

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

JARDIM DAS CASTANHEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 38.138.267/0001-12, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020, cujo ato constitutivo está registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.236.258.655, neste ato representado por EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI e por MATHEUS REIS PINELLI (“SPE Castanheiras”); e

JARDIM DAS PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.291.584/0001-49, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020, cujo ato constitutivo está registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.231.923.391, neste ato representado por EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI e por MATHEUS REIS PINELLI (“SPE Pitangueiras” e, quando designada em conjunto com SPE Castanheiras, serão denominadas simplesmente “Fiduciantes”); e

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária” ou “Securitizadora”), doravante denominada, quando em conjunto com as Fiduciantes, “Partes”, e, cada uma, isolada e indistintamente “Parte”);

E ainda como intervenientes anuentes:

JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial de São Paulo/SP sob NIRE nº 3523112637-8, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville, Cidade de Barueri Estado de São Paulo, CEP 06454-020, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.912.031/0001-80, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Jardim dos Parques”);

PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial de São Paulo/SP sob NIRE nº 3523175387-9, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1815, Alphaville, Cidade de Barueri Estado de São Paulo, CEP 06454-020, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.549.091/0001-30, neste ato representada na forma de seu contrato social (“SPE Macieiras” e, quando designada em conjunto com Jardim dos Parques, serão denominadas simplesmente “Devedoras”);

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) A Devedora Jardim dos Parques é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 126.207, do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, Estado de São Paulo ("Cartório de Registro de Imóveis") ("Imóvel Amendoeiras"), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado "Condomínio Residencial Jardim das Amendoeiras", situado na Avenida Virgílio Cardoso Pinna – Área B01-C, no Bairro de Piracangaguá, no Município de Taubaté, Estado de São Paulo ("Condomínio Amendoeiras" ou "Empreendimento Amendoeiras");
- b) O Condomínio Amendoeiras, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Taubaté, Estado de São Paulo, processo nº 18.185/2018, em 23/10/2018, e memorial descritivo das especificações da obra encontra-se depositado no Registro de Imóveis de Taubaté, está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei nº 4.591/64"), composto por 128 (cento e vinte e oito) unidades assobradadas, exclusivamente residenciais, o qual, conforme R.4 da Matrícula, datado de 27/11/2018, apresenta 11.926,96 m² (onze mil, novecentos e vinte e seis vírgula noventa e seis metros quadrados) de área total construída e 16.118,39m² (dezesesseis mil, cento e dezoito vírgula trinta e nove metros quadrados) de área privativa, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas ("Unidades Amendoeiras");
- c) A Devedora SPE Macieiras é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 126.206, do Cartório de Registro de Imóveis ("Imóvel Macieiras/Castanheiras"), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado "Condomínio Residencial Jardim das Macieiras", situado na Avenida Virgílio Cardoso Pinna – Área B01-B, no Município de Taubaté ("Condomínio Macieiras/Castanheiras" ou "Empreendimento Macieiras/Castanheiras");
- d) O Condomínio Macieiras/Castanheiras, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Taubaté, Estado de São Paulo, processo nº 71.764/2018, em 14/06/2019, e memorial descritivo das especificações da obra encontra-se depositado no Registro de Imóveis de Taubaté, está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591/64, composto por 115 (cento e quinze) unidades residências assobradadas, exclusivamente residenciais, o qual, conforme R.5 da Matrícula, datado de 23/11/2020, apresenta 10.776,63m² (dez mil, setecentos e setenta e seis metros e sessenta e três centímetros quadrados) de área total construída e 14.494,45m² (quatorze mil, quatrocentos e noventa e quatro metros e quarenta e cinco centímetros quadrados) de área privativa, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas ("Unidades Macieiras/Castanheiras");
- e) A **TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, sociedade empresária limitada cujo capital social é detido pela Jardim dos Parques e SPE Macieiras, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.547.169/0001-06, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, 30º andar, Sala 3002, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020, cujo ato constitutivo está registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.237.401.826 ("Terra Prometida") pretende adquirir os seguintes terrenos ("Terrenos"): (i) Imóvel Rural denominado

“Granja Piloto Ltda – Gleba C”, melhor descrito na matrícula nº 139.475, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, este doravante denominado “Terreno 1º Loteamento”; (ii) Imóvel Rural denominado “Granja Piloto Ltda – Gleba A”, melhor descrito na matrícula nº 139.473, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, este doravante denominado “Terreno 2º Loteamento”; e (iii) Imóvel Rural denominado “Granja Piloto Ltda – Gleba B”, melhor descrito na matrícula nº 139.474, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, este doravante denominado “Terreno 3º Loteamento”;

f) A aquisição dos Terrenos, cujo proprietário é a BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.201.501/0001-61, na qualidade de administradora do JGP Canvas Distressed Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não Padronizados, inscrito no CNPJ/ME sob nº 13.504.046/0001-90, será realizada com recursos das CCB’s, mediante celebração de Escritura Pública de Compra e Venda (“Escritura dos Terrenos”);

g) A Terra Prometida pretende desenvolver loteamento no Terreno 1º Loteamento (“Condomínio 1º Loteamento” ou “Empreendimento 1º Loteamento” que, em conjunto com Empreendimento Macieiras/Castanheiras e Empreendimento Amendoeiras, serão doravante designados como “Empreendimentos Alvo” ou “Condomínios”);

h) A Fiduciante SPE Castanheiras é proprietária do TERRENO designado ÁREA B01-E, correspondente a parte da área B01, que é parte da área 04, que é parte da área B do imóvel situado no bairro do Piracangaguá, melhor descrito na matrícula nº 126.209, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, cujo empreendimento ainda não foi iniciado (“Imóvel Castanheiras”);

i) A Fiduciante SPE Pitangueiras é proprietária do TERRENO designado ÁREA B01-A, correspondente a parte da área B01, que é parte da área 04, que é parte da área B do imóvel situado no bairro do Piracangaguá, melhor descrito na matrícula nº 126.205, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo (“Imóvel Pitangueiras” e, em conjunto com o Imóvel Castanheiras e com as futuras unidades que possam ser desenvolvidas nesses Imóveis, doravante denominadas simplesmente como “Imóveis”);

j) A Devedora Jardim dos Parques emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, em 08 de outubro de 2021, a Cédula de Crédito Bancário nº 215/2021 (“Cédula Amendoeiras”), no valor de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), em favor da **PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**, instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.684.234/0001-19 (“Planner”), montante esse que servirá, dentre outra destinação, para o desenvolvimento das obras

dos Empreendimentos Alvo;

k) A Devedora SPE Macieiras emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, em 08 de outubro de 2021, a Cédula de Crédito Bancário nº 216/2021 ("Cédula Macieiras/Castanheiras") e, quando mencionada em conjunto com a Cédula Amendoeiras, "CCB's" ou "Cédulas", no valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), em favor da Planner, montante esse que servirá, dentre outra destinação, para o desenvolvimento das obras dos Empreendimentos Alvo;

l) As Devedoras se obrigaram em decorrência da emissão das Cédulas, entre outras obrigações, a pagar à Planner os direitos creditórios decorrentes das Cédulas, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação imobiliária dos Condomínios, que compreendem a obrigação de pagamento pelas Devedoras do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos nas Cédulas), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pelas Devedoras por força das Cédulas, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas das Cédulas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nas Cédulas ("Créditos Imobiliários");

m) A Planner cede, na presente data, à Fiduciária, na qualidade de securitizadora, a totalidade dos Créditos Imobiliários, mediante a celebração, do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão");

n) As Devedoras, a Terra Prometida e as Fiduciantes obrigaram-se a outorgar, em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas no âmbito das CCB's, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nas CCB's, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo do Valor Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios, ou encargos de qualquer natureza, bem como quaisquer outras obrigações derivadas das CCB's e dos demais documentos dela originados ("Obrigações Garantidas"), as seguintes garantias (quando em conjunto, as "Garantias");

(i) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade das Fiduciantes oriundos das Unidades Vendidas ("Direitos Creditórios Unidades Vendidas"), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade das Devedoras, oriundos da comercialização das Unidades em Estoque ("Direitos Creditórios Unidades em Estoque"), a serem formalizadas, nesta data, por meio do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão Fiduciária" ou "Cessão Fiduciária"). As Unidades em Estoque que forem efetivamente vendidas pelas Fiduciantes passarão a integrar o conceito de "Unidades Vendidas" e, conseqüentemente, seus respectivos direitos creditórios passarão a integrar o conceito de "Direitos Creditórios Unidades Vendidas". A Cessão Fiduciária também englobará os direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades dos

Empreendimentos Alvo da comercialização das unidades residenciais do loteamento a ser desenvolvido no Terreno 1º Loteamento (em conjunto, as unidades dos Empreendimentos Alvo serão doravante denominadas simplesmente "Unidades", sendo que os recebíveis advindos das vendas das Unidades serão denominados simplesmente como "Direitos Creditórios"). Os Direitos Creditórios deverão ser depositados nas respectivas contas arrecadoras dos Condomínios e, posteriormente, ser transferidos para conta que concentrará os recursos provenientes dos Condomínios;

(ii) Alienação fiduciária sobre o Imóvel Amendoeiras e as Unidades Amendoeiras ("Alienação Fiduciária 1"), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 1");

(iii) Alienação fiduciária sobre o Imóvel Macieiras/Castanheiras e as futuras as Unidades Macieiras/Castanheiras ("Alienação Fiduciária 2"), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 2");

(iv) Alienação fiduciária sobre os Imóveis, a seguir descritos ("Alienação Fiduciária 3"), a ser formalizada pelo presente Contrato;

(v) Alienação fiduciária sobre o Terreno 2º Loteamento e sobre o Terreno 3º Loteamento ("Alienação Fiduciária 4"), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças" ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 4");

(vi) Alienação fiduciária sobre o Terreno 1º Loteamento ("Alienação Fiduciária 5" que, em conjunto com Alienação Fiduciária 1, Alienação Fiduciária 2, a presente Alienação Fiduciária e a Alienação Fiduciária 4 serão denominadas simplesmente "Alienação Fiduciária"), cuja minuta, rubricada pelas Partes, faz parte integrante da CCB como Anexo VI, a qual deverá ser formalizada após o registro do empreendimento imobiliário a ser realizado no Terreno 1º Loteamento ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 5", que, em conjunto com o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 1, Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 2, o presente instrumento particular, o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 4 serão denominados simplesmente "Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária"). A Alienação Fiduciária 5 recairá sobre unidades equivalentes a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) dos lotes comerciais do empreendimento a ser desenvolvido no Terreno 1º Loteamento;

(vii) Alienação fiduciária sobre as quotas da Terra Prometida ("Alienação Fiduciária de Quotas"), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Participação Societária em Garantia" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas");

- (viii) Garantia fidejussória (“Aval”), prestada nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), pelos seguintes Avalistas qualificados acima;
- (ix) Carta de fiança outorgada em 08 de outubro de 2021 (“Carta de Fiança”); e
- (x) O Fundo de Despesas e o Fundo de Obras integrarão o patrimônio separado da Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização, e seus recursos serão utilizados nos termos dos Documentos da Operação.
- o) A Fiduciária, na qualidade de securitizadora, emite, nesta data, 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário com Garantia Real e Sob a Forma Escritural (“Escritura de Emissão de CCI”), celebrado entre a Fiduciária e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”, conforme aplicável);
- p) A Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 414”), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
- q) A Fiduciária vinculou os Créditos Imobiliários, garantidos pela presente alienação fiduciária e representados pelas CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da sua 1ª Emissão (“CRI”), conforme o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Securitizadora (“Termo de Securitização”), celebrado, nesta data, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário;
- r) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor (“Oferta Pública Restrita”), contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, conforme o “Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.” (“Contrato de Distribuição”);
- s) Integram a Oferta Pública Restrita os seguintes documentos (quando em conjunto, “Documentos da Operação”): (i) as CCB’s; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de

Cessão; (iv) o presente Contrato e cada Instrumento Particular de Alienação Fiduciária; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) a Carta de Fiança; (vii) o Termo de Securitização; (viii) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI; (ix) o Contrato de Distribuição; e (x) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima;

t) A garantia a ser constituída nos termos deste Contrato, pela Fiduciante, é parte de uma operação estruturada nos termos da Lei nº 9.514/97, de forma que este Contrato deve ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e

u) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças ("Contrato"), o qual será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Contrato não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.

1.2. Salvo qualquer disposição expressa em contrário prevista neste Contrato, todos os termos e condições dos Documentos da Operação aplicam-se total e automaticamente a este Contrato e deverão ser considerados como uma parte integrante deste Contrato, como se estivessem aqui transcritos.

CLÁUSULA SEGUNDA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Alienação Fiduciária: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes, neste ato, alienam fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade plena dos imóveis objeto das Matrículas nº 126.205 e 126.209 do Oficial de Registro de Imóveis de Taubaté/SP ("Imóveis"), conforme descritos e caracterizados no Anexo A deste Contrato ("Alienação Fiduciária"), observado que cada um dos Imóveis responderá pelo percentual que lhe for atribuído no Anexo B deste Contrato, em relação à totalidade das Obrigações Garantidas, na presente data, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes

e futuras, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e deste Contrato.

2.1.1. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, os Imóveis estão perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo A ao presente Contrato e as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Cláusula Terceira abaixo, tendo sido referidos Imóveis adquiridos da seguinte forma: (i) a aquisição do imóvel objeto da Matrícula nº 126.209 se deu pela SPE Castanheiras à título de conferência de bens para integralização de capital social, por meio de instrumento particular de constituição de sociedade de 30/07/2020, registrado na JUCESP sob o nº 35236258655, em 18/08/2020, conforme R. 03 da Matrícula nº 126.209; e (ii) a aquisição do imóvel objeto da Matrícula nº 126.205 se deu pela SPE Pitangueiras à título de conferência de bens para integralização de capital social, por meio de instrumento particular de constituição de sociedade de 17/12/2019, registrado na JUCESP sob o nº 3523192339-1, em 07/02/2020, conforme R. 03 da Matrícula nº 126.205.

2.1.2. As Fiduciantes, ao celebrar o presente Contrato, declaram conhecer e aceitar, bem como ratificam, todos os termos e as condições dos Documentos da Operação.

2.1.3. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da Alienação Fiduciária constituída nos termos deste Contrato, exceto se a presente garantia for expressamente liberada, nos termos do item 2.4 abaixo.

2.1.4. As Fiduciantes não poderão transmitir os direitos de que sejam titulares sobre os Imóveis, sem que haja prévia e expressa anuência, por escrito, da Fiduciária, exceto no que se refere à celebração de contratos preliminares ou promessas de transferência dos direitos aquisitivos sobre os Imóveis aos adquirentes finais, o que fica, desde já, autorizado. Para tanto, as Fiduciantes deverão incluir em tais contratos preliminares ou promessas de transferência dos direitos aquisitivos sobre os Imóveis previsão autorizando a constituição desta alienação fiduciária, bem como cláusula no sentido de que as propriedades dos Imóveis somente serão transferidas ao adquirente final mediante a liberação desta Alienação Fiduciária, sempre observadas as condições previstas neste Contrato e no Contrato de Cessão.

2.1.5. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes obrigam-se a: (i) manter os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização; (ii) adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação aos Imóveis; e (iii) pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos aos Imóveis.

2.1.6. Na hipótese de desenvolvimento de empreendimento imobiliário nos Imóveis, as futuras unidades a serem construídas farão parte, automaticamente, da presente Alienação Fiduciária, comprometendo-se as Partes a celebrar um aditivo ao presente Contrato a fim de especificar em anexo cada uma delas.

2.2. Registro: A transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis pelas Fiduciantes à

Fiduciária operar-se-á mediante o registro, às expensas das Fiduciantes, deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

2.2.1. O presente Contrato deverá ser objeto de prenotação para registro da Garantia Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura.

2.2.2. O registro previsto no item 2.2, acima, deverá ser providenciado pelas Fiduciantes em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da presente data, podendo ser prorrogado por igual período, por 2 (duas) vezes, desde que as Fiduciantes comprovem à Fiduciária ter adotado os melhores esforços para cumprir eventuais exigências realizadas pelo Cartório de Registro de Imóveis.

2.2.3. Durante o período de que trata o item 2.2.2 acima, as Fiduciantes deverão apresentar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro previsto no item 2.2 deste Contrato. As Fiduciantes obrigam-se a apresentar este Contrato devidamente registrado à Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de obtenção do referido registro.

2.2.4. Observado o previsto no item 2.2.2 acima com relação ao prazo para obtenção do registro deste Contrato, as Fiduciantes e a Fiduciária ficam, desde já, autorizadas a celebrar quaisquer rerratificações deste Contrato com o objetivo de sanar as eventuais exigências lançadas pelo Cartório de Registro de Imóveis para a realização do registro do presente Contrato, bem como eventuais exigências legais ou regulamentares lançadas por quaisquer autoridades públicas, incluindo, sem limitação, a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

2.2.5. Mediante o registro do presente Contrato no competente Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis em favor da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se as Fiduciantes possuidoras diretas com direito à utilização dos respectivos Imóveis, enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, e a Fiduciária possuidora indireta dos Imóveis.

2.2.6. A posse direta de que ficarão investidas as Fiduciantes, relativamente aos respectivos Imóveis, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, exceto se a presente garantia for liberada pela Fiduciária, obrigando as Fiduciantes a manter, conservar e guardar os Imóveis, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis, ou que sejam inerentes à alienação fiduciária constituídas nos termos deste Contrato.

2.2.7. As Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do negócio, e até a integral quitação a

Obrigações Garantidas, nomeiam e constituem a Fiduciária para, **(a)** caso não cumpra qualquer das obrigações a que se refere este item 2.2, representá-las perante qualquer agência, autoridade ou repartição pública federal, estadual e municipal, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, competentes registros do comércio, cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis e cartórios de protesto, conforme aplicável, com poderes especiais para, em seu nome: (i) notificar, comunicar e/ou, de qualquer outra forma, informar terceiros sobre a Alienação Fiduciária; (ii) praticar atos perante o Cartório de Registro de Imóveis, com amplos poderes para proceder ao registro e/ou à averbação da Alienação Fiduciária, assinando formulários, pedidos, requerimentos e realizar pagamentos; e (iii) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato; e **(b)** caso não cumpram qualquer das obrigações que ensejem a declaração do vencimento antecipado a Obrigação Garantida sem que tenham sido quitadas, e após seguidas as determinações na CCB's, representá-las perante qualquer agência, autoridade ou repartição pública federal, estadual e municipal, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, competentes registros do comércio, cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis e cartórios de protesto, com poderes especiais para, em seu nome, representá-las na assinatura de eventuais aditamentos a este Contrato que se façam necessários para atender a eventuais exigências do Cartório de Registro de Imóveis, bem como para quaisquer procedimentos necessários para executar a garantia e manter os direitos da Fiduciária de receber quaisquer valores decorrentes a Obrigação Garantida.

2.3. Benfeitorias: Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas nos Imóveis, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a estes e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo as Fiduciantes ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

2.4. Liberação da Alienação Fiduciária: A Fiduciária deverá liberar os Imóveis, nos termos previstos nas CCB's conforme regra de LTV ali prevista. Além disso, a Fiduciária, nos termos das CCB's, declara e reconhece que os Imóveis integram o ativo circulante das Fiduciantes e que se destinam à comercialização a terceiros. Em vista disso, quando da quitação integral do preço de quaisquer dos instrumentos de comercialização dos Imóveis, diretamente pelo respectivo adquirente ou mediante interveniente quitante, e recebimento pela Fiduciária, na qualidade de securitizadora, dos recursos na conta do patrimônio separado dos CRI (conta arrecadadora do respectivo Condomínio), para que esta proceda conforme a Ordem de Destinação de Recursos prevista nas CCB's. A Fiduciária providenciará a liberação da Alienação Fiduciária do respectivo Imóvel, somente após à concessão do Habite-se, em até 3 (três) Dias Úteis, a contar da data da apresentação pelas Fiduciantes a Fiduciária, dos documentos comprobatórios da quitação do referido Imóvel pelo respectivo adquirente, devendo a Fiduciária apresentar o termo de liberação da referida garantia, bem como quaisquer outros documentos requeridos pelos cartórios competentes e praticar todos os atos necessários à liberação da Alienação Fiduciária do respectivo

Imóvel.

2.4.1. Caso o adquirente de determinado Imóvel, para realizar o pagamento do preço de venda do referido Imóvel, obtenha financiamento com uma instituição financeira e a referida instituição financeira exija a liberação prévia da Alienação Fiduciária constituída sobre referido Imóvel, as seguintes providências poderão ser tomadas:

- i) A Fiduciária obriga-se, neste ato, a comparecer como parte interveniente no respectivo instrumento que formalize o financiamento entre o adquirente e a instituição financeira, com a finalidade de liberar a Alienação Fiduciária constituída sobre o Imóvel objeto do financiamento, sendo certo, no entanto, que tal liberação estará condicionada à previsão no referido contrato de financiamento de que a liberação pela instituição financeira de 100% (cem por cento) do valor total financiado será realizada na Conta Centralizadora, para fins de Amortização Antecipada Compulsória, conforme definido nas CCB's; e
- ii) Caso, por determinação da instituição financeira financiadora, a Fiduciária não possa figurar como interveniente anuente no respectivo contrato de financiamento, as Fiduciantes obrigam-se a aportar recursos próprios na Conta Centralizadora, no montante a ser financiado pela instituição financeira. Em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do referido aporte na conta arrecadadora do respectivo Condomínio, a Fiduciária liberará a Alienação Fiduciária do respectivo Imóvel objeto do financiamento.

2.5. Venda dos Imóveis: Fica desde já certo e ajustado que as Fiduciantes poderão realizar a venda dos imóveis para terceiros, nos termos do item 2.4, acima, uma vez que tais Imóveis integram o ativo circulante das Fiduciantes e se destinam à comercialização a terceiros, sendo certo que os recursos oriundos dessas vendas serão pagos diretamente, pelos respectivos compradores, na Conta Centralizadora.

2.6. Ônus: As Fiduciantes declaram que, nesta data, os Imóveis estão livres de quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições judiciais ou extrajudiciais, seja de que natureza for.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

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

- Cédula Amendoeiras

- a) Valor Principal: R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais);

- b) Data de emissão: 08 de outubro de 2021;
- c) Data de Vencimento: 20 de janeiro de 2026;
- d) Cronograma de Amortização: A amortização do Valor Principal atualizado será realizada na forma do Anexo I da Cédula Amendoeirias;
- e) Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“INCC-DI” e “Atualização Monetária”, respectivamente). Sobre o Valor Principal Atualizado incidirão juros remuneratórios equivalentes a 14,71% (quatorze inteiros e setenta e um centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II da Cédula Amendoeirias, desde a data da primeira Integralização, inclusive, ou da Data de Aniversário dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive; (“Juros Remuneratórios”);
- f) Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O pagamento dos Juros Remuneratórios, ocorrerá conforme estabelecido no Anexo I da Cédula Amendoeirias;
- g) Encargos Moratórios: No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas na Cédula Amendoeirias, ou atraso, por parte da Jardim dos Parques, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da Cédula Amendoeirias, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I da Cédula Amendoeirias ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cédula Amendoeirias), será devido pela Jardim dos Parques, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor Principal Atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula Amendoeirias e acarretará: (i) aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido; e (ii) aplicação, sobre o montante inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, *pro rata die*, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora. No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas na Cédula Amendoeirias, a Jardim dos Parques, ultrapassado o prazo de purga da mora de 15 (quinze) dias a contar da data de recebimento da notificação da Fiduciária, estará sujeita à aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitada a 3% (três por cento) da totalidade do saldo devedor atualizado da Cédula Amendoeira; e
- h) Demais características: O local, as datas de pagamento e as demais características da Cédula Amendoeirias estão discriminadas na própria CCB.

- Cédula Macieiras/Castanheiras

- a) Valor Principal: R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais);
- b) Data de Emissão: 08 de outubro de 2021;
- c) Data de Vencimento: 20 de janeiro de 2026;
- d) Cronograma de Amortização: A amortização do Valor Principal atualizado será realizada na forma do Anexo I da Cédula Macieiras/Castanheiras;
- e) Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("INCC-DI" e "Atualização Monetária", respectivamente). Sobre o Valor Principal Atualizado incidirão juros remuneratórios equivalentes a 14,71% (quatorze inteiros e setenta e um centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II da Cédula Macieiras/Castanheiras, desde a data da primeira Integralização, inclusive, ou da Data de Aniversário dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive; ("Juros Remuneratórios");
- f) Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O pagamento dos Juros Remuneratórios, ocorrerá conforme estabelecido no Anexo I da Cédula Macieiras/Castanheiras;
- g) Encargos Moratórios: No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas na Cédula Macieiras/Castanheiras, ou atraso, por parte da SPE Macieiras, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da Cédula Macieiras/Castanheiras, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I da Cédula Macieiras/Castanheiras ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cédula Macieiras/Castanheiras), será devido pela SPE Macieiras, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor Principal Atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula Macieiras/Castanheiras e acarretará: (i) aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido; e (ii) aplicação, sobre o montante inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, *pro rata die*, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora. No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas na Cédula Macieiras/Castanheiras, a SPE Macieiras, ultrapassado o prazo de purga da mora de 15 (quinze) dias a contar da data de recebimento da notificação da Fiduciária, estará sujeita à aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitada a 3% (três por cento) da totalidade do saldo devedor atualizado da Cédula Macieiras/Castanheiras; e

h) Demais características: O local, as datas de pagamento e as demais características da Cédula Macieiras/Castanheiras estão discriminadas na própria CCB.

3.2. Vinculação aos CRI: Sem prejuízo das obrigações descritas na Cláusula 2.1, deste Contrato, a Alienação Fiduciária, constituída nos termos deste Contrato, garante também todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pelas Fiduciárias, nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, bem como a liquidação integral do Patrimônio Separado da emissão dos CRI.

CLÁUSULA QUARTA – MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. Mora e Inadimplemento: A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará às Fiduciárias a responsabilidade pelo pagamento do respectivo principal, dos encargos moratórios, penalidades e demais acessórios previstos no presente Contrato e no Contrato de Cessão, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, conforme o caso, que somente serão devidas caso não seja purgada a mora no prazo legal e seja consolidada a propriedade fiduciária em nome da Fiduciária.

4.2. Possibilidade de Excussão de Garantia: Na hipótese de descumprimento, total ou parcial, das Obrigações Garantidas, nos termos das CCB's, da CCI, do Contrato de Cessão, deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação, e a contar da respectiva data do descumprimento, a Fiduciária poderá, observado o prazo de cura de 05 (cinco) Dias Úteis, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97, a seu critério, iniciar o procedimento de excussão da presente garantia fiduciária, com relação a qualquer um dos Imóveis objeto desta Alienação Fiduciária, respeitado o percentual que cada um corresponde ao valor das Obrigações Garantidas ou a todas elas, a seu critério, através de requerimento ao Cartório de Registro de Imóveis para intimação das Fiduciárias, nos termos dos artigos 26, §7º, e 27 da Lei 9.514/97.

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

4.2.2. Na hipótese de excussão da presente garantia fiduciária, no todo ou em parte, fica, desde logo, facultado à Fiduciária utilizar o produto total apurado com tal excussão para pagamento, além das Obrigações Garantidas, de eventuais tributos, despesas e encargos pendentes, ainda que houver discussão, judicial ou administrativa, sobre eles, inclusive com depósito, restituindo o que sobejar às Fiduciárias, no prazo máximo de até 05 (cinco) dias após o recebimento pela Fiduciária do valor apurado com a excussão da presente garantia.

4.3. Configuração da Mora: O não pagamento, pelas Fiduciárias, de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas, depois de devidamente comunicadas nos termos desta cláusula, bastará para a configuração da mora.

4.3.1. Configurada a mora nos termos acima, as Fiduciárias serão intimadas a purgá-la, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da intimação, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o Valor Principal, a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições condominiais.

4.4. Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) A intimação será requerida pela Fiduciária ao Cartório de Registro de Imóveis, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
- b) A diligência de intimação será realizada pelo Cartório de Registro de Imóveis, podendo, a critério desse Cartório de Registro de Imóveis, vir a ser realizada por seu preposto ou através dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis, ou da sede das Fiduciárias, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento, a ser firmado pessoalmente pelas Fiduciárias, ou por seus representantes legais ou prepostos;
- c) A intimação será feita a qualquer das Fiduciárias, a seus procuradores regularmente constituídos, podendo, ainda, ser intimados os vizinhos dos Imóveis ou o funcionário da portaria dos Imóveis responsável pelo recebimento de correspondências caso haja motivada suspeita de que os eventuais procuradores das Fiduciárias estão se ocultando, observado o disposto nos parágrafos 3º A e 3º B do artigo 26 da Lei 9.514/97; e
- d) Se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme certificado pelo Cartório de Registro de Imóveis ou pelo serventuário encarregado da diligência, competirá ao primeiro promover a sua intimação por edital, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local dos Imóveis.

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

4.5.1. Não purgada a mora, conforme certificado pelo Cartório de Registro de Imóveis,

este promoverá a averbação da consolidação da propriedade da Unidade em nome da Fiduciária na respectiva matrícula, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, mediante a apresentação do comprovante de pagamento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e de qualquer outra taxa/imposto necessário à transferência da propriedade dos Imóveis.

CLÁUSULA QUINTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Alienação da Unidade: Uma vez consolidada a propriedade de qualquer um dos Imóveis em nome da Fiduciária, observado o previsto na Cláusula Quarta deste Contrato, deverá o respectivo Imóvel ser alienado pela Fiduciária a terceiros, as quais poderão ser vendidas em leilão único ou individualmente, conforme o caso, observado os procedimentos previstos neste Contrato, bem como na Lei 9.514/97, como a seguir se explicita:

- a) A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- b) No período compreendido entre a averbação da consolidação da propriedade fiduciária da Unidade em nome da Fiduciária até a data da realização do segundo leilão, conforme alínea “d”, abaixo, é assegurado às Fiduciantes o direito de preferência para adquirir a respectiva Unidade pelo preço correspondente ao valor da dívida, somado: (i) aos encargos e despesas previstos no §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97; (ii) aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária da Unidade em nome da Fiduciária, e (iii) às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, cabendo, ainda, às Fiduciantes o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição da Unidade, de que trata este item, inclusive custas e emolumentos;
- c) O primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária (“Primeiro Leilão”), devendo os Imóveis serem ofertadas no primeiro leilão pelo Valor Mínimo estabelecido no item 0 deste Contrato;
- d) Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor Mínimo, conforme item 0 deste Contrato, os Imóveis serão ofertadas em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro público leilão, por valor igual ou superior ao valor da dívida atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão e, ainda, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, tudo conforme previsto no artigo 27, §§2º, 2º-A, 2º-B e 3º, da Lei 9.514/97, observado o previsto na item 5.2, abaixo, deste Contrato;
- e) Os públicos leilões serão anunciados mediante edital único, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local da Unidade. As Fiduciantes serão

comunicadas por simples correspondência, com aviso de recebimento, endereçada ao endereço constante do preâmbulo desta Alienação Fiduciária acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e

- f) A Fiduciária, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse dos Imóveis ao licitante vencedor.

5.1.1. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária, e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado às Fiduciantes, conforme o caso, o direito de readquirir os Imóveis por preço correspondente ao valor da dívida, acrescido: (i) dos encargos e despesas descritos no artigo 27 § 2º da Lei 9.514/1997; (ii) dos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão intervivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária; (iii) das despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão; e (iv) dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição dos Imóveis, inclusive custas e emolumentos.

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

- a) Valor da Unidade: É o Valor Mínimo mencionado no item 0 deste Contrato, nele incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;
- b) Valor da Dívida: É o equivalente à soma das seguintes quantias, sem prejuízo de outras despesas que venham a ser autorizadas pela legislação: (i) valor das Obrigações Garantidas executadas calculado de forma proporcional aos respectivos Imóveis objeto de excussão, considerando o percentual que cada Unidade representa do saldo devedor das Obrigações Garantidas nos termos do Anexo B deste Contrato, acrescido das penalidades moratórias, encargos, prêmios de seguro e despesas abaixo elencadas; (ii) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iii) Imposto Predial Territorial Urbano ("IPTU"), foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas aos Imóveis que a Fiduciária tenha pago e não tenha sido ainda reembolsada pelas Fiduciantes, se for o caso; (iv) taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo, conforme definido no item 0 deste Contrato, e devida desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome das Fiduciantes até a data em que a Fiduciária, ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente dos Imóveis em leilão), vier a ser imitada na posse dos Imóveis, sendo que a desocupação dos Imóveis deverá ser formalizada mediante termo de desocupação; (v) 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 às Fiduciantes; (vi) custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis em idêntico estado ao existente nesta data, ressalvado o desgaste natural pelo tempo e a menos que as Fiduciantes já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente em leilão extrajudicial; (vii) imposto de transmissão ou laudêmio que eventualmente tenha sido

pago pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e (viii) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária; e

- c) Despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros: (i) os encargos e custas de intimação das Fiduciantes; (b) os encargos e custas com a publicação de editais; e (c) a comissão do leiloeiro, limitada aos valores praticados pelo mercado.

5.3. Segundo Leilão: No segundo leilão, observado o disposto nos subitens "c" e "d" do item 5.1 deste Contrato:

- a) Será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao Valor da Dívida que sejam representados pela respectiva Unidade nos termos do Anexo B deste Contrato e das despesas previstas nos incisos "b" e "c" do item 5.2 acima, hipótese em que, nos 05 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará às Fiduciantes a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado no item 5.4 deste Contrato, ato que importará em quitação recíproca para ambas as Partes. As Partes concordam que o valor oferecido no segundo leilão poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, caso o maior lance oferecido para os Imóveis não seja igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas que sejam representados pelo respectivo Imóvel nos termos do Anexo B deste Contrato, acrescida das despesas previstas nesta Cláusula 5, hipótese em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse dos Imóveis; e
- b) Caso o maior lance oferecido não seja igual ou superior ao Valor da Dívida, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará às Fiduciantes o respectivo termo de quitação (em relação ao valor da respectiva Unidade, tal como previsto no Anexo B deste Contrato), ficando consolidada a propriedade plena da Unidade em nome da Fiduciária, sendo quitado perante a Fiduciária apenas o valor equivalente ao percentual que a respectiva Unidade representa em relação ao Valor da Dívida, conforme descrito no Anexo B deste Contrato. Não obstante, as Fiduciantes continuarão obrigadas a quitar o saldo devedor remanescente das Obrigações Garantidas, conforme previsto no art. 9º da Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017.

5.4. Destinação de Sobejos: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída às Fiduciantes, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente das Fiduciantes no prazo previsto no inciso a da Cláusula 5.3 deste Contrato.

5.4.1. Na hipótese do subitem "a" da Cláusula 5.3 deste Contrato, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias, estando a Fiduciária exonerada desta obrigação, nos termos do parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97.

5.5. **Reintegração Judicial:** Em não ocorrendo a restituição da posse dos Imóveis no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se as Fiduciantes cientes de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrícula dos Imóveis, a plena propriedade 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 9.514/97, e demais despesas previstas neste Contrato.

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

CLÁUSULA SEXTA – VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

6.1. **Valor dos Imóveis:** Neste ato, é atribuído a cada um dos Imóveis o valor mínimo para fins do primeiro leilão, o que for maior dentre ("**Valor Mínimo**"): (a) o valor constante do Anexo B ao presente Contrato (Valor dos Imóveis para fins de primeiro leilão), considerando o percentual das Obrigações Garantidas relativo ao respectivo Imóvel, ou (b) o valor de cada um dos Imóveis utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário. Este Valor Mínimo, na hipótese da alínea (a), deverá ser devidamente atualizado pela variação positiva do IGP-M/FGV, desde a data de assinatura desta Alienação Fiduciária até a data de realização do leilão.

6.1.1. O Agente Fiduciário poderá contratar com base nas expensas em deliberação dos titulares dos CRI em assembleia geral realizadas para este fim, em conformidade com no Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19 ("**Ofício**"), terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de

eventual laudo de avaliação do valor de venda dos Imóveis será considerada uma despesa da emissão dos CRI e será de responsabilidade das Fiduciárias.

CLÁUSULA SÉTIMA – CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

7.1. Cancelamento: Liquidado o valor integral das Obrigações Garantidas, resolve-se a propriedade resolúvel da Fiduciária sobre os Imóveis, retornando às Fiduciárias à condição de plenas proprietárias e possuidoras únicas dos Imóveis.

7.2. Termo de Quitação: A Fiduciária deverá emitir o correspondente termo de quitação e liberação das garantias ora constituídas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, sob pena de responder pelos danos a que der causa e pagar a penalidade prevista no parágrafo 1º do artigo 25 da Lei nº 9.514/97. Para fins deste item, as Partes reconhecem que a comprovação da quitação dependerá de confirmação, pela Fiduciária, do recebimento integral da quantia correspondente às Obrigações Garantidas.

7.2.1. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis em seu favor, as Fiduciárias deverão apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis o termo de quitação a ser emitido pela Fiduciária na forma do disposto no item 7.2 ou no inciso b) do item 5.3 deste Contrato, conforme aplicável, de forma a consolidar nas pessoas das respectivas Fiduciárias a plena propriedade dos respectivos Imóveis.

CLÁUSULA OITAVA – DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DO EXCEDENTE

8.1. Cessão Fiduciária do Excedente: Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciárias, neste ato, cedem fiduciariamente, em favor da Fiduciária, a titularidade resolúvel e a posse indireta sobre a totalidade dos direitos de créditos de titularidade das Fiduciárias decorrentes de eventual sobejo decorrente da excussão da Alienação Fiduciária que não seja utilizado na quitação do Valor da Dívida ("Direitos Creditórios").

8.2. Base Legal: Em garantia das Obrigações Garantidas, esta Cessão Fiduciária do Excedente é celebrada nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/69, do Decreto-Lei nº 911/69 e do Código Civil.

8.3. Abrangência da Cessão Fiduciária do Excedente: Os Direitos Creditórios objeto da presente cessão fiduciária: (i) deverão ser utilizados pela Fiduciária para a quitação, total ou parcial, do saldo devedor das Obrigações Garantidas e o excesso, se houver, será transferido à Fiduciária; e (ii) incluem eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores

decorrentes dos Direitos Creditórios, os quais passarão a integrar automaticamente a presente Cessão Fiduciária do Excedente.

8.4. Registro da Cessão Fiduciária do Excedente: As Fiduciantes se obrigam, às suas expensas e em prazo não superior a 10 (dez) dias corridos a contar da celebração do presente Contrato, a apresentar o comprovante do protocolo do presente Contrato no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devendo o registro ser concluído em até 10 (dez) Dias Úteis, contados da presente data, prazo este que poderá ser prorrogado pelas Partes em caso de exigências por ele realizadas.

CLÁUSULA NONA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

9.1. Declarações das Fiduciantes: As Fiduciantes declaram, cada uma individualmente, e garantem à Fiduciária que:

- a) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- b) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- c) Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e mediante a obtenção dos registros previstos no item 2.2 acima no Cartório de Registro de Imóveis estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre os Imóveis;
- d) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como para cumprir suas obrigações aqui previstas, bem como que a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão: (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada ou que seja aplicável a seus bens, inclusive os Imóveis, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de quaisquer contratos, acordos, autorizações governamentais ou compromissos aos quais estejam vinculados;
- e) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- f) Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

- g) As previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
- h) As discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- i) A celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de: (i) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais a Fiduciante seja parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Imóveis, exceto em relação aos contratos para os quais cada uma das Partes já obteve autorização prévia; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciante ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (iii) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações previstas no presente Contrato e demais Documentos da Operação;
- j) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- k) Atua em conformidade com a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e do *UK Bribery Act (UKBA)* ("Leis Anticorrupção"), na medida em que (i) mantém políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (ii) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, próprio e/ou sua controladora; e (iii) cumpre as Leis Anticorrupção na realização de suas atividades; assim como se obriga a informar, imediatamente, por escrito, à Fiduciária, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção;
- l) Os Imóveis estão e permanecerão, durante a vigência deste Contrato, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção desta garantia, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar o presente Contrato e constituir a presente garantia em favor da Fiduciária;
- m) Inexistem procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;

- n) Inexistem restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas aos Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- o) Os Imóveis não se encontram tombados, em área objeto de desapropriação, ou em área considerada de risco de contaminação;
- p) Os Imóveis não se encontram sublocadas, e não houve qualquer sublocação ou cessão de área dos Imóveis a terceiros, a qualquer título;
- q) Os Imóveis estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas ou materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetá-lo, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- r) Inexiste, até a presente data, qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;
- s) Na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, que comprovadamente venham a diminuir o valor da garantia ora constituída, responsabilizam-se integralmente as Fiduciárias pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;
- t) Inexistem processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, os Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia; e
- u) Os Imóveis não violam qualquer lei de zoneamento, ambiental ou de proteção de patrimônio histórico, artístico, paisagístico e cultural, ou estão em descumprimento de quaisquer diretrizes de planejamento urbano.

9.2. Declarações da Fiduciária: A Fiduciária declara e garante às Fiduciárias que:

- a) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- b) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as

- operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- c) Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e mediante a obtenção dos registros previstos no item 2.2 acima no competente Ofício de Registro de Imóveis estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre cada um dos Imóveis;
 - d) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, para cumprir suas obrigações aqui previstas, bem como que a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão: (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de quaisquer contratos, acordos, autorizações governamentais ou compromissos aos quais estejam vinculados;
 - e) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
 - f) Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
 - g) Atua em conformidade com a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e do *UK Bribery Act (UKBA)* ("Leis Anticorrupção"), na medida em que (i) mantém políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (ii) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, próprio e/ou sua controladora; e (iii) cumpre as Leis Anticorrupção na realização de suas atividades; assim como se obriga a informar, imediatamente, por escrito, às Fiduciantes, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção;
 - h) As previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
 - i) As discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

- j) A celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de: (i) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais a Fiduciária seja parte; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciária esteja sujeita; e (iii) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações previstas no presente Contrato e demais Documentos da Operação; e
- k) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato.

9.3. Validade das Declarações: As declarações previstas na Cláusula Nona deste Contrato são válidas nesta data, e deverão permanecer válidas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES DAS FIDUCIANTES

10.1. Obrigações das Fiduciárias: Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são atribuídas nos termos deste Contrato e da legislação aplicável, as Fiduciárias obrigam-se a:

- a) Observado o previsto no subitem 2.1.4 deste Contrato e exceto como previsto no Contrato de Cessão, não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer ônus sobre os Imóveis (exceto pelos previstos neste Contrato), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sem a prévia autorização por escrito da Fiduciária;
- b) Manter os Imóveis, preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos e notificar prontamente a Fiduciária sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da garantia real constituída nos termos deste Contrato;
- c) Assegurar e defender o direito real de garantia constituído nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;
- d) Manter os Imóveis em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-los de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar as suas desvalorizações;

- e) Informar, por escrito, à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado a partir de seu conhecimento, em caso das seguintes ocorrências com relação aos Imóveis: (i) esbulho; ou (ii) qualquer sinistro que comprometa operações nos Imóveis; e
- f) Contratar e manter durante toda a implementação e desenvolvimento dos Condomínios seguro sobre os Imóveis e sobre os Condomínios.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – COMUNICAÇÕES

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

Para a Fiduciária

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152

CEP 01451-010 - São Paulo – SP

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: 11 4562-7080

E-mail: rarruy@nmcapital.com.br; contato@cpsec.com.br;

Para as Fiduciantes

JARDIM DAS CASTANHEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville, Barueri/SP- 06454-020

At.: Marcos Aurélio Pinelli

Tel.: 11 99900-8280

E-mail: marcos@eben.com.br

JARDIM DAS PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville, Barueri/SP- 06454-020

At.: Marcos Aurélio Pinelli

Tel.: 11 99900-8280

E-mail: marcos@eben.com.br

Para as Intervenientes Anuentes:

JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville – Barueri/SP- 06454-020

At.: Marcos Aurélio Pinelli

Tel.: 11 99900-8280

E-mail: marcos@eben.com.br

PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1815, Alphaville, Barueri/SP- 06454-020

At.: Marcos Aurélio Pinelli
Tel.: 11 99900-8280
E-mail: marcos@eben.com.br

11.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desta. Os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

11.2. As Partes obrigam-se a informar uma a outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias corridos após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes neste Contrato, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

11.3. As comunicações serão consideradas entregues: (i) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com "aviso de recebimento"; ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio com confirmação de recebimento, sendo certo que a confirmação de entrega, nos termos desta Cláusula, pela Fiduciária e por uma Fiduciante, implicará na confirmação da entrega da outra Fiduciante.

11.4. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 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.

12.2 Sucessão: Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

12.3 Registro: As Fiduciantes respondem, por todas as despesas decorrentes deste Contrato, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de serviço de notas, de serviço de registro de imóveis e de serviço de títulos e documentos,

conforme necessário, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre este Contrato.

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

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

12.5 Alterações: Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em ofício(s) de registro de imóveis competente(s). Não obstante, após a emissão, subscrição e integralização dos CRI, o presente Contrato somente poderá ser alterado mediante anuência dos titulares dos CRI, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização.

12.5.1 Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Fiduciária deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia geral de titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

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

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

12.8 Proporção: Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, a proporção das indenizações conforme o item 12.7, acima, deste Contrato, for: (i) superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá restituir às Fiduciantes o saldo que sobejar em até 05 (cinco) dias

do seu recebimento pela Fiduciária da indenização do poder expropriante; ou (ii) inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para as Fiduciantes, continuando, neste caso, as Fiduciantes responsáveis pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.

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

12.10 Execução Específica: A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pelas Fiduciantes, conforme estabelecem os artigos 497, 806 e 815 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

12.11 Dias Úteis: Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcadas das Partes, e que não seja sábado ou domingo.

12.12 As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Contrato e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste Contrato (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Contrato (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

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

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato, de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 08 de outubro de 2021.

O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.

As assinaturas seguem nas próximas páginas.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 06CB-09DA-6282-1F80.

(Página 1/3 de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 08 de outubro de 2021, entre a Jardim das Castanheiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e Jardim das Pitangueiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. na qualidade de fiduciantes, Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda., Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda, na qualidade de Intervenientes Anuentes, e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária)

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli
Cargo: Administrador

Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo:Administrador

JARDIM DAS CASTANHEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
Fiduciante

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli
Cargo: Administrador

Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo:Administrador

JARDIM DAS PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
Fiduciante

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 06CB-09DA-6282-1F80.

(Página 2/3 de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 08 de outubro de 2021, entre a Jardim das Castanheiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e Jardim das Pitangueiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. na qualidade de fiduciantes, Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda., Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda, na qualidade de Intervenientes Anuentes, e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária)

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Fiduciária

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 06CB-09DA-6282-1F80.

(Página 3/3 de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 08 de outubro de 2021, entre a Jardim das Castanheiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e Jardim das Pitangueiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. na qualidade de fiduciantes, Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda., Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda, na qualidade de Intervenientes Anuentes, e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária)

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli
Cargo: Administrador

Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo:Administrador

JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
Interveniente Anuente

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli
Cargo: Administrador

Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo:Administrador

PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
Interveniente Anuente

Testemunhas:

1. _____

Nome: Mara Cristina Lima

CPF: 148.236.208-28

2. _____

Nome: Flavia Rezende Dias

CPF: 370.616.918-59

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 06CB-09DA-6282-1F80.

ANEXO A
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM
GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Matrículas nº 126.205 e 126.209 do Oficial de Registro de Imóveis de Taubaté/SP



Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 06CB-09DA-6282-1F80.

ANEXO B
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E
OUTRAS AVENÇAS

Matricula do Imovel	Valor dos Imóveis para fins de Leilão	Percentual da Garantia
126.205	R\$ 3.000.000,00	3,00%
126.206	R\$ 3.000.000,00	3,00%

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 06CB-09DA-6282-1F80.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/06CB-09DA-6282-1F80> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 06CB-09DA-6282-1F80



Hash do Documento

30C5E3382F4DBF92766886F731DC20ED282E45FB10653899C5463CB1B2E7BB37

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 11/10/2021 é(são) :

- Rodrigo Geraldi Arruy (Signatário) - 250.333.968-97 em 11/10/2021 17:56 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em 11/10/2021 17:48 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Matheus reis pinelli (Signatário) - 407.518.978-33 em 11/10/2021 17:18 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- emanuel Soares de oliveira pinelli (Signatário) - 407.333.298-88 em 11/10/2021 17:04 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em 11/10/2021 16:50 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

