

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA

### I – PARTES

Celebram este "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia" ("Contrato"):

De um lado, na qualidade de devedora e fiduciante:

**JARDIM DAS PALMEIRAS 2 ITAGUÁ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Travessa Yassuo Utiyama, nº 10, Estufa 1, Ubatuba, São Paulo, CEP 11680-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 24.300.515/0001-75, neste ato representada na forma de seu Contrato Social pelo Administrador Sr. Vinicius Deleo Amato, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade nº 20.971.182-6, inscrito no CPF sob o nº 258.457.048-39, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.700, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-000, doravante denominada simplesmente "**Fiduciante**";

E de outro, na qualidade de credora e fiduciária:

**BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, com sede na Rua José Versolato, 111, Sala 2126, Centro, São Bernardo do Campo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "**Fiduciária**";

(Sendo a Fiduciante e a Fiduciária adiante designadas, quando mencionadas em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

### II – DEFINIÇÕES

Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando grafados com maiúscula, sem prejuízo daquelas definições que forem estabelecidas no corpo deste documento:

“Agente Fiduciário” e SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE  
“Instituição Custodiante”: TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.,  
instituição financeira, com sede na cidade de São  
Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Joaquim  
Floriano, nº 466, 1401, Itaim Bibi, inscrita no  
CNPJ/ME sob nº 15.227.994/0004-01;

“Alienação Fiduciária de Imóvel” É a garantia real imobiliária constituída nos termos  
deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

“B3” B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP  
UTVM, instituição devidamente autorizada pelo  
Banco Central do Brasil para a prestação de serviços  
de depositário eletrônico de ativos escriturais e  
liquidação financeira, com sede na Praça Antonio  
Prado, 48, 7º andar, Centro, São Paulo/SP, CEP  
01.010-901;

“CCIs”: Significam as Cédulas de Crédito Imobiliário  
numeradas de 01 a 115, Série 20B, emitidas pela  
Fiduciante, sem garantia real imobiliária, sob a forma  
escritural, para representar os Créditos Imobiliários  
que foram cedidos à Fiduciária;

“Cessão Fiduciária”: É a garantia real constituída nos termos do Contrato  
de Cessão;

“Código Civil”: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme  
posteriormente alterada;

“Código de Processo Civil”: Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme  
posteriormente alterada;

“Condições Precedentes”: São as condições previstas no Contrato de Cessão, as  
quais, após serem cumpridas, obrigarão o pagamento

do Valor da Cessão pela Fiduciária à Fiduciante, observadas as demais disposições do Contrato de Cessão;

“Conta Centralizadora”: Conta corrente simples de titularidade da Cessionária, vinculada à emissão do CRI, no Banco Bradesco S.A., agência 6569, conta 9136-7, submetida ao regime fiduciário e patrimônio separado;

“Conta de Livre Movimentação”: Conta corrente simples de livre movimentação, aberta junta ao Banco Caixa Econômica Federal (104), agência 0798, OP 003, conta 00002883-0, de titularidade da LMA Empreendimentos Imobiliários Ltda. CNPJ 15.545.773/0001-08;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”: É o presente *“Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia”*, celebrado entre a Fiduciante e a Fiduciária nesta data, tendo por objeto determinadas Unidades Autônomas do Empreendimento;

“Contrato de Cessão”: É o *“Instrumento Particular De Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”*, celebrado entre a Fiduciante, a Fiduciária e os fiadores nesta data, tendo por objeto os Créditos Imobiliários;

“Contratos de Promessa de Compra e Venda”: Significam os compromissos de compra e venda, das Unidades Autônomas, celebrados entre os Devedores e a Fiduciante, que dão origem aos Créditos Imobiliários, e que tem por objeto as quotas de multipropriedade relativas aos direitos sobre as Unidades Autônomas;

“Contrato de Distribuição”: É o *“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, com Esforços*

*Restritos de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A.*”, celebrado pela Fiduciante, Fiduciária e o Coordenador Líder;

- “Coobrigação”: Significa a obrigação da Fiduciante de responder pela solvência dos Devedores em relação aos Créditos Imobiliários, estabelecida nos termos do Contrato de Cessão;
- “Coordenador Líder”: FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede à Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, na cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.673.855/0001-25.
- “Créditos Estoque” São os créditos imobiliários oriundos da futura celebração de Contratos de Promessa de Compra e Venda, relativamente às quotas de multipropriedade das Unidades Autônomas pertencentes à Cedente que ainda estão em estoque (não alienadas), quando estas vierem a serem comercializadas. Os Créditos Estoque incluirão os respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes conforme disposto nos futuros Contratos de Promessa de Compra e Venda, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios e garantias.
- “Créditos Imobiliários”: Significam os créditos imobiliários oriundos de cada Contrato de Promessa de Compra e Venda, a contar de 20/08/2020, inclusive, incluindo respectivos juros,

multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes conforme disposto nos Contratos de Promessa de Compra e Venda, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, bem como todos os direitos e ações que deles decorrem;

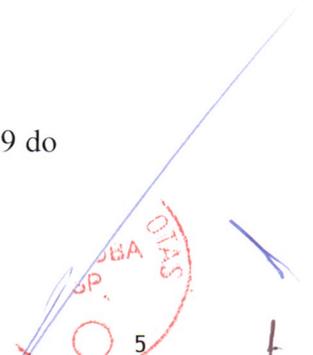
“Credor Precedente”:  
Significa o BANCO BRADESCO S.A, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo Denominado “Cidade de Deus”, s/n, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo;

“CRI”:  
São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão da Fiduciária que serão emitidos pela Fiduciária, no âmbito da Oferta Restrita;

“CVM”:  
Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 29.507.878/0001-08;

“Data de Emissão do CRI”:  
É o dia 25 de agosto de 2020;

“Despesas da Operação”:  
Tem o significado que lhe é atribuído no item 1.9 do Contrato de Cessão;



- “Devedores”: Significam as pessoas físicas ou jurídicas adquirentes das quotas de multipropriedade de cada uma das Unidades Autônomas, conforme o caso, e que celebraram Contratos de Promessa de Compra e Venda com a Fiduciante, devedores dos Créditos Imobiliários;
- “Dia(s) Útil (eis)”: Qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente será considerado Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Instrumento não sejam um Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;
- “Documentos da Operação” Em conjunto, o Contrato de Cessão, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Contrato de Distribuição, o Termo de Securitização e os boletins de subscrição dos CRI;
- “Emissão de CRI”: A emissão dos CRI da 6ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Fiduciária, que será emitida com lastro nos Créditos Imobiliários;
- “Empreendimento”: É o seguinte Empreendimento, realizado nos termos da Lei 4.591/64, de titularidade da Fiduciante:  
Empreendimento denominado “Condomínio Jardim das Palmeiras 2 Itaguá”, aprovado pela Prefeitura de Ubatuba/SP em 03.07.2017, pelo Projeto de

construção (substitutivo) nº SAU/4951/2016 e Alvará de construção nº 188/2017 de 06.07.2017, com as características abaixo:

- matrícula nº 49.387 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Ubatuba, Estado de São Paulo;
- data de aprovação: 03.07.2017;
- nº de unidades: 150, divididas entre os blocos “A”, “B”, “C” e “D”, sendo que a Operação será realizada exclusivamente com unidades dos blocos “A” e “B”, que se encontram inteiramente construídos conforme Habite-se nº 73/2020 expedido pela Prefeitura Municipal de Ubatuba, abrangendo a área construída de 5.960,02;
- área construída total do terreno: 12.028,75m<sup>2</sup>;
- o Empreendimento foi incorporado na forma de condomínio em multipropriedade, conforme artigo 1358-B e seguintes do Código Civil, podendo ter unidades de uso e titularidade exclusiva e unidades de uso propriedade compartilhada (multipropriedade). As unidades sujeitas à multipropriedade são divididas em 26 quotas de uso compartilhado, tendo cada quota o direito ao uso exclusivo de 2 semana por ano, em época previamente designada. As quotas de multipropriedade são vendidas de forma autônoma para os Devedores. Os Créditos Imobiliários são decorrentes de Contratos de Promessa de Compra e Venda das unidades sujeitas à multipropriedade;

“Escritura de Emissão de CCI”: É o *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”*, celebrado pela Fiduciante e a Instituição Custodiante, tendo por objeto a emissão das CCIs;

- “Fiadores”  
Significam o Vinicius Deleo Amato, a Flávia Armani Mikalonis Amato, a Brava Participações Ltda. e a LMA Empreendimentos Imobiliários Ltda., qualificados no preâmbulo do Contrato de Cessão;
- “Fiança”  
Significa a fiança prestada pelos Fiadores em garantia das obrigações assumidas pela Fiduciante, sem benefício de ordem, nos termos do Contrato de Cessão;
- “Fiduciante”:  
Jardim das Palmeiras 2 Itaguá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., já qualificada no preâmbulo deste Contrato de Cessão;
- “Fiduciária”:  
BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., já qualificada no preâmbulo deste Contrato de Alienação Fiduciária;
- “IGPM”:  
Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
- “IPCA”  
Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
- “Imóveis”:  
Significam 10 (dez) Unidades Autônomas de titularidade da Fiduciante, objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis constituída nos termos deste Contrato, que se encontram livres e desembaraçadas, ressalvada a Oneração Precedente e os Contratos de Promessa de Compra e Venda já celebrados com determinados Devedores;
- “Instrução CVM 414”:  
Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada;

- “Instrução CVM 476”:  
Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009,  
conforme posteriormente alterada;
- “Lei nº 9.514/1997”:  
Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme  
posteriormente alterada;
- “Lei nº 10.931/2004”:  
Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme  
posteriormente alterada;
- “Obrigações Garantidas”:  
São as obrigações de (i) pagamento dos Créditos  
Imobiliários, o que inclui a totalidade das obrigações,  
presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas  
ou que venham a ser assumidas pelos Devedores em  
decorrência dos Contratos de Promessa de Compra e  
Venda; (ii) cumprimento de todas as obrigações,  
presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas  
e que venham a ser assumidas pela Fiduciante no  
Contrato de Cessão, e suas posteriores alterações e em  
todos os Documentos da Operação e suas posteriores  
alterações; (iii) todos os pagamentos decorrentes do  
CRI, lastreado nos Créditos Imobiliários, o que inclui  
o pagamento das Despesas da Operação e o  
cumprimento de todas e quaisquer obrigações,  
principais e acessórias, que decorram dos CRI,  
inclusive em decorrência de amortização  
extraordinária ou resgate antecipado dos CRI,  
previstas no Termo de Securitização e suas  
posteriores alterações, cujos termos a Fiduciante e os  
Fiadores declaram ter tomado conhecimento e  
estarem de acordo; e (iv) as obrigações de  
ressarcimento de toda e qualquer importância que a  
Fiduciária venha a desembolsar nos termos dos  
Documentos da Operação e/ou em decorrência da

constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias;

“Oferta Restrita”:

A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, do CRI, lastreado nos Créditos Imobiliários, que será emitido através do Termo de Securitização e que será objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 476 e da Instrução CVM 414;

“Oneração Precedente”:

Significam as onerações outorgadas ao Credor Precedente a que estão atualmente sujeitos os Créditos Imobiliários e as Unidades Autônomas, conforme abaixo discriminado, sendo certo que tais onerações serão integralmente liberadas para fins da Emissão de CRI:

(a) Com relação aos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários do Empreendimento encontram-se integralmente empenhados em favor do Credor Precedente através do “*Instrumento Particular de Penhor e de Promessa de Penhor dos Direitos Creditórios das Parcelas Vincendas de Unidades já Comercializadas e a Comercializar*”, firmado em 17 de outubro de 2018. Referido penhor foi constituído em garantia de operação de financiamento instrumentalizada por meio do “*Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças nº 9002375*”, celebrado 17 de outubro de 2018, tendo como objeto a concessão de financiamento à Cedente para a construção do Empreendimento.

(b) Com relação Unidades Autônomas: As Unidades Autônomas dos blocos “A” e “B” do Empreendimento encontram-se integralmente hipotecadas em favor do credor precedente conforme

registro R.09 e Av. 11, todas feitas na matrícula nº 49.387 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Ubatuba. Referida hipoteca foi constituído por meio do “*Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças nº 9002375*”, celebrado 17 de outubro de 2018, nos termos do qual a Cedente deu as frações do terreno que corresponderão aos blocos “A” e “B” do Empreendimento em hipoteca ao Credor Precedente em garantia de operação de financiamento para a construção do Empreendimento. O contrato de financiamento ora referido estipulou uma dívida no valor total de R\$ 6.185.567,00 (seis milhões, cento e oitenta e cinco mil, quinhentos e sessenta e sete reais) na data de sua celebração. O contrato de financiamento ora referido teve o comparecimento de Vinicius Deleo Amato, Flávia Armani Mikalonis Amato, Brava Participações Ltda e LMA Empreendimentos Imobiliários Ltda., na qualidade de fiadores;

“Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários” dos Obrigação da Fiduciante de recomprar os Créditos Imobiliários na ocorrência dos eventos previstos no item 13.2 e subitens do Contrato de Cessão;

“Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários” dos Direito da Fiduciante de recomprar os Créditos Imobiliários conforme previsto no item 13.1 do Contrato de Cessão;

“Sistema de Negociação” dos Sistema de registro, negociação e liquidação financeira das CCI, administrado pela B3;

“Termo de Securitização” dos O “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão de Certificados de*

*Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A.*” a ser firmado, nesta data, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário;

“Unidades Autônomas”: São as unidades autônomas relacionadas aos Créditos Imobiliários, de propriedade da Fiduciante, que fazem parte do Empreendimento, quando consideradas em conjunto. Para fins da Emissão de CRI, as Unidades Autônomas que integrarão a operação são do bloco “A”, Unidades 01, 17, 28, 32, 38, 48, 52 e 58 e do Bloco “B”, Unidades 41 e 57;

“Valor da Cessão”: É o montante a ser pago pela Fiduciária à Fiduciante, em contrapartida à Cessão dos Créditos Imobiliários, condicionado à efetiva distribuição dos CRI a investidores;

“Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários”: A Fiduciante deverá recomprar os Créditos Imobiliários, da Fiduciária, pela totalidade do saldo devedor do CRI, equivalente ao seu valor nominal atualizado, acrescido da remuneração prevista no Termo de Securitização devida até a data do efetivo pagamento e demais encargos, multas e acessórios eventualmente devidos incluindo as Despesas da Operação.

### **III - CONSIDERANDO QUE:**

- (a) A Fiduciante é sociedade que desenvolve empreendimentos imobiliários na forma de incorporações imobiliárias e/ou condomínios residenciais, cujas atividades incluem providenciar (i) a construção de edifícios constituídos de Unidades Autônomas, (ii) as respectivas estratégias de marketing, (iii) a venda de Unidades Autônomas, (iv) a administração dos recebíveis oriundos da comercialização de referidas Unidades Autônomas, inclusive no que se refere à inadimplência de compradores, (v) a coordenação do procedimento de transferência de propriedade das Unidades Autônomas aos

compradores finais, e (vi) a administração predial das Unidades Autônomas de que participa até a efetiva transferência para moradores instalação do condomínio;

- (b) A Fiduciante é titular, de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou gravames, dos Créditos Imobiliários, ressalvada a Oneração Precedente, que são pagos pelos Devedores em parcelas periódicas e sucessivas, atualizados monetariamente pelos índices constantes dos Contratos de Promessa de Compra e Venda, e eventuais garantias, indenizações de seguros, multas e juros indenizatórios;
- (c) A Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, tendo como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a emissão de valores mobiliários neles lastreados;
- (d) A Fiduciante celebrou nesta data com a Fiduciária o Contrato de Cessão, tendo por objeto a cessão dos Créditos Imobiliários, sujeita à quitação da Oneração Precedente, incluindo todas as garantias e demais direitos a eles inerentes;
- (e) Os Créditos Imobiliários encontram-se representados por 115 (cento e quinze) CCIs emitidas pela Fiduciante nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
- (f) Sem prejuízo de outras garantias a serem constituídas, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Fiduciante, por meio do presente Contrato, pretende alienar fiduciariamente as 10 (dez) Unidades Autônomas do Empreendimento acima nomeadas que, ressalvada a Oneração Precedente e os Contratos de Promessa de Compra e Venda, se encontram livres e desembaraçadas (“**Imóveis**”);
- (g) Ainda, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, na presente data são constituídas as garantias previstas no Contrato de Cessão;
- (i) a Fiduciária pretende contratar o Coordenador Líder, por meio do Contrato de Distribuição, para realizar a oferta pública de distribuição primária do CRI, nos termos da Instrução CVM 476; e

- (i) 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 as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

#### **IV – CLÁUSULAS**

##### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

1.1. Em garantia das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária dos Imóveis, que constituem Unidades Autônomas descritas e caracterizadas na Cláusula 3.1, observados os termos e condições constantes deste instrumento.

1.1.1. Os Devedores adquirentes dos Imóveis nos termos dos Contratos de Promessa de Compra e Venda autorizaram a constituição da presente Alienação Fiduciária de Imóveis até a quitação integral do preço das Unidades Autônomas, momento em que será outorgada a escritura definitiva aos Devedores, livre e desembaraçada de qualquer gravame.

1.2. A Alienação Fiduciária permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor até o que ocorrer primeiro entre:

- I. a integral quitação das Obrigações Garantidas; e
- II. a integral excussão da presente Alienação Fiduciária, desde que a Fiduciária tenha recebido o produto da excussão de forma definitiva e incontestável.

1.3. A transferência dos Imóveis pela Fiduciante à Fiduciária, operar-se-á com o registro desta Alienação Fiduciária na matrícula nº 49.387 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Ubatuba, Estado de São Paulo, no prazo previsto em 3.3 abaixo e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, respeitada a Oneração Precedente.

1.3.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária, ainda que excutidos um ou mais dos Imóveis.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

2.1. Características das Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas têm as características descritas nos Contratos de Promessa de Compra e Venda, nas CCIs, no Contrato de Cessão, bem como no Termo de Securitização, que, para os fins do artigo 66-B, *caput*, da Lei nº 4.728/1965, constituem parte integrante e inseparável desta Alienação Fiduciária, como se nela estivessem transcritos.

2.2. Descrição das Obrigações Garantidas: Sem prejuízo do disposto no item 2.1 acima, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

a) Créditos Imobiliários, representados pelas CCI:

- 1) Valor: R\$ 5.516.909,50 (cinco milhões quinhentos e dezesseis mil novecentos e nove reais e cinquenta centavos), em 20 de agosto de 2020, a serem acrescidos da atualização monetária prevista no nº 2 desta alínea “a”;
- 2) Atualização monetária: IPCA, com cálculo *pro rata die*, se necessário, nos termos dos Contratos de Promessa de Compra e Venda;
- 3) Não haverá incidência de juros remuneratórios;
- 4) Encargos moratórios: o não pagamento dos Créditos Imobiliários devidos em decorrência dos Contratos de Promessa de Compra e Venda sujeitará os Devedores ao pagamento de (a) juros de mora de 1% (um por cento ao mês); (b) correção monetária mensal, de acordo com o índice IPCA; e (c) multa de 2% (dois por cento), acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso. Tais encargos previstos neste item serão calculados *pro rata die* sobre o valor total em atraso, se necessário, nos termos dos Contratos de Promessa de Compra e Venda; e
- 5) Prazo máximo: 66 (sessenta e seis) meses.
- 6) Encargos moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento pela Fiduciante de qualquer quantia devida à Fiduciária após o efetivo vencimento, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Fiduciante devidamente acrescidos da

remuneração respectiva, ficarão, desde a data de inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, que deverão ser revertidos aos titulares dos CRI pela Fiduciária.

b) CRI:

- 1) Valor: Conforme o previsto no Termo de Securitização;
- 2) Atualização monetária: Conforme o previsto no Termo de Securitização;
- 3) Juros remuneratórios: Conforme o previsto no Termo de Securitização;
- 4) Prazo: Conforme o previsto no Termo de Securitização.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – GARANTIA FIDUCIÁRIA**

3.1. Os Imóveis objeto do presente Contrato encontram-se perfeitamente descritos e caracterizados nas matrículas descritas abaixo:

Quotas 1 à 26, correspondendo a 13 quotas “ouro” e 13 quotas “prata”, perfazendo a integralidade das quotas de multipropriedade de uso compartilhado, da fração ideal do terreno de 0,8080% que corresponderá à Unidade 01 Bloco A, que tem área privativa coberta de 53,0100m<sup>2</sup>, uma vaga de garagem coberta com área privativa de 9,9000m<sup>2</sup> e área comum coberta de 23,9643m<sup>2</sup>, somando a área construída de 86,8743m<sup>2</sup>, mais quintal privativo descoberto com área de 52,800m<sup>2</sup> e área comum descoberta de 37,3524m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 177,0267m<sup>2</sup>.

Quotas 1 à 26, correspondendo a 13 quotas “ouro” e 13 quotas “prata”, perfazendo a integralidade das quotas de multipropriedade de uso compartilhado, da fração ideal do terreno de 0,6457% que corresponderá à Unidade 17 Bloco A, que tem área privativa coberta de 59,9600m<sup>2</sup> e área comum coberta de 19,1502m<sup>2</sup>, somando a área construída de 79,1102m<sup>2</sup>, mais uma vaga de garagem descoberta com área de 9,9000m<sup>2</sup> e área comum descoberta de 29,8487m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total de 118,8589m<sup>2</sup>.

Quotas 1 à 26, correspondendo a 13 quotas “ouro” e 13 quotas “prata”, perfazendo a integralidade das quotas de multipropriedade de uso compartilhado, da fração ideal do terreno de 0,6457% que corresponderá à Unidade 28 Bloco A, que tem área privativa coberta de 59,9600m<sup>2</sup> e área comum coberta de 19,1502m<sup>2</sup>, somando a área construída de 79,1102m<sup>2</sup>, mais uma vaga de garagem descoberta com área de 9,9000m<sup>2</sup> e área comum descoberta de 29,8487m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total de 118,8589m<sup>2</sup>.

Quotas 1 à 26, correspondendo a 13 quotas “ouro” e 13 quotas “prata”, perfazendo a integralidade das quotas de multipropriedade de uso compartilhado, da fração ideal do terreno de 0,6457% que corresponderá à Unidade 32 Bloco A, que tem área privativa coberta de 59,9600m<sup>2</sup> e área comum coberta de 19,1502m<sup>2</sup>, somando a área construída de 79,1102m<sup>2</sup>, mais uma vaga de garagem descoberta com área de 9,9000m<sup>2</sup> e área comum descoberta de 29,8487m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total de 118,8589m<sup>2</sup>.

Quotas 1 à 26, correspondendo a 13 quotas “ouro” e 13 quotas “prata”, perfazendo a integralidade das quotas de multipropriedade de uso compartilhado, da fração ideal do terreno de 0,6457% que corresponderá à Unidade 38 Bloco A, que tem área privativa coberta de 59,9600m<sup>2</sup> e área comum coberta de 19,1502m<sup>2</sup>, somando a área construída de 79,1102m<sup>2</sup>, mais uma vaga de garagem descoberta com área de 9,9000m<sup>2</sup> e área comum descoberta de 29,8487m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total de 118,8589m<sup>2</sup>.

Quotas 1 à 26, correspondendo a 13 quotas “ouro” e 13 quotas “prata”, perfazendo a integralidade das quotas de multipropriedade de uso compartilhado, da fração ideal do terreno de 0,6457% que corresponderá à Unidade 48 Bloco A, que tem área privativa coberta de 59,9600m<sup>2</sup> e área comum coberta de 19,1502m<sup>2</sup>, somando a área construída de 79,1102m<sup>2</sup>, mais uma vaga de garagem descoberta com área de 9,9000m<sup>2</sup> e área comum descoberta de 29,8487m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total de 118,8589m<sup>2</sup>.

Quotas 1 à 26, correspondendo a 13 quotas “ouro” e 13 quotas “prata”, perfazendo a integralidade das quotas de multipropriedade de uso compartilhado, da fração ideal do terreno de 1,0293% que corresponderá à Unidade 52 Bloco A, que tem área privativa coberta de 64,6800m<sup>2</sup>, duas vagas cobertas de garagem com área privativa de 19,800m<sup>2</sup> e área comum coberta de 30,5283m<sup>2</sup>, somando a área construída de 115,0083m<sup>2</sup>, mais área privativa de solarium descoberto de 52,8000m<sup>2</sup> e área comum descoberta de 47,5834m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total de 215,3917m<sup>2</sup>.

Quotas 1 à 26, correspondendo a 13 quotas “ouro” e 13 quotas “prata”, perfazendo a integralidade das quotas de multipropriedade de uso compartilhado, da fração ideal do terreno de 1,0293% que corresponderá à Unidade 58 Bloco A, que tem área privativa coberta de 64,6800m<sup>2</sup>, duas vagas cobertas de garagem com área privativa de 19,800m<sup>2</sup> e área comum coberta de 30,5283m<sup>2</sup>, somando a área construída de 115,0083m<sup>2</sup>, mais área privativa de solarium descoberto de 52,8000m<sup>2</sup> e área comum descoberta de 47,5834m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total de 215,3917m<sup>2</sup>.

Quotas 1 à 26, correspondendo a 13 quotas “ouro” e 13 quotas “prata”, perfazendo a integralidade das quotas de multipropriedade de uso compartilhado, da fração ideal do terreno de 0,7168% que corresponderá à Unidade 41 Bloco B, que tem área privativa de 59,9600m<sup>2</sup>, uma vaga de garagem coberta com área de 9,90000m<sup>2</sup> e área comum coberta de 21,2590m<sup>2</sup>, somando a área construída de 91,1190m<sup>2</sup>, mais área comum descoberta de 33,1357m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 124,2547m<sup>2</sup>.

Quotas 1 à 26, correspondendo a 13 quotas “ouro” e 13 quotas “prata”, perfazendo a integralidade das quotas de multipropriedade de uso compartilhado, da fração ideal do terreno de 1,0293% que corresponderá à Unidade 57 Bloco B, que tem área privativa coberta de 64,6800m<sup>2</sup>, duas vagas cobertas de garagem com área privativa de 19,800m<sup>2</sup> e área comum coberta de 30,5283m<sup>2</sup>, somando a área construída de 115,0083m<sup>2</sup>, mais área privativa de solarium descoberto de 52,8000m<sup>2</sup> e área comum descoberta de 47,5834m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total de 215,3917m<sup>2</sup>.

3.1.1. Os Imóveis acima descritos totalizam a fração ideal de 7,8412% do imóvel objeto da matrícula 49.387 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Ubatuba, Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado: “Terreno situado na antiga Fazenda Lagoa, bairro do Itaguá, perímetro urbano, designado como “Área 5” do Projeto de Remanejamento de Áreas aprovado pela Prefeitura no processo SAU/4485/2016, confrontado pela frente com a Rua Sergio Lucindo da Silva, pelo lado direito de quem olha da rua para o terreno com o lote 10. pelo lado esquerdo com a “Área 4” do remanejamento (matrícula n 49.386), e pelos fundos com a “Área 6” do remanejamento matrícula n 49.388), assim descrito: tem seu início no ponto B3, localizado nos fundos da área junto à divisa com a “Área 6” do remanejamento; deste segue com o rumo de 26°53’00” SE com a distância de 109,20 (cento e nove metros e vinte centímetros) até o ponto FA, confrontando com a “Área 6”; daí,

deflete em ângulo agudo a direita e segue com a distância de 14,50m (quatorze metros e cinquenta centímetros) até o ponto G; daí, deflete à esquerda em ângulo reto, na distância de 30,00m (trinta metros) até o ponto H, confrontando desde o ponto FA até o ponto H com o lote 10; daí deflete à direita e segue pelo alinhamento da Rua Sergio Lucindo da Silva com rumo de 64°11'00"NW e a distância de 69,53m (sessenta e nove metros e cinquenta e três centímetros) até o ponto IA; daí deflete a direita e segue rumo 37°07'00" NE com distância de 91,93m (noventa e um metros e noventa e três centímetros) até o ponto B3, onde teve início a descrição, confrontando lateralmente com a "Área 4" do remanejamento (matrícula 49.386), encerrando uma área de 7.836,00m<sup>2</sup> (sete mil oitocentos e trinta e seis metros quadrados)". Referido imóvel foi objeto de incorporação imobiliária registrada sob o nº R-4, cuja retificação foi averbada sob o nº Av-5.

3.1.2. Os Imóveis acima descritos foram adquiridos pela Fiduciante através de Escritura de compra e venda datada de 22/07/2016, lavrada no 1º Tabelião de Notas da Comarca de Ubatuba/SP, no Livro nº 575 às fls. nº 177 a 180, pelo preço total de R\$ 698.000,00 (seiscentos e noventa e oito mil reais) referente ao imóvel que originou as Unidades Autônomas.

3.1.3. Os imóveis objeto da presente Alienação Fiduciária de Imóvel encontram-se inscritos de forma conjunta perante a Prefeitura Municipal de Ubatuba/SP sob o nº 02.355.016-3.

3.2. Os títulos aquisitivos mencionados no item 3.1.1 acima fazem parte integrante desta Alienação Fiduciária para todos os fins e efeitos de direito, como se nesta cláusula estivessem transcritos, atendendo, assim, ao disposto no artigo 24, inciso IV, da Lei nº 9.514/1997.

3.3. A Fiduciante obriga-se a realizar, às suas expensas, o registro da presente Alienação Fiduciária, e de seus eventuais aditamentos, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas supra referidas, em até 60 (sessenta) dias a contar da data em que ocorrer a individualização das matrículas da Unidades Autônomas do Empreendimento, ou da data de celebração do respectivo aditamento ao presente Contrato, conforme aplicável, devendo a prenotação ser realizada até 15 (quinze) dias a contar da presente data ou da data de celebração do aditamento, conforme o caso.

3.3.1. Sem prejuízo da obrigação assumida pela Fiduciante no item 3.3 acima, a Fiduciante, neste ato e na melhor forma de direito, nomeia e constitui a Fiduciária como sua bastante procuradora, outorgando-lhe os mais amplos e especiais poderes para que a

Fiduciária, em nome e às expensas da Fiduciante, possa, caso a Fiduciante não faça, realizar o registro da presente Alienação Fiduciária nas matrículas dos Imóveis, cumprir ou diligenciar para cumprir todas e quaisquer exigências formuladas pelo competente Registro de Imóveis e praticar ou assinar todo e qualquer ato ou documento necessário ou útil para tanto. A realização do registro pela Fiduciária não isentará a Fiduciante de descumprimento não pecuniário.

3.3.2. Caso haja exigência do Cartório de Registro de Imóveis competente para registro da presente Alienação Fiduciária, sendo requerido que o ato seja instrumentalizado por escritura pública, caberá à Fiduciante às suas expensas, no prazo máximo e improrrogável de 15 (quinze) dias a contar da emissão da nota de exigência pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, celebrar a escritura pública necessária, ratificando todos os termos e condições previstas no presente Contrato, com o fim de possibilitar o registro imobiliário, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

3.3.3. Fica expressamente autorizado o registro da presente garantia em relação à fração ideal do Empreendimento a que corresponderá os Imóveis objeto da presente garantia. No caso da especificação do condomínio a que se refere a citada incorporação, fica também autorizado registro da presente garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis diretamente sobre as matrículas individualizadas de cada uma das Unidades Autônomas ou das quotas de multipropriedade. Ademais, as partes requerem desde já a abertura das matrículas individualizadas das Unidades Autônomas, devendo contar que cada Unidade Autônoma representa as 26 (vinte e seis) das quotas de multipropriedade da respectiva unidade.

3.4. A presente Alienação Fiduciária abrange os Imóveis e todas as suas acessões, melhorias e benfeitorias, presentes e futuras, enquanto não cumpridas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas, inclusive acessórios, permanecendo íntegra até que a totalidade das Obrigações Garantidas seja cumprida.

3.5. A Fiduciante compromete-se a manter os Imóveis ora alienados fiduciariamente, nos termos deste instrumento, em perfeito estado de segurança e utilização, pagar pontualmente todos os tributos, despesas, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre os mesmos ou que sejam inerentes à presente garantia.

3.6. Na hipótese da Alienação Fiduciária deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial, sentença arbitral definitiva ou laudo arbitral definitivo, em sede de arresto, sequestro ou penhora que recaia sobre qualquer parte dos Imóveis, que acarretem ou possam acarretar a deterioração dos Imóveis, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante deverá substituir ou reforçar a garantia.

3.6.1. Os novos bens oferecidos em garantia ficarão sujeitos a livre apreciação pela Fiduciária, podendo ser contratada avaliação e auditoria jurídica pela Fiduciária, às expensas da Fiduciante, para avaliar os novos bens oferecidos em garantia.

3.6.2. A garantia a ser constituída em relação aos novos bens oferecidos em garantia deverá ser objeto de apreciação e aprovação pelos titulares dos CRI em assembleia, conforme estabelecido no Termo de Securitização, sendo que a não aprovação de uma nova garantia será considerada um Evento de Recompra Compulsória, nos termos do Contrato de Cessão.

3.6.3. Para fins do reforço de garantia, as Partes deverão adotar os seguintes procedimentos: (a) em até 10 (dias) a contar da ciência de qualquer das Partes a respeito da deterioração da garantia, a Fiduciante deverá oferecer os novos bens em garantia; (b) a Fiduciária e/ou o Agente Fiduciário deverão, nos termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização, convocar assembleia dos titulares dos CRI para deliberar a respeito da substituição da garantia; (c) no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da comunicação da Fiduciária neste sentido a Fiduciante deverá formalizar a constituição da nova garantia.

3.7. Na hipótese de desapropriação total ou parcial dos Imóveis, a Fiduciária, como titular do seu domínio, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária do montante da justa e da prévia indenização devida pelo Poder Expropriante, até o limite das Obrigações Garantidas.

3.7.1. Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, ou de sua cessionária, a justa e prévia indenização proporcional for: (a) superior ao valor total das Obrigações Garantidas, tal como definida nesta Alienação Fiduciária para fins do leilão extrajudicial, a importância que sobejar será entregue à Fiduciante; ou (b) inferior ao valor total das

Obrigações Garantidas, tal como definida nesta Alienação Fiduciária para fins do leilão extrajudicial, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante sendo que, neste caso, a Fiduciante continuará responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.

3.8. Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária, estará constituída a titularidade fiduciária sobre a propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta, enquanto cumpridoras das Obrigações Garantidas, e a Fiduciária, por sua vez, possuidora indireta dos Imóveis objeto da presente Alienação Fiduciária.

3.9. Se a Fiduciária vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes aos Imóveis, a Fiduciante deverá reembolsá-la dentro de 5 (cinco) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, os encargos moratórios previstos no item 2.2.(b), acima.

3.10. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso com 15 (quinze) dias de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano.

3.11. Nos termos do § 4º do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

3.12. Na hipótese da propriedade dos Imóveis dados em garantia consolidar-se em nome da Fiduciária, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzido todo o saldo das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, custos e despesas decorrentes do processo de venda e demais acréscimos legais, sendo que, em não havendo a venda da propriedade dos Imóveis no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

3.12.1. No prazo de 5 (cinco) dias a contar da efetiva liquidação das Obrigações Garantidas, e desde que atendido o disposto na cláusula 3.2.1 do Contrato de Cessão, a Fiduciária fornecerá, a requerimento da parte interessada, ou encaminhará para o endereço de correspondência da Fiduciante, o respectivo termo de quitação.

3.12.2. Em até 30 (trinta) dias a contar da quitação do saldo devedor de cada Devedor, a Fiduciária outorgará o respectivo termo de liberação da alienação fiduciária de imóvel, exclusivamente sobre as Unidades Autônomas quitadas para a respectiva outorga da escritura definitiva.

3.13. Para o cancelamento do registro da titularidade fiduciária e a consequente reversão da propriedade dos Imóveis a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Serviço de Registro de Imóveis o competente termo de quitação, consolidando-se na pessoa jurídica da Fiduciante a plena titularidade dos Imóveis.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DO VENCIMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

4.1. A presente Alienação Fiduciária, vencerá na mesma data em que ocorrer o vencimento, ainda que por antecipação, nos termos das Obrigações Garantidas, podendo a Fiduciária, após referido vencimento e sem que os valores devidos tenham sido quitados, excutir a presente garantia.

4.2. A presente Alienação Fiduciária ainda vencerá antecipadamente, permitindo a Fiduciária excutir a garantia ora constituída, se ocorrer quaisquer das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, ou caso:

- a) a Fiduciante ou os Fiadores inadimplirem qualquer das obrigações a seu cargo, oriundas deste instrumento, incluindo, mas não se limitando à necessidade de reforço da garantia conforme cláusula 3.6, ou das Obrigações Garantidas, bem como caso haja descumprimento pela Fiduciante ou pelos Fiadores de qualquer das obrigações assumidas nos Documentos da Operação;
- b) se qualquer declaração feita pela Fiduciante ou pelos Fiadores nos Documentos da Operação ou neste instrumento for inverídica sob qualquer aspecto;
- c) em caso de cessão, transferência, venda, alienação ou oneração, pela Fiduciante, a partir da data de assinatura desse instrumento, de qualquer direito ou obrigação decorrente dos Imóveis; ou

- d) a Fiduciante ou os Fiadores incorrerem em qualquer Evento de Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória, nos termos dos Documentos da Operação, e não quitarem os valores devidos.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DA MORA E INADIMPLEMENTO**

5.1. A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará, à Fiduciante e aos Fiadores a responsabilidade pelo pagamento do principal, dos encargos moratórios e penalidades previstas nas Obrigações Garantidas, conforme o caso, cabendo à Fiduciante a responsabilidade da excussão da presente garantia, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.

5.2. Vencida e não paga, no todo ou em parte, qualquer das Obrigações Garantidas, a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária por meio da intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997, podendo realizar os procedimentos com relação a um ou mais dos Imóveis, inclusive em relação às quotas de multipropriedade das Unidades Autônomas, a seu exclusivo critério.

5.3. A Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados do início do procedimento de excussão, que incluem o principal, os juros compensatórios, a atualização monetária, as multas, os encargos moratórios, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.

5.4. O simples pagamento da prestação, sem atualização monetária e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade da Fiduciante de liquidar tais obrigações, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

5.5. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades cabíveis;
- b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar os Imóveis, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Serviço

de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante ou por quem deva receber a intimação;

- c) a intimação será feita à Fiduciante, a seu representante ou a procurador regularmente constituído;
- d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado após três diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de grande circulação no local dos Imóveis;
- e) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo item (ii), a entrega do cheque ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária dos Imóveis.

5.6. Purgada a mora perante o Serviço de Registro de Imóveis, a presente Alienação Fiduciária convalescerá.



- d) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme alínea “b” supra, a propriedade dos Imóveis será ofertada em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público, pelo valor proporcional de acordo com o valor das Unidades Autônomas, ou quotas das Unidades Autônomas avaliadas conforme Cláusula 7.1 em relação ao valor atualizado das Obrigações Garantidas, acrescido dos encargos apurados até então e acrescidos da projeção do valor devido na data do segundo leilão e ainda das despesas, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/1997;
- e) no caso da realização do segundo leilão, e caso a Fiduciária opte pela venda individualizada de cada imóvel ou quotas das Unidades Autônomas, será atribuído a cada imóvel ou quotas das Unidades Autônomas o valor proporcional da dívida;
- f) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de grande circulação no local dos Imóveis. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência remetida ao endereço constante no preâmbulo desta Alienação Fiduciária acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões;
- g) a Fiduciária, já como titular da propriedade dos Imóveis, transmitirá a propriedade e a posse dos Imóveis, direta e indireta, ao licitante vencedor.

6.2. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- a) valor dos Imóveis é aquele mencionado no item 7.1 infra, aí incluído o valor das benfeitorias e acessões;
- b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:
  - b.1) valor proporcional atualizado das Obrigações Garantidas em relação ao valor da presente Alienação conforme Cláusula 7.1, nele incluídas as prestações não pagas, atualizado monetariamente *pro rata die*, bem como das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas;
  - b.2) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

- b.3) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
  - b.4) 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;
  - b.5) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação titularidade da propriedade dos Imóveis pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;
  - b.6) despesas com a consolidação da titularidade dos Imóveis em nome da Fiduciária;
- c) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros:
- c.1) os encargos e custas de intimação da Fiduciante;
  - c.2) os encargos e custas com a publicação de editais;
  - c.3) a comissão do leiloeiro.

6.3. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor indicado na cláusula 7.1 abaixo, será realizado segundo leilão; se superior ao valor indicado na cláusula 7.1 abaixo, porém inferior ao valor total das Obrigações Garantidas, nenhuma quantia será restituída à Fiduciante até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, se superior ao valor das Obrigações Garantidas a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar as Obrigações Garantidas, na forma adiante estipulada.

6.3.1. Se os imóveis forem a leilão de forma individual, nenhuma quantia será restituída à Fiduciante até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

6.4. No segundo leilão, observado o disposto na alínea “d” do item 6.1, acima:

- a) será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor proporcional atualizado das Obrigações Garantidas em relação ao valor da presente Alienação Fiduciária conforme Cláusula 7.1, executadas juntamente com as despesas descritas na Cláusula 6.2 supra, e na legislação em vigor.

b) poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor proporcional atualizado das Obrigações Garantidas em relação ao valor da presente Alienação Fiduciária conforme Cláusula 7.1 juntamente com as despesas, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade dos Imóveis, bem como as Obrigações Garantidas perante a Fiduciária serão consideradas extintas apenas até o limite do valor previsto na Cláusula 7.1, e exonerada estará a Fiduciária da obrigação de restituição à Fiduciante de qualquer quantia seja a que título for:

b.1) liquidadas ou extintas as Obrigações Garantidas, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor da Fiduciante equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor previsto na Cláusula 7.1.

6.4.1. Também serão extintas as Obrigações Garantidas até o limite previsto na Cláusula 7.1 se no segundo leilão não houver licitante, hipótese em que também se aplicará o disposto no item 6.4, alínea “b.1”, acima.

6.5. Se em primeiro ou segundo leilão os valores excutidos forem inferiores ao valor total das Obrigações Garantidas, nenhuma quantia será restituída à Fiduciante até a liquidação integral das Obrigações Garantidas. Apenas e tão somente quando integralmente quitadas as Obrigações Garantidas e, considerando que haja valores excedentes após a excussão da presente Alienação Fiduciária, a importância que sobejar será restituída à Fiduciante no prazo de 2 (dois) dias úteis a contar do respectivo recebimento, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, se houver, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante.

6.6. Em não ocorrendo a restituição da posse e do domínio dos imóveis no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seu cessionário(s) ou sucessor(es), inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/1997, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula dos Imóveis, a consolidação da titularidade dos imóveis em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis no leilão ou posteriormente ao leilão,

conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei nº 9.514/1997, e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – DO VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS PARA FINS DE LEILÃO**

7.1. As Partes convencionam que o valor de venda dos Imóveis, para fins de leilão, é de R\$ R\$ 9.535.262,88 (nove milhões quinhentos e trinta e cinco mil duzentos e sessenta e dois reais e oitenta e oito centavos). (“Valor de Liquidação Forçada dos Imóveis”), valor esse apurado conforme laudo de avaliação conduzida pela Consul Patrimonial Ltda., em 06 de agosto de 2020 (“Avaliadora”). Referido valor não será atualizado periodicamente.

7.1.1. Tendo em vista a multiplicidade de frações que compõe a presente Alienação Fiduciária, as Partes, com base no Valor de Liquidação forçada constante no laudo de avaliação da Avaliadora atribuem os seguintes valores por quota de multipropriedade:

<b>Bloco</b>	<b>Unidade</b>	<b>Quota</b>	<b>Tipo</b>	<b>Valor Avaliação</b>
A	1	1	ouro	R\$ 40.998,73
A	1	2	ouro	R\$ 40.998,73
A	1	3	ouro	R\$ 40.998,73
A	1	4	ouro	R\$ 40.998,73
A	1	5	ouro	R\$ 40.998,73
A	1	6	ouro	R\$ 40.998,73
A	1	7	ouro	R\$ 40.998,73
A	1	8	ouro	R\$ 40.998,73
A	1	9	ouro	R\$ 40.998,73
A	1	10	ouro	R\$ 40.998,73
A	1	11	ouro	R\$ 40.998,73
A	1	12	ouro	R\$ 40.998,73
A	1	13	ouro	R\$ 40.998,73
A	1	14	prata	R\$ 32.798,98
A	1	15	prata	R\$ 32.798,98
A	1	16	prata	R\$ 32.798,98
A	1	17	prata	R\$ 32.798,98
A	1	18	prata	R\$ 32.798,98
A	1	19	prata	R\$ 32.798,98
A	1	20	prata	R\$ 32.798,98

A	1	21	prata	R\$ 32.798,98
A	1	22	prata	R\$ 32.798,98
A	1	23	prata	R\$ 32.798,98
A	1	24	prata	R\$ 32.798,98
A	1	25	prata	R\$ 32.798,98
A	1	26	prata	R\$ 32.798,98
A	17	1	ouro	R\$ 31.321,36
A	17	2	ouro	R\$ 31.321,36
A	17	3	ouro	R\$ 31.321,36
A	17	4	ouro	R\$ 31.321,36
A	17	5	ouro	R\$ 31.321,36
A	17	6	ouro	R\$ 31.321,36
A	17	7	ouro	R\$ 31.321,36
A	17	8	ouro	R\$ 31.321,36
A	17	9	ouro	R\$ 31.321,36
A	17	10	ouro	R\$ 31.321,36
A	17	11	ouro	R\$ 31.321,36
A	17	12	ouro	R\$ 31.321,36
A	17	13	ouro	R\$ 31.321,36
A	17	14	prata	R\$ 25.057,09
A	17	15	prata	R\$ 25.057,09
A	17	16	prata	R\$ 25.057,09
A	17	17	prata	R\$ 25.057,09
A	17	18	prata	R\$ 25.057,09
A	17	19	prata	R\$ 25.057,09
A	17	20	prata	R\$ 25.057,09
A	17	21	prata	R\$ 25.057,09
A	17	22	prata	R\$ 25.057,09
A	17	23	prata	R\$ 25.057,09
A	17	24	prata	R\$ 25.057,09
A	17	25	prata	R\$ 25.057,09
A	17	26	prata	R\$ 25.057,09
A	28	1	ouro	R\$ 31.321,36
A	28	2	ouro	R\$ 31.321,36
A	28	3	ouro	R\$ 31.321,36
A	28	4	ouro	R\$ 31.321,36
A	28	5	ouro	R\$ 31.321,36
A	28	6	ouro	R\$ 31.321,36
A	28	7	ouro	R\$ 31.321,36
A	28	8	ouro	R\$ 31.321,36
A	28	9	ouro	R\$ 31.321,36

A	28	10	ouro	R\$ 31.321,36
A	28	11	ouro	R\$ 31.321,36
A	28	12	ouro	R\$ 31.321,36
A	28	13	ouro	R\$ 31.321,36
A	28	14	prata	R\$ 25.057,09
A	28	15	prata	R\$ 25.057,09
A	28	16	prata	R\$ 25.057,09
A	28	17	prata	R\$ 25.057,09
A	28	18	prata	R\$ 25.057,09
A	28	19	prata	R\$ 25.057,09
A	28	20	prata	R\$ 25.057,09
A	28	21	prata	R\$ 25.057,09
A	28	22	prata	R\$ 25.057,09
A	28	23	prata	R\$ 25.057,09
A	28	24	prata	R\$ 25.057,09
A	28	25	prata	R\$ 25.057,09
A	28	26	prata	R\$ 25.057,09
A	32	1	ouro	R\$ 32.882,23
A	32	2	ouro	R\$ 32.882,23
A	32	3	ouro	R\$ 32.882,23
A	32	4	ouro	R\$ 32.882,23
A	32	5	ouro	R\$ 32.882,23
A	32	6	ouro	R\$ 32.882,23
A	32	7	ouro	R\$ 32.882,23
A	32	8	ouro	R\$ 32.882,23
A	32	9	ouro	R\$ 32.882,23
A	32	10	ouro	R\$ 32.882,23
A	32	11	ouro	R\$ 32.882,23
A	32	12	ouro	R\$ 32.882,23
A	32	13	ouro	R\$ 32.882,23
A	32	14	prata	R\$ 26.305,78
A	32	15	prata	R\$ 26.305,78
A	32	16	prata	R\$ 26.305,78
A	32	17	prata	R\$ 26.305,78
A	32	18	prata	R\$ 26.305,78
A	32	19	prata	R\$ 26.305,78
A	32	20	prata	R\$ 26.305,78
A	32	21	prata	R\$ 26.305,78
A	32	22	prata	R\$ 26.305,78
A	32	23	prata	R\$ 26.305,78
A	32	24	prata	R\$ 26.305,78

A	32	25	prata	R\$ 26.305,78
A	32	26	prata	R\$ 26.305,78
A	38	1	ouro	R\$ 32.882,23
A	38	2	ouro	R\$ 32.882,23
A	38	3	ouro	R\$ 32.882,23
A	38	4	ouro	R\$ 32.882,23
A	38	5	ouro	R\$ 32.882,23
A	38	6	ouro	R\$ 32.882,23
A	38	7	ouro	R\$ 32.882,23
A	38	8	ouro	R\$ 32.882,23
A	38	9	ouro	R\$ 32.882,23
A	38	10	ouro	R\$ 32.882,23
A	38	11	ouro	R\$ 32.882,23
A	38	12	ouro	R\$ 32.882,23
A	38	13	ouro	R\$ 32.882,23
A	38	14	prata	R\$ 26.305,78
A	38	15	prata	R\$ 26.305,78
A	38	16	prata	R\$ 26.305,78
A	38	17	prata	R\$ 26.305,78
A	38	18	prata	R\$ 26.305,78
A	38	19	prata	R\$ 26.305,78
A	38	20	prata	R\$ 26.305,78
A	38	21	prata	R\$ 26.305,78
A	38	22	prata	R\$ 26.305,78
A	38	23	prata	R\$ 26.305,78
A	38	24	prata	R\$ 26.305,78
A	38	25	prata	R\$ 26.305,78
A	38	26	prata	R\$ 26.305,78
A	48	1	ouro	R\$ 34.443,09
A	48	2	ouro	R\$ 34.443,09
A	48	3	ouro	R\$ 34.443,09
A	48	4	ouro	R\$ 34.443,09
A	48	5	ouro	R\$ 34.443,09
A	48	6	ouro	R\$ 34.443,09
A	48	7	ouro	R\$ 34.443,09
A	48	8	ouro	R\$ 34.443,09
A	48	9	ouro	R\$ 34.443,09
A	48	10	ouro	R\$ 34.443,09
A	48	11	ouro	R\$ 34.443,09
A	48	12	ouro	R\$ 34.443,09
A	48	13	ouro	R\$ 34.443,09

A	48	14	prata	R\$ 27.554,47
A	48	15	prata	R\$ 27.554,47
A	48	16	prata	R\$ 27.554,47
A	48	17	prata	R\$ 27.554,47
A	48	18	prata	R\$ 27.554,47
A	48	19	prata	R\$ 27.554,47
A	48	20	prata	R\$ 27.554,47
A	48	21	prata	R\$ 27.554,47
A	48	22	prata	R\$ 27.554,47
A	48	23	prata	R\$ 27.554,47
A	48	24	prata	R\$ 27.554,47
A	48	25	prata	R\$ 27.554,47
A	48	26	prata	R\$ 27.554,47
A	52	1	ouro	R\$ 56.399,26
A	52	2	ouro	R\$ 56.399,26
A	52	3	ouro	R\$ 56.399,26
A	52	4	ouro	R\$ 56.399,26
A	52	5	ouro	R\$ 56.399,26
A	52	6	ouro	R\$ 56.399,26
A	52	7	ouro	R\$ 56.399,26
A	52	8	ouro	R\$ 56.399,26
A	52	9	ouro	R\$ 56.399,26
A	52	10	ouro	R\$ 56.399,26
A	52	11	ouro	R\$ 56.399,26
A	52	12	ouro	R\$ 56.399,26
A	52	13	ouro	R\$ 56.399,26
A	52	14	prata	R\$ 45.119,41
A	52	15	prata	R\$ 45.119,41
A	52	16	prata	R\$ 45.119,41
A	52	17	prata	R\$ 45.119,41
A	52	18	prata	R\$ 45.119,41
A	52	19	prata	R\$ 45.119,41
A	52	20	prata	R\$ 45.119,41
A	52	21	prata	R\$ 45.119,41
A	52	22	prata	R\$ 45.119,41
A	52	23	prata	R\$ 45.119,41
A	52	24	prata	R\$ 45.119,41
A	52	25	prata	R\$ 45.119,41
A	52	26	prata	R\$ 45.119,41
A	58	1	ouro	R\$ 56.399,26
A	58	2	ouro	R\$ 56.399,26

A	58	3	ouro	R\$ 56.399,26
A	58	4	ouro	R\$ 56.399,26
A	58	5	ouro	R\$ 56.399,26
A	58	6	ouro	R\$ 56.399,26
A	58	7	ouro	R\$ 56.399,26
A	58	8	ouro	R\$ 56.399,26
A	58	9	ouro	R\$ 56.399,26
A	58	10	ouro	R\$ 56.399,26
A	58	11	ouro	R\$ 56.399,26
A	58	12	ouro	R\$ 56.399,26
A	58	13	ouro	R\$ 56.399,26
A	58	14	prata	R\$ 45.119,41
A	58	15	prata	R\$ 45.119,41
A	58	16	prata	R\$ 45.119,41
A	58	17	prata	R\$ 45.119,41
A	58	18	prata	R\$ 45.119,41
A	58	19	prata	R\$ 45.119,41
A	58	20	prata	R\$ 45.119,41
A	58	21	prata	R\$ 45.119,41
A	58	22	prata	R\$ 45.119,41
A	58	23	prata	R\$ 45.119,41
A	58	24	prata	R\$ 45.119,41
A	58	25	prata	R\$ 45.119,41
A	58	26	prata	R\$ 45.119,41
B	41	1	ouro	R\$ 34.443,09
B	41	2	ouro	R\$ 34.443,09
B	41	3	ouro	R\$ 34.443,09
B	41	4	ouro	R\$ 34.443,09
B	41	5	ouro	R\$ 34.443,09
B	41	6	ouro	R\$ 34.443,09
B	41	7	ouro	R\$ 34.443,09
B	41	8	ouro	R\$ 34.443,09
B	41	9	ouro	R\$ 34.443,09
B	41	10	ouro	R\$ 34.443,09
B	41	11	ouro	R\$ 34.443,09
B	41	12	ouro	R\$ 34.443,09
B	41	13	ouro	R\$ 34.443,09
B	41	14	prata	R\$ 27.554,47
B	41	15	prata	R\$ 27.554,47
B	41	16	prata	R\$ 27.554,47
B	41	17	prata	R\$ 27.554,47

AS  
35

B	41	18	prata	R\$ 27.554,47
B	41	19	prata	R\$ 27.554,47
B	41	20	prata	R\$ 27.554,47
B	41	21	prata	R\$ 27.554,47
B	41	22	prata	R\$ 27.554,47
B	41	23	prata	R\$ 27.554,47
B	41	24	prata	R\$ 27.554,47
B	41	25	prata	R\$ 27.554,47
B	41	26	prata	R\$ 27.554,47
B	57	1	ouro	R\$ 56.399,26
B	57	2	ouro	R\$ 56.399,26
B	57	3	ouro	R\$ 56.399,26
B	57	4	ouro	R\$ 56.399,26
B	57	5	ouro	R\$ 56.399,26
B	57	6	ouro	R\$ 56.399,26
B	57	7	ouro	R\$ 56.399,26
B	57	8	ouro	R\$ 56.399,26
B	57	9	ouro	R\$ 56.399,26
B	57	10	ouro	R\$ 56.399,26
B	57	11	ouro	R\$ 56.399,26
B	57	12	ouro	R\$ 56.399,26
B	57	13	ouro	R\$ 56.399,26
B	57	14	prata	R\$ 45.119,41
B	57	15	prata	R\$ 45.119,41
B	57	16	prata	R\$ 45.119,41
B	57	17	prata	R\$ 45.119,41
B	57	18	prata	R\$ 45.119,41
B	57	19	prata	R\$ 45.119,41
B	57	20	prata	R\$ 45.119,41
B	57	21	prata	R\$ 45.119,41
B	57	22	prata	R\$ 45.119,41
B	57	23	prata	R\$ 45.119,41
B	57	24	prata	R\$ 45.119,41
B	57	25	prata	R\$ 45.119,41
B	57	26	prata	R\$ 45.119,41
<b>Total geral</b>				<b>R\$ 9.535.262,88</b>

7.2. As Partes convencionam o fracionamento do valor das Obrigações Garantidas proporcionalmente ao valor atribuído aos Imóveis para os fins de excussão da presente garantia.

JBA  
SP

## CLÁUSULA OITAVA – DA RATIFICAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

8.1. Ficam ratificadas todas as cláusulas, termos e condições das Obrigações Garantidas, conforme identificadas nos Contratos de Promessa de Compra e Venda, na CCI, na Cessão de Créditos, nos CRI e nos Documentos da Operação.

8.2. A Fiduciante declara conhecer e aceitar todos os termos e condições dos Contratos de Promessa de Compra e Venda, da CCI, da Cessão de Créditos, dos CRI e dos Documentos da Operação.

## CLÁUSULA NONA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

9.1. A Fiduciante neste ato declara que:

- I. é sociedade devidamente organizada, constituída e existentes sob a forma de sociedade empresária limitada, de acordo com as leis brasileiras;
- II. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- III. os representantes legais da Fiduciante que assinam este Contrato e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Fiduciante, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- IV. este Contrato, os demais Documentos da Operação, e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Fiduciante, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- V. exceto pelas formalidades previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz

- necessário à celebração e ao cumprimento deste Contrato e dos demais Documentos da Operação;
- VI. a celebração, os termos e as condições deste Contrato e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas, conforme aplicável, (a) não infringem o contrato social da Fiduciante; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Fiduciante seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Fiduciante seja partes e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo da Fiduciante, exceto pelas garantias das Obrigações Garantidas e pela Operação Precedente; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Fiduciante e/ou qualquer de seus ativos estejam sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Fiduciante e/ou qualquer de seus ativos;
- VII. está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer evento que cause ou possa vir a causar um Evento de Recompra Compulsória, nos termos do Contrato de Cessão;
- VIII. inexistente (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Contrato e/ou os demais Documentos da Operação;
- IX. as declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, são verdadeiras e corretas;
- X. os documentos e informações fornecidos à Fiduciária são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a Emissão do CRI e dos demais Documentos da Operação;
- XI. ressalvada a Operação Precedente e os Contratos de Promessa de Compra e Venda, os Imóveis encontram-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus

e/ou gravames de qualquer natureza, legais ou convencionais, podendo ser entregue em alienação fiduciária à Fiduciária, ou vendidos, judicial ou extrajudicialmente em decorrência de eventual excussão da presente garantia, e que não existirá qualquer disposição em outros acordos ou contratos dos quais seja parte, ou quaisquer outros fatos que impeçam ou restrinjam a alienação fiduciária dos imóveis, prevalecendo as disposições deste instrumento sobre quaisquer outros acordos ou contratos, de mesma natureza, de que seja parte, tendo sido praticados todos os atos necessários em vista de qualquer outro documento ou formalidade legal, para regular a devida e eficaz constituição da alienação fiduciária objeto deste instrumento;

- XII. a constituição da presente Alienação Fiduciária não caracteriza: (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil"); ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da nº Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme em vigor (Código Tributário Nacional), bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor;
- XIII. é legítima titular dos Imóveis, inexistindo outra sociedade ou terceiro que detenha qualquer direito em relação aos Imóveis, exceto o Credor Precedente e os Devedores adquirentes nos termos dos Contratos de Promessa de Compra e Venda, bem como qualquer outro contrato ou parceria disciplinando a titularidade dos referidos Imóveis; e
- XIV. os Imóveis não são objeto de qualquer alienação, cessão, transferência ou compromisso de alienação, cessão, transferência, negociação, compensação, novação ou qualquer forma contratual de extinção, salvo em relação à Oneração Precedente e aos Contratos de Promessa de Compra e Venda;
- XV. não tem conhecimento da existência de procedimentos arbitrais, administrativos ou ações judiciais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis ou, ainda que indiretamente, a presente Alienação Fiduciária;
- XVI. após o registro do presente Contrato na matrícula dos Imóveis estará devidamente constituída a Alienação Fiduciária e será válida nos termos das leis brasileiras;

- XVII. após o registro do presente Contrato na matrícula dos Imóveis a Alienação Fiduciária constituirá, em favor da Fiduciária, a propriedade fiduciária, válida, eficaz, exigível e exequível sobre os Imóveis;
- XVIII. exceto pelo reconhecimento das firmas apostas neste Contrato e registro do presente Contrato na matrícula dos Imóveis, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração e ao cumprimento deste Contrato; e
- XIX. todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil.

9.2. A Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, se obriga a indenizar a Fiduciária, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados pela Fiduciária em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 9.1.

9.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.2, a Fiduciante obriga-se a notificar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, a Fiduciária caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 9.1 seja falsa e/ou incorreta na data em que foi prestada.

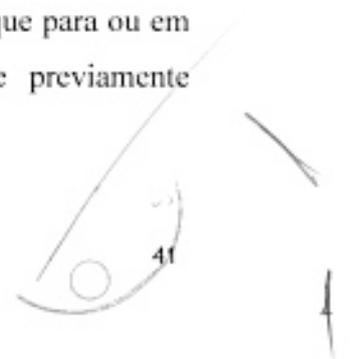
#### **CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA FIDUCIANTE**

10.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação ou em lei, a Fiduciante se obriga a:

- I. obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias para (a) a validade ou exequibilidade dos Documentos da Operação; e (b) o fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas;
- II. manter a Alienação Fiduciária existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, exceto a relativa a Oneração Precedente e aos Contratos de Promessa de Compra e Venda, e contabilizá-la na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa nos seus balanços;



- III. defender-se, às suas expensas, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo, judicial, administrativo ou arbitral, que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar a Alienação Fiduciária, os Imóveis, este Contrato, qualquer dos demais Documentos da Operação e/ou o integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, bem como informar à Fiduciária, por escrito, sobre qualquer evento a que se refere este inciso, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua ciência;
- IV. pagar e cumprir todas as obrigações impostas por lei relativamente aos Imóveis, mantendo-os em dia com todos os tributos incidentes, seja em decorrência de novas disposições legais e regulamentares, seja por interpretação das existentes, exibindo, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva solicitação, os comprovantes de cada pagamento;
- V. tratar qualquer sucessor ou cessionário da Fiduciária como se fosse signatário original deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Fiduciária nos termos dos Documentos da Operação;
- VI. na hipótese de pagamento das Obrigações Garantidas, antecipado ou não, não obstar quaisquer atos que sejam necessários ou convenientes à excussão da Alienação Fiduciária, conforme estabelecido neste Contrato;
- VII. não praticar qualquer ato que possa, direta ou indiretamente, prejudicar, modificar, restringir ou afetar, por qualquer forma, quaisquer direitos previstos neste Contrato, em qualquer dos demais Documentos da Operação ou na legislação aplicável;
- VIII. com relação aos Imóveis, não alienar, vender, ceder, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, locar, arrendar, dar em pagamento, endossar, descontar ou de qualquer outra forma transferir ou dispor, inclusive por meio de redução de capital, ou constituir qualquer ônus exceto pela Alienação Fiduciária e pela Oneração Precedente e pelos Contratos de Promessa de Compra e Venda, nem permitir que qualquer dos atos acima seja realizado, em qualquer dos casos deste inciso, 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, exceto se previamente autorizado pela Fiduciária por escrito;



Handwritten signature and circular stamp with the number 41.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – COMUNICAÇÕES**

11.1. Todas as comunicações realizadas nos termos deste Contrato devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada por escrito às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

PARA A FIDUCIANTE:

JARDIM DAS PALMEIRAS 2 ITAGUÁ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Travessa Yassuo Utiyama, nº 10, Estufa 1

CEP 11680-000, São Paulo-SP

At.: Vinicius Deleo Amato

Telefone: (12) 3832-6400

Correio eletrônico: [vinicius.amato@anupam.com.br](mailto:vinicius.amato@anupam.com.br)

PARA A FIDUCIÁRIA:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Av José Versolato, 111 sala 2126, Centro

Cep – 09750-220

São Bernardo do Campo-SP

At. : Ricardo Carmo / Alexandre Ferreira

Telefone : 11 4330-9660

11 4330-9780

Correio eletrônico: [ricardo@bsicapital.com.br](mailto:ricardo@bsicapital.com.br)

[ale@bsicapital.com.br](mailto:ale@bsicapital.com.br)

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

12.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas nesta Alienação Fiduciária, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das

penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

12.2. O disposto no item 12.1 supra prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

12.3. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições desta Alienação Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

12.4. A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante 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, de quitações fiscais e qualquer tributo devidos, inclusive quanto registros para aprovações societárias perante as Juntas Comerciais, eventualmente necessárias para a constituição dessa garantia.

12.4.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente Alienação Fiduciária, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

12.4.2. Qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Fiduciária em decorrência de registros, averbações, processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à constituição, manutenção, excussão e/ou liberação da Alienação Fiduciária, ao recebimento do produto da excussão da Alienação Fiduciária e à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Fiduciária previstos neste Contrato, incluindo custos, tributos, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros custos ou despesas comprovadamente incorridos relacionados com tais processos, procedimentos ou medidas, será de responsabilidade integral da Fiduciante, devendo ser reembolsado à Fiduciária, conforme o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação neste sentido, acompanhada de cópia dos respectivos comprovantes. Os eventuais

registros e averbações deste Contrato realizados pela Fiduciária não isentam a configuração de inadimplemento de obrigação não pecuniária, nos termos do Contrato de Cessão.

12.5. Salvo entendimento em contrário, para os efeitos da presente contratação, todas as comunicações entre as Partes deverão ser feitas por escrito, através de pessoas habilitadas para tanto, nos endereços indicados nesta Alienação Fiduciária, ou, eventualmente, em outros que as Partes venham a indicar.

12.6. Para os fins e efeitos desta Alienação Fiduciária, as Partes estabelecem, agindo de boa-fé e em comum acordo, que a presente Alienação Fiduciária e/ou as Obrigações Garantidas e as demais garantias que forem constituídas poderão ser executadas no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, a critério dos titulares do Fiduciária.

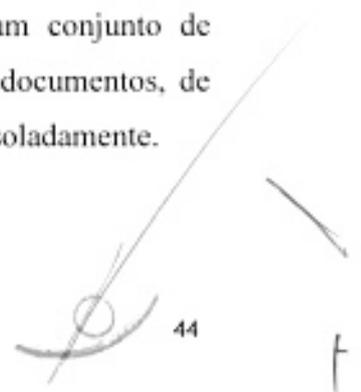
12.7. Aplica-se à presente Alienação Fiduciária o disposto nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

12.8. A Fiduciante não poderá alienar, gravar ou transigir com quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas nesta Alienação Fiduciária, seja a que título for, exceto na hipótese de excussão da garantia fiduciária ora constituída e da Oneração Precedente.

12.9. A presente Alienação Fiduciária é firmada em caráter irrevogável e irretratável e obriga não só as Partes, mas também seus herdeiros, cessionários e sucessores a qualquer título, substituindo quaisquer outros acordos anteriores que as Partes tenham ajustado sobre o mesmo objeto.

12.10. 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.

12.11. As Partes declaram que a presente Alienação Fiduciária integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a formalização de outros documentos, de modo que nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.



44

12.12. Os direitos, recursos e poderes estipulados nesta Alienação Fiduciária são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei ou nos Documentos da Operação. A presente Alienação Fiduciária é firmada sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

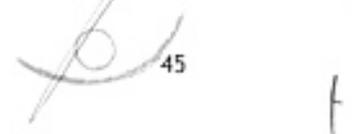
12.13. Este Contrato constitui parte integrante, complementar e inseparável dos Documentos da Operação, cujos termos e condições as Partes declaram conhecer e aceitar, ficando sua apresentação e/ou qualquer tipo de registro nos respectivos cartórios de registro de títulos e documentos expressamente dispensados.

12.14. Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

12.14.1. Fica desde já dispensada a realização de assembleia geral dos titulares de CRI para deliberar sobre (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação, incluindo este Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, em razão de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, pela CVM ou pela B3; (iii) aditamentos a este Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis a qualquer outro Documento da Operação, necessário para formalizar a substituição de créditos imobiliários nas hipóteses previstas no Contrato de Cessão; e ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas não possa acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI.

12.15. A Fiduciante se obriga, como condição deste Contrato, no que lhes disser respeito, a tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à excussão da Alienação Fiduciária, e a tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar à Fiduciária o exercício de seus direitos e prerrogativas estabelecidos neste Contrato.

12.16. As Partes reconhecem este Contrato como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos III e V, do Código de Processo Civil.



45

12.17. Para os fins deste Contrato, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 806, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

12.18. No cumprimento de suas atribuições previstas neste Contrato, a Fiduciária terá todos os benefícios e proteções que lhes foram outorgados nos demais Documentos da Operação.

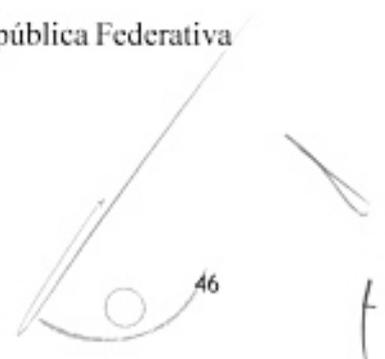
12.19. As partes declaram que não há e não tem conhecimento da existência ou da iminência de existência, nem, há fatos ou indícios que permitem supor a existência ou iminência de existência de débitos pendentes perante a Secretaria da Receita Federal (SRF), o que é confirmado pela Certidão de Quitação de Tributos Federais – CQTF/SRF da Cedente código de controle 5E2E.820D.69D9.70BD expedida em 06/04/2020, válida até 03/10/2020.

12.21. Foram apresentados pela Fiduciante as seguintes certidões emitidas na Comarca de Ubatuba e de São Paulo: certidão dos distribuidores cíveis e criminais da Justiça Federal, certidões dos Distribuidores Forenses Estaduais, abrangendo família; certidões dos Distribuidores Forenses Estaduais, abrangendo cível; certidões dos Distribuidores Forenses Estaduais, abrangendo executivos fiscais; certidões dos Distribuidores Forenses Estaduais, abrangendo falência e concordatas; certidão de Distribuição Municipal, abrangendo executivos fiscais; certidão de distribuição dos feitos trabalhistas; Certidões negativas de protestos, correspondente aos últimos 05 (cinco) anos. Para fins do registro do presente instrumento, fica dispensado pela Fiduciária a apresentação das certidões ora referidas perante o Cartório de Registro de Imóveis.

12.22. A Fiduciante e a Fiduciária declaram, sob as penas da lei, que, não sendo empregadores e nem produtores rurais, não estão incursos nas restrições e exigências da legislação previdenciária vigente, razão pela qual estão dispensados da apresentação das certidões negativas do INSS.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO E DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

13.1. Este instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

Handwritten signature and the number 46.

13.2. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Brasil, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam a presente Alienação Fiduciária em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 20 de agosto de 2020.

(assinaturas continuam na página seguinte)



(Página 1/2 de assinatura do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, celebrado em 20 de agosto de 2020, entre a Jardim das Palmeiras 2 Itaguá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e a BSI Capital Securitizadora S.A.)

**JARDIM DAS PALMEIRAS 2 ITAGUÁ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE  
LTDA.**

*Fiduciante*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



(Página 2/2 de assinatura do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, celebrado em 20 de agosto de 2020, entre a Jardim das Palmeiras 2 Itaguá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e a BSI Capital Securitizadora S.A.)

 **2º TABELIONATO S.C.SUL**  
**Ricardo Elson do Carmo**  
RG: 22.365.101-9

**BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**  
*Fiduciária*

Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

 **2º TABELIONATO S.C.SUL**  
**Alexandre Domingos Ferreira**  
RG: 27.572.689-7

Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

**TESTEMUNHAS:**

Nome: \_\_\_\_\_

RG nº: \_\_\_\_\_

CPF/ME nº: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

RG nº: \_\_\_\_\_

CPF/ME nº: \_\_\_\_\_

**2º Tabelião** 2º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE SÃO CAETANO DO SUL - SP  
ANA LUCIA DE CAMPOS RUFFINO - TABELIÃO INTERINA / Avenida Senador Roberto Simonsen, 133 - Centro  
São Caetano do Sul - SP - Para: (11) 4224-4433 - CEP: 06520-400 - CNPJ: 06.176.267/0001-35

Reconheço por **AUTENTICIDADE** a(s) firma(s) **RICARDO ELSON DO CARMO**  
(316463), **ALEXANDRE DOMINGOS FERREIRA**(315327) , Dou fé. Em Test<sup>o</sup> de  
verdade.  
São Caetano do Sul - SP, 28/08/20 - 12:25:34.

**VITORIA REGINA SANTOS DE MAGALHAES**  
Código Seg: 505643565048495050534954.QTD:2  
Valor Unitário: 16,72 Valor Total: 33,44

**VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE**

**112805**  
RECONHECIMENTO  
POR AUTENTICIDADE  
**RA0971AA0289144**

**112805**  
RECONHECIMENTO  
POR AUTENTICIDADE  
**RA0971AA0289143**

49

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - UBATUBA

Rua Dona Maria Alves, 830- 11680-000 - Tel.: (12) 3832-3266

Prenotado Sob nº 165813 Em: 24/09/2020  
Registrado em em 26/10/2020, sob nº R-3/M.55107 a  
R-3/M.55366

Ubatuba, 28 de outubro de 2020



Pregosto Autorizado(a)

