual este instrumento é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

CLÁUSULA TERCEIRA – REGISTRO

3.1. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados em cartórios de registro de títulos e documentos da comarca da sede da Devedora, pela Devedora e às suas expensas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua respectiva assinatura. A Devedora deverá comprovar o cumprimento do disposto nesta Cláusula mediante o envio à Fiduciária do respectivo instrumento registrado, em até 5 (cinco) Dia Úteis contados do fim do prazo aqui estipulado.

3.2. Sem prejuízo do acima disposto, a Alienação Fiduciária e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados nos documentos de registro dos Equipamentos, conforme aplicável, prazo de até 15 (quinze) dias corridos, contados da sua respectiva assinatura. A Devedora deverá comprovar o cumprimento do disposto nesta Cláusula mediante o envio à Fiduciária dos documentos registrados, em até 5 (cinco) Dia Úteis contados do fim do prazo aqui estipulado. A averbação da Alienação Fiduciária nos documentos dos Equipamentos subsistirá até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

20 Of. de Res. de Títulos e Documentos
Ficou arquivado documento ORIGINAL
sob o nº 0004138842 em 29/08/2019.

CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES

4.1. Declarações da Devedora. A Devedora declara e garante à Fiduciária, na presente data, que:

- (i) é sociedade devidamente constituída sob as leis da República Federativa do Brasil;
- (ii) as obrigações assumidas pela Devedora neste instrumento são válidas e serão exigíveis e exequíveis de acordo com os seus termos.
- (iii) tem plena capacidade para firmar este instrumento, cumprir suas obrigações ora assumidas e alienar fiduciariamente os Equipamentos;
- (iv) a celebração deste instrumento e a assunção de todas as obrigações aqui estabelecidas foram devidamente autorizadas pelos Acionistas, através de todos os atos societários necessários por parte da Devedora, bem como não violam e nem violarão: (a) qualquer disposição do Estatuto Social da Devedora; (b) qualquer obrigação contratual da Devedora; e (c) qualquer lei aplicável à Devedora;
- (v) os Equipamentos não estão sujeitos a qualquer restrição de transferência ou de venda, exceto conforme o previsto no presente instrumento;
- (vi) é a legítima proprietária e titular dos Equipamentos, os quais, exceto pela Alienação Fiduciária constituída nos termos deste instrumento, se encontram livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, opções ou restrições de qualquer natureza que, de qualquer modo, possam obstar o pleno exercício, pela Fiduciária, das prerrogativas decorrentes deste instrumento;
- (vii) não é necessária a obtenção de aprovação governamental ou quaisquer outros consentimentos, aprovações ou notificações, com exceção da (i) notificação a que se refere a Cláusula 6.1., exclusivamente para os fins do disposto na alínea (c) deste item; e (ii) aprovação obtida por meio da ata de Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, celebrada em 05 de julho de 2019, com relação: (a) à criação e manutenção da garantia constituída sobre os Equipamentos de acordo com este instrumento, ou à assinatura e cumprimento do presente instrumento; (b) à validade ou exequibilidade deste instrumento; e/ou (c) ao exercício, pela Fiduciária, dos direitos estabelecidos neste instrumento;
- (viii) não tem conhecimento da existência de nenhum litígio, investigação ou processo perante qualquer tribunal arbitral, juízo ou órgão administrativo com relação ao presente instrumento, aos Equipamentos ou a quaisquer das obrigações previstas no presente instrumento que esteja pendente ou, no melhor do conhecimento da Devedora, seja iminente, e que afete materialmente e de forma adversa a Devedora, os Equipamentos ou quaisquer das obrigações decorrentes do presente instrumento; e
- (ix) mediante a conclusão dos registros mencionados na Cláusula Terceira, a Alienação Fiduciária constituirá, nos termos do presente instrumento, uma garantia real em primeiro grau da Fiduciária, legal, válida e exequível sobre os Equipamentos de acordo com as leis brasileiras.

CLÁUSULA QUINTA- OBRIGAÇÕES

5.1. Obrigações. A Devedora obriga-se, a partir da presente data e até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente cumpridas, a observar os seguintes procedimentos:

- (i) celebrar um aditamento ao presente instrumento nas hipóteses previstas neste instrumento, a fim de refletir contratualmente a alienação fiduciária sobre os Equipamentos Adicionais bem como realizar os registros cabíveis, em conformidade com as disposições da deste instrumento;
- (ii) dar cumprimento a todas as instruções solicitadas pela Fiduciária, necessárias ao cumprimento do presente instrumento, especialmente quando da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado;
- (iii) sem o prévio consentimento por escrito da Fiduciária, e após a Emissão, dos titulares dos CRI, não vender, comprometer-se a vender, alienar, ceder, transferir, permutar, emprestar, locar, conferir ao capital, instituir usufruto ou fideicomisso, ou, por qualquer forma, negociar os Equipamentos com terceiros, nem sobre elas constituir qualquer ônus, gravame ou direito real de garantia, com exceção à presente Alienação Fiduciária;
- (iv) tomar quaisquer medidas que sejam necessárias com vistas à validade, eficácia e preservação dos Equipamentos e da garantia criada pelo presente instrumento, bem como defender a si mesma e a Fiduciária, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que afete diretamente os Equipamentos e/ou este instrumento;
- (v) a qualquer tempo, mediante solicitação escrita da Fiduciária, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da respectiva solicitação, celebrar documentos adicionais e tomar providências solicitadas pela Fiduciária que sejam efetivamente necessárias para fins de obter ou preservar integralmente os direitos aqui outorgados à Fiduciária;
- (vi) manter em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, que possam vir a (a) causar impacto adverso relevante na Devedora ou em sua condição financeira; ou (b) anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar qualquer dos direitos da Fiduciária;
- (vii) não realizar qualquer alteração na composição societária que venha a importar na impossibilidade de cumprimento das obrigações assumidas no presente instrumento, resultar na perda, transferência ou alienação do controle societário da Devedora;
- (viii) providenciar, anualmente, às expensas da Fiduciária, o Laudo de Avaliação do valor dos Equipamentos emitido pela empresa especializada, nos termos da Cláusula 5.3.; e
- (ix) informar, mediante notificação por escrito à Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua ciência, a ocorrência de qualquer evento que faça com que as declarações prestadas neste instrumento se tornem inverídicas, incompletas ou incorretas.

5.2. Inclusão dos Equipamentos Adicionais. Caso se verifique (i) a deterioração de qualquer dos Equipamentos; ou (ii) a necessidade de substituição de qualquer dos Equipamentos, seja por defeito sanável, seja para sua atualização, mediante prévia e expressa aprovação da Fiduciária; ou, ainda, (iii) na hipótese de adição de equipamentos, seja no âmbito dos projetos já iniciados, seja nos projetos a serem iniciados objeto dos novos

Contratos de Financiamento CEF, a Devedora deverá incluir os Equipamentos Adicionais à presente Alienação Fiduciária.

29 DF. de Res. de Títulos e Documentos
Ficou arquivado documento ORIGINAL
00001200000042 em 27/08/2019.

5.2.1. Para a verificação das condições dos Equipamentos, a Fiduciante concede à Fiduciária acesso irrestrito aos canteiros de obras do Empreendimento Destinatário, inclusive aos locais onde eventualmente os Equipamentos sejam armazenados, mediante prévia notícia à Fiduciante, a ser enviada em, no mínimo 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da referida visita.

5.2.2. Verificada a ocorrência do disposto na Cláusula 5.2., a Devedora deverá notificar imediatamente a Fiduciária e informar quais Equipamentos Adicionais serão incluídos na presente Alienação Fiduciária. Sendo certo que, caso a inclusão tenha sido motivada pelos itens "i" e/ou "ii" da Cláusula 5.2., a Fiduciária deverá manifestar sua concordância nos 5 (cinco) Dias Úteis posteriores à referida notificação.

5.2.3. Uma vez aprovada a inclusão dos Equipamentos Adicionais, conforme aplicável, as Partes celebrarão, em até 5 (cinco) Dias Úteis, um aditamento ao presente instrumento, tão somente para substituir o Anexo I, o qual excluirá os Equipamentos deteriorados e/ou substituído, conforme aplicável, e incluirá os Equipamentos Adicionais, o qual deverá observar o disposto na Cláusula Terceira, bem como os prazos ali dispostos.

5.2.4. Os Equipamentos Adicionais passarão a integrar o conceito de Equipamentos, a partir do momento em que os Equipamentos Adicionais passarem a integrar a presente Alienação Fiduciária.

5.3. Laudo de Avaliação. A Devedora deverá, anualmente, tendo como data-base a data de assinatura do presente instrumento, e às expensas da Fiduciária, providenciar a avaliação dos Equipamentos, a qual deverá ser realizada por uma empresa especializada a ser designada pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, cujo valor servirá de base para a excussão desta Alienação Fiduciária, nos termos da Cláusula Sexta.

CLÁUSULA SEXTA – EXCUSSÃO E COBRANÇA

6.1. Preferência. Em razão da ocorrência de qualquer dos eventos elencados na cláusula sétima da CCB, a Fiduciária deverá comunicar a Devedora a respeito do respectivo inadimplemento, por meio de notificação prévia com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, observado os procedimentos ali dispostos, de modo que possa adimplir com as obrigações devidas.

6.1.1. Caso ao final do prazo mencionado na cláusula 7.3. da CCB o pagamento de todos os valores devidos não tiver sido comprovadamente realizado, seja pela Devedora ou pelos Garantidores, a Fiduciária poderá proceder à execução e/ou medida extrajudicial para fins de execução da Alienação Fiduciária, nos termos da CCB e deste instrumento e exercer, adicionalmente, todos os demais direitos e ações outorgados no presente instrumento, bem como todos os direitos e ações de acordo com as leis brasileiras, incluindo, sem limitação, aqueles previstos no artigo 1.433, inciso IV do Código Civil.

6.1.2. Sem limitação das disposições acima, mas sujeito aos termos e condições da CCB, a Fiduciária poderá, sem a obrigação de demandar o pagamento das Obrigações Garantidas ou de apresentação de protesto, aviso ou notificação de qualquer espécie (exceto por qualquer notificação prevista no presente instrumento, incluindo aquela indicada na cláusula 6.1.) à Devedora ou a qualquer outra pessoa (todas essas demandas, apresentações, protestos, avisos e notificações são, neste ato, expressamente renunciados pela Devedora na medida permitida por lei), imediatamente vender, ceder, outorgar opções de

compra ou de outra forma alienar e entregar os Equipamentos, no todo ou em parte, nos termos desta Cláusula Sexta.

129 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivado documento ORIGINAL
13/08/2013 10:50:00

6.2. Leilões. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1., a Fiduciária, ou terceiro por ela contratado, promoverá um leilão público para alienar os Equipamentos, que será anunciado por meio de edital único com prazo de 15 (quinze) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local da sede da Devedora.

6.3. Primeiro Leilão. O primeiro leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias contados da data de ciência, pela Fiduciária, da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado, não sendo aceito lance em valor inferior àquele atribuído aos Equipamentos, no último Laudo de Avaliação disponível, somadas as Despesas do Leilão.

6.3.1. A Fiduciária, enquanto titular dos poderes que lhe foram outorgados conforme a Cláusula 6.9., deverá transmitir a propriedade dos Equipamentos ao licitante vencedor, se houver.

6.3.2. Se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido superar o valor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária devolverá à Devedora a importância que sobejar o valor das Obrigações Garantidas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu integral e efetivo recebimento.

6.4. Segundo Leilão. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao valor dos Equipamentos, conforme último Laudo de Avaliação válido, somadas as Despesas do Leilão, os Equipamentos serão ofertadas em segundo público leilão.

6.4.1. No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor do saldo das Obrigações Garantidas, hipótese em que, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes ao integral e efetivo recebimento do referido valor, a Fiduciária entregará à Devedora a importância que eventualmente sobejar o valor das Obrigações Garantidas, líquido das Despesas do Leilão.

6.5. Venda dos Equipamentos. Sem prejuízo da alienação dos Equipamentos na forma das Cláusulas 6.3. e 6.4., a Devedora desde já oferece à Fiduciária a possibilidade de, na ocorrência de qualquer inadimplência pecuniária pela Devedora, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, optar por apropriar-se dos Equipamentos para vender, ceder ou de outra forma alienar e entregar os Equipamentos, no todo ou em parte (ou contratar terceiro para fazê-lo), em uma ou mais parcelas, por dinheiro ou a crédito ou para entrega futura sem a assunção de qualquer risco de crédito, porém sempre de forma a obter o melhor preço possível para os Equipamentos, observado o disposto no artigo 1.433, inciso IV, do Código Civil. Caso o valor obtido pela Fiduciária em razão da alienação dos Equipamentos nos termos desta Cláusula seja superior ao valor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária devolverá à Devedora a importância que sobejar o valor das Obrigações Garantidas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu integral e efetivo recebimento.

6.6. Excussão Parcial. A eventual excussão parcial da garantia fiduciária objeto deste instrumento não afetará os termos, condições e proteções deste instrumento em benefício da Fiduciária, sendo que o presente instrumento permanecerá em vigor até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

6.7. Utilização de Recursos. A Fiduciária aplicará o produto da execução da garantia objeto desta garantia fiduciária na ordem estabelecida na CCB e/ou nos demais Documentos da Operação.

6.8. Renúncia. Na medida do permitido por lei, a Devedora renuncia a toda e qualquer reclamação, demanda ou ação que possam ter em face da Fiduciária decorrente do exercício pela Fiduciária dos direitos previstos no presente instrumento. Caso qualquer notificação de uma venda proposta ou de outra forma de alienação dos

Equipamentos venha a ser necessária nos termos da lei, referida notificação deverá ser considerada razoável e apropriada se entregue nas formas previstas no presente instrumento, com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da referida venda ou alienação.

6.8.1. O exercício da prerrogativa prevista nesta Cláusula Sexta não impedirá a Fiduciária de executar, *pari passu* à excussão da Alienação Fiduciária, outras garantias que eventualmente venham a ser outorgadas para garantir as Obrigações Garantidas em benefício da Fiduciária pela Devedora, ou por terceiros em nome da Devedora.

Ficou arquivado documento ORIGINAL
sob o nº 0004358842 em 29/08/2019.

6.9. Mandato. A Devedora, neste ato, irrevogavelmente nomeia a Fiduciária como mandatária, com os mais amplos poderes para tomar, na ocorrência de um evento de inadimplemento das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula 6.1., todas as providências necessárias e para celebrar qualquer instrumento perante qualquer autoridade governamental, no caso de venda pública, e a elaborar e celebrar todos os instrumentos de cessão e transferência dos Equipamentos nos termos da presente Cláusula Sexta, e a Devedora neste ato ratifica tudo o que a Fiduciária, como sua mandatária, fizer em virtude do disposto no presente instrumento. Entretanto, a Devedora deverá, caso assim solicitado pela Fiduciária, confirmar e ratificar qualquer venda ou outras providências mediante a celebração e a entrega Fiduciária ou ao comprador ou compradores, de todos os instrumentos que possam, de acordo com o critério exclusivo da Fiduciária, serem aconselháveis para os fins da referida confirmação e ratificação. A Fiduciária poderá substabelecer os poderes que lhe são outorgados nos termos desta Cláusula Sexta para qualquer terceiro, que na qualidade de cessionário da Fiduciária, se torne titular da garantia constituída por este instrumento. A nomeação da Fiduciária como procuradora nos termos deste instrumento deverá ser considerada realizada em benefício da Fiduciária, e será irrevogável e irretroatável até que integralmente adimplidas as Obrigações Garantidas, nos termos do Artigo 684 do Código Civil.

CLÁUSULA SÉTIMA – TÉRMINO E LIBERAÇÃO

7.1. Extinção. Este Contrato será automaticamente extinto (i) mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas; (ii) na medida em que a alienação fiduciária seja totalmente excutida e a Fiduciária tenha recebido o produto da excussão; ou (iii) caso não haja o efetivo desembolso de recursos da CCB e a Oferta Restrita venha a ser integralmente cancelada, sem a subscrição e a integralização dos CRI.

7.1.1. Em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da extinção deste instrumento, nos termos da Cláusula 7.1., a Fiduciária deverá, às expensas da Devedora, celebrar e entregar à Devedora o Termo de Liberação, substancialmente na forma estabelecida na CCB, reconhecendo o cumprimento e a extinção da Alienação Fiduciária, e cederá, transferirá e entregará à Devedora os Equipamentos que possam estar sob sua posse e que ainda não tenham sido vendidos ou de outra forma aplicados ou liberados de acordo com o presente instrumento, em conjunto com quaisquer valores a qualquer tempo mantidos pela Fiduciária, inclusive após a Emissão, independentemente da realização de qualquer procedimento de consulta prévia aos titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a, realização de assembleia geral dos titulares dos CRI.

7.1.2. As Partes declaram estar cientes e de acordo que, após a Emissão, nenhuma aprovação por parte dos titulares dos CRI será necessária para a operacionalização do disposto nesta Cláusula.

CLÁUSULA OITAVA – INDENIZAÇÕES

8.1. Indenizações. A Devedora deverá (i) indenizar, reembolsar e manter indene a Fiduciária e seus sucessores, cessionários, empregados, agentes e Afiliadas contra todas as ações, prejuízos, danos, penalidades e responsabilidades (incluindo, sem limitação, responsabilidades por multas), que sejam estabelecidas por sentença

transitada em julgado, relativos e/ou resultantes de (a) qualquer atraso no pagamento de qualquer Tributo que possa ser devido pela Devedora com relação a qualquer dos Equipamentos antes de excutida a garantia, (b) qualquer descumprimento pela Devedora das declarações e/ou das obrigações contidas neste instrumento e na CCB, ou (c) constituição e aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária contemplada no presente instrumento; e (ii) reembolsar cada parte indenizada por todos os custos e desembolsos, incluindo despesas com honorários advocatícios de acordo com as práticas e os valores adotados pelo mercado e/ou fixados pelo juiz, bem como as custas e despesas judiciais devidamente comprovadas, incorridas, relativas, decorrentes ou resultantes do quanto disposto no item (i) desta Cláusula, ou do exercício, por qualquer parte indenizada, de qualquer direito ou ação outorgada nos termos deste instrumento, que decorra (a) de dolo ou culpa da Devedora e/ou (b) de inadimplência ou do descumprimento contratual por parte da Devedora.

8.1.1. As obrigações de indenização da Devedora previstas nesta Cláusula continuarão em pleno vigor e eficácia, independentemente do pagamento integral das Obrigações Garantidas.

29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivado documento ORIGINAL
sob o nº 000438842 em 29/08/2019.

CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados válidos mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através da rede mundial de computadores – internet – ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.

JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S.A.

Q SHCS EQS 114/115, nº 41, conjunto A, bloco 1, salas 10 a 16 / 28 a 34, Centro Comercial Casa Blanca
Asa Sul, Brasília/DF
CEP 70377-400
At.: Carlos Eduardo Quilici Gurgulino de Souza
Telefone: (61) 3345-9000
E-mail: juridico@jcgontijo.com.br

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES ou BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Rua do Rocio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte
Vila Olímpia, São Paulo/SP
CEP 04552-000
At.: Paulo Gonçalves
Telefone: (11) 4502.3614
E-mail: operacoes.estruturadas@cyrela.com.br

9.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

9.2.1. Para os fins da Cláusula 9.2., será considerada válida a confirmação do recebimento via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes a identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

9.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados acima deverá ser comunicada, de imediato, a todas as demais Partes deste Contrato, tão logo tomem conhecimento.

129 DT. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivado documento ORIGINAL
sob o nº 0004358842 em 29/08/2015.

9.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido nas Cláusulas 9.1. a 9.3., não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte, em virtude de sua mudança de endereço que não seja comunicada às demais Partes nos termos da Cláusula 9.3.

9.4. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

9.5. Sucessão. O presente instrumento vincula 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.

9.6. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

9.6.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei. O presente instrumento é firmado sem prejuízo de outras garantias formalizadas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

9.6.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas. Quaisquer aditamentos às Obrigações Garantidas, desde que firmados por escrito, aplicar-se-ão a todas as Garantias.

9.7. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia específica e por escrito. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidas estas, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

9.8. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

9.9. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título.

9.10. Conflitos. As Partes desde já concordam que, em caso de conflito entre as disposições constantes do presente instrumento e as constantes da CCB, que se refiram inclusive, mas não somente à Alienação Fiduciária, as disposições da CCB deverão prevalecer. Fica desde já estabelecido, nesse sentido, que a existência de cláusulas e condições específicas neste Contrato, que porventura não estejam descritas na CCB, deverão ser interpretadas como sendo complementares (e vice-versa) àquelas.

12.07. de Res. de Títulos e Documentos
Ficou arquivado documento ORIGINAL
sob o nº 0004338842 em 29/08/2019.

9.11. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações: (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (ii) as expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele; (iii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento; (iv) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos; (v) os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (v) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (vi) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (vii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (viii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; (ix) adicionalmente, as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e (x) em caso de conflito ou incongruência entre qualquer termo ou redação deste instrumento com os da CCB, prevalecerão aqueles da CCB.

9.12. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

9.12.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Securitizadora, após a Emissão, dependerão da manifestação prévia dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

9.12.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes desde já concordam em realizar eventuais aditamentos a este instrumento e aos demais Documentos da Operação, eventualmente necessários à Emissão dos CRI, sempre quando tais alterações não afetem, negativamente, as condições econômicas e financeiras assumidas pela Devedora nesta Operação.

9.12.3. As Partes concordam que, após a celebração do Contrato de Cessão BRCS, o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro ou de digitação; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI,

desde que, em qualquer caso acima, tal alteração não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos titulares dos CRI.

179 DT. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivado documento ORIGINAL
sob o nº 0004733942 em 29/08/2019.

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

9.14. Vigência. Este Contrato deverá constituir um direito contínuo sobre os Equipamentos e deverá: (a) permanecer em pleno vigor e efeito até a integral quitação das Obrigações Garantidas; (b) obrigar a Devedora, seus sucessores e cessionários, sendo certo, entretanto, que a Devedora não poderá ceder quaisquer de seus direitos ou obrigações aqui estabelecidos sem o prévio consentimento da Fiduciária; e (c) reverter, juntamente com os direitos e ações da Fiduciária previstos neste instrumento, em benefício de seus respectivos sucessores e cessionários a qualquer tempo.

9.14.1. Ressalvado conforme o disposto neste instrumento, a Devedora permanecerá obrigada, nos termos do presente Contrato, e os Equipamentos permanecerão sujeitos à Alienação Fiduciária, ainda que qualquer das Obrigações Garantidas, ou a responsabilidade da Devedora nos termos do presente Contrato, venham a ser, de tempos em tempos, no todo ou em parte, novadas, postergadas, aditadas, modificadas, antecipadamente vencidas, comprometidas, renunciadas ou liberadas.

9.15. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

9.16. Legislação aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

9.17. Foro. Fica eleito o foro Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer questões relacionadas ao presente instrumento, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

Estando as Partes assim ajustadas, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor na presença das testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 15 de agosto de 2019.

[O final desta página foi intencionalmente deixado em branco. Seguem as páginas de assinaturas]



(Página de Assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Móveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre José Celso Gontijo Engenharia S.A. e a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações)



JOSÉ CELSO ENGENHARIA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

JCGontijo Engenharia S.A.

Carlos Eduardo Quilici Gurgulino de Souza
Diretor Presidente

29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivado documento ORIGINAL
sob o nº 0004338842 em 29/08/2019.











CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

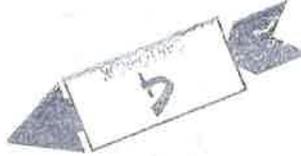
Testemunhas:

1.


Nome: Luciana Dias Cruvinel
CPF nº: RG: 1.889.524 SSP/DF
CPF: 968.998.081-53

2.

Nome:
CPF nº:



2º OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOC.
CRS 504 BL A Lojas 07/08 - Asa Sul
Brasília/DF - Tel: 61 3214-5900
Oficial: Jesse Pereira Alves

Apresentado hoje em Títulos e Documentos, protocolado e registrado sob o nº 0004358842, livro e folha 88844-146 em 29/08/2019.
Ficou arquivado documento ORIGINAL
Índice Digital: KJDF:201902201436640PXD
Para consultar o selo, acesse www.todft.jus.br.




José Jorge Quirino de Souza
Escrevente Autorizado





RELAÇÃO DE EQUIPAMENTOS ALTO CUSTO POSTO OBRA

120 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
 Arquivado documento ORIGINAL
 sob o nº 0004358842 em 29/08/2019.

Equipamento	Patrimônio	Quantidade	Valor Unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
Bebedouro industrial 200 litros gelata	2155	1	2.100,00	2.100,00
Bebedouro industrial 200 litros gelata	21565	1	2.100,00	2.100,00
Bebedouro industrial 200 litros gelata	2157	1	2.100,00	2.100,00
Bebedouro industrial 200 litros gelata	2158	1	2.100,00	2.100,00
Betoneira 400 litros monofásica	1174	1	3.000,00	3.000,00
Betoneira 400 litros monofásica	1177	1	3.000,00	3.000,00
Betoneira 600 litros trifásica menegoti	6187	1	12.000,00	12.000,00
Betoneira 600 litros trifásica menegoti		1	12.000,00	12.000,00
Betoneira 600 litros trifásica menegoti		1	12.000,00	12.000,00
Bomba para poço trifásica		1	5.000,00	5.000,00
Bomba para poço trifásica		1	5.000,00	5.000,00
Bomba submeerssível vertical 4" thebe	3117	1	2.300,00	2.300,00
Bomba submeerssível vertical 4" thebe	3155	1	2.300,00	2.300,00
Bomba submeerssível vertical 4" thebe	1577	1	2.300,00	2.300,00
Bomba submeerssível vertical 4" thebe	1579	1	2.300,00	2.300,00
Bomba submeerssível vertical 4" thebe	1578	1	2.300,00	2.300,00
Bomba submerssível horizontal dancor	6616	1	2.300,00	2.300,00
Bomba submerssível horizontal dancor	6619	1	2.300,00	2.300,00
Bomba submerssível horizontal dancor	6013	1	2.300,00	2.300,00
Bomba submerssível horizontal dancor	6618	1	2.300,00	2.300,00
Bomba submerssível horizontal dancor		1	2.300,00	2.300,00
Bomba submerssível horizontal dancor		1	2.300,00	2.300,00
Compactador elétrico trifásico	8216	1	11.200,00	11.200,00
Compressor 100 libras	6190	1	3.000,00	3.000,00
Compressor 100 libras	6198	1	3.000,00	3.000,00
Cortador de grama a combustão	1649	1	3.000,00	3.000,00
Desengrosso	6423	1	3.000,00	3.000,00
Impressora ploter hp t111	6655	1	2.700,00	2.700,00
Impressora ploter hp t120	6944	1	2.700,00	2.700,00
Lavadora auta pressão wap 2400 libras	6108	1	2.800,00	2.800,00
Lavadora auta pressão wap 2400 libras	6109	1	2.800,00	2.800,00
Lavadora auta pressão wap 2400 libras	2303	1	2.800,00	2.800,00
Lavadora auta pressão wap 2400 libras	2694	1	2.800,00	2.800,00
Lavadora auta pressão wap 2400 libras	1856	1	2.800,00	2.800,00
Máquina cortar ferro trillor	6346	1	28.000,00	28.000,00
Máquina de dobrar ferro trillor	6345	1	30.000,00	30.000,00
Máquina de solda 420 a esab	1218	1	4.700,00	4.700,00
Máquina de solda 420 a esab	2711	1	4.700,00	4.700,00
Máquina de solda 420 a esab	6196	1	4.700,00	4.700,00
Máquina de solda 300 a esab	1221	1	2.700,00	2.700,00
Martelete 10 kilos bosch	6350	1	3.000,00	3.000,00
Martelete 10 kilos bosch	6177	1	3.000,00	3.000,00
Martelete 10 kilos bosch	6309	1	3.000,00	3.000,00
Martelete 10 kilos bosch	1013	1	3.000,00	3.000,00
Martelete 10 kilos bosch	1222	1	3.000,00	3.000,00
Martelete 10 kilos bosch	2689	1	3.000,00	3.000,00
Martelete 15 kilos	3150	1	4.600,00	4.600,00
Moto bros 125 2012 jka 4262	2244	1	5.000,00	5.000,00
Moto bros 125 2013 jka 4282	2292	1	5.000,00	5.000,00
Nível a laser hilti	8487	1	6.000,00	6.000,00
Nível a laser hilti	8652	1	6.000,00	6.000,00
Nível a laser hilti	1231	1	6.000,00	6.000,00
Nível a laser hilti	1230	1	6.000,00	6.000,00
Nível a laser hilti	1232	1	6.000,00	6.000,00
Nível a laser hilti	1940	1	6.000,00	6.000,00
Nível a laser hilti	1939	1	6.000,00	6.000,00
Nível a laser hilti	2329	1	6.000,00	6.000,00
Nível a laser hilti	2339	1	6.000,00	6.000,00
Nível a laser hilti	8472	1	6.000,00	6.000,00
Nível a laser hilti	6096	1	6.000,00	6.000,00
Nível a laser hilti	9095	1	6.000,00	6.000,00
Perfuratriz hilti	8466	1	5.000,00	5.000,00

[Handwritten signatures and initials]

Perfuratriz hilti		1	5.000,00	5.000,00
Plaina	6422	1	3.000,00	3.000,00
Pórtico elétrico 1 tonelada	6420	1	5.800,00	5.800,00
Roçadeira sthil	3185	1	2.700,00	2.700,00
Rosqueadeira caracol	1247	1	5.000,00	5.000,00
Rosqueadeira caracol	2007	1	5.000,00	5.000,00
Rosqueadeira caracol	6197	1	5.000,00	5.000,00
Serra cortar alumínio makita	6055	1	2.100,00	2.100,00
Serra de bancada	6425	1	5.000,00	5.000,00
Serra de bancada	6809	1	5.000,00	5.000,00
Serra de bancada	2714	1	5.000,00	5.000,00
Serra fita	6424	1	13.000,00	13.000,00
Transformador 225 kva		1	11.000,00	11.000,00
Transformador 225 kva	3103	1	11.000,00	11.000,00
Transformador 225 kva	3109	1	11.000,00	11.000,00
Transformador 75 kva	3106	1	4.800,00	4.800,00
Transformador 75 kva	3114	1	4.800,00	4.800,00
Transformador 75 kva	3101	1	4.800,00	4.800,00
Transformador 75 kva	3110	1	4.800,00	4.800,00
Transformador 75 kva	3112	1	4.800,00	4.800,00
Grua sgh 19x28 galvanizada	8671	1	340.000,00	340.000,00
Grua sgh 18x25 galvanizada	8672	1	255.000,00	255.000,00
Forma 3 quartos		1	1.828.554,00	1.828.554,00
Forma 2 quartos		1	1.348.156,00	1.348.156,00
Transformador 75 kva	3104	1	4.800,00	4.800,00
Transformador 75 kva	3102	1	4.800,00	4.800,00

29 Of. de Res. de Títulos e Documentos
 Ficou arquivado documento ORIGINAL
 sob o nº 0004308842 em 29/08/2019.

[Handwritten signatures]