

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

O presente “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*” (“Contrato”) é celebrado por e entre:

JUQUIÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA sob NIRE nº 33.2.1064264-2, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 391, salas 606 e 607, Leblon, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.440-032, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 31.884.733/0001-60, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Fiduciante” ou “Devedora”); 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 a Fiduciante, “Partes” e, cada uma, individual e indistintamente, “Parte”);

E, ainda,

MZK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA sob NIRE nº 33.2.0711814-8, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva nº 391, salas 606 e 607, Leblon, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.440-032; devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.626.057/0001-14 (“MZK” ou “Interveniente Anuente”);

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) A Devedora desenvolve atualmente um empreendimento imobiliário misto no imóvel objeto da matrícula nº 66.350, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ (“Matrícula” e “Imóvel”, respectivamente), denominado “Essência”, situado na Rua Juquiá, nº 61 e Rua Adalberto Ferreira, nº 34, Leblon, CEP 22441-080, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (“Empreendimento Alvo”);
- b) Para fins de financiamento das atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, a Devedora emitiu 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 (“Credora”), em 17 de dezembro de 2021, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, uma Cédula de Crédito Bancário nº 279/2021 (“CCB” ou “Cédula”), no valor de **R\$ 25.750.000,00** (vinte e cinco milhões e setecentos e cinquenta mil reais);

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Isaac Jose Elehep, Flavia Rezende Dias e Mara Cristina Lima. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código A39B-501D-25DC-1300.

- c) O Empreendimento Alvo, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e memorial descritivo das especificações da obra será depositado no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, 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 79 (setenta e nove) unidades autônomas residenciais e 19 (dezenove) unidades autônomas lojas, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e futuramente individualizadas ("Unidades");
- d) Em decorrência da emissão da Cédula, a Devedora obrigou-se, entre outras obrigações, a pagar à Credora, os direitos creditórios decorrentes da Cédula, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas a incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, os quais compreendem a obrigação de pagamento, pela Devedora, do Valor Principal, Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme definido na Cédula, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Devedora por força da Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula ("Créditos Imobiliários");
- e) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios, conforme definidos na Cédula, ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), a Devedora obrigou-se a outorgar as garantias abaixo elencadas (quando em conjunto, "Garantias");
- i) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Devedora, oriundos da fração ideal de 0,75% do Imóvel, a qual já foi comercializada pela Devedora a terceiros e que na presente data possui um saldo devedor de R\$ 1.823.587,72 (um milhão, oitocentos e vinte e três mil, quinhentos e oitenta e sete reais e setenta e dois centavos) na data de 03/09/2021 sendo reajustado pelo CUB-RJ data-base julho/2021 ("Fração Vendida" e "Direitos Creditórios"), formalizada por meio do presente instrumento ("Cessão Fiduciária");
- ii) Alienação fiduciária das frações ideais de 3,08%, 3,66%, 0,76%, 0,72%, 0,74%, 0,72% e 3,10% do Imóvel, totalizando a área de 1.710,51 m² (mil, setecentos e dez vírgula cinquenta e um metros quadrados) ("Frações em Estoque" e "Alienação Fiduciária das Frações em Estoque", respectivamente), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária");
- iii) Garantia fidejussória de aval, prestada pelos Avalistas na CCB, nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil" e "Aval"); e

- iv) Fundo de Reserva, nos termos do Contrato de Cessão.
- f) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes da CCB foram cedidos, em 17 de dezembro de 2021, pela Credora, na qualidade de cedente, para a Fiduciária, na qualidade de cessionária, conforme o disposto no "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão");
- g) A Fiduciária, na qualidade de securitizadora, emitiu 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*" celebrado, em 17 de dezembro de 2021, 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, bloco B, nº 466, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário", conforme aplicável);
- h) As CCI foram vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") das 16ª, 17ª e 18ª Séries da 1ª Emissão da Fiduciária, na qualidade de securitizadora, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 16ª, 17ª e 18ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A.*" ("Termo de Securitização"), celebrado, em 17 de dezembro de 2021, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514/97"), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");
- i) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da 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 das 16ª, 17ª e 18ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A.*", celebrado em 17 de dezembro de 2021 ("Contrato de Distribuição"); e
- j) 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 celebrar este "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Contrato"), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula e não definidos terão o significado a eles atribuídos na Cédula e no Contrato de Cessão. Todas as referências contidas neste Contrato a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme alterados, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor.

CLÁUSULA SEGUNDA – CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

2.1. Cessão Fiduciária em Garantia: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data, nos termos do artigo 66-B, §3º, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei nº 4.728/65"), e dos artigos 18 ao 20 da Lei nº 9.514/97, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios, de sua titularidade, nos termos do Anexo I ao presente Contrato, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante oriundos da comercialização da Fração Vendida.

2.1.1. A Fiduciante obriga-se a não compensar os Direitos Creditórios com nenhum valor que seja devido pela Fiduciária, por força de outra relação contratual que não a descrita neste Contrato.

2.1.2. A Fiduciante deverá ceder fiduciariamente quaisquer novos Direitos Creditórios que venham a ser titulados por ela relativamente à comercialização da Fração Vendida, a qualquer tempo até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, os quais passarão a integrar a Cessão Fiduciária.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1. Descrição das Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas possuem as características descritas na CCB que, para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65 e do artigo 18 da Lei nº 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, conforme características abaixo:

- a) Valor Total da Dívida: R\$ 25.750.000,00 (vinte e cinco milhões e setecentos e cinquenta mil) ("Valor Principal");
- b) Data de Emissão da CCB: 17 de dezembro de 2021;
- c) Prazo e Data de Vencimento: 2407 (dois mil quatrocentos e sete) dias, vencendo-se, portanto, em 20 de julho de 2028;
- d) Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA") e

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Isaac Jose Elehep, Flavia Rezende Dias e Mara Cristina Lima. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código A39B-501D-25DC-1300.

“Atualização Monetária”, respectivamente). Sobre o Valor Principal Atualizado incidirão juros remuneratórios equivalentes a 9,90% (nove inteiros e noventa 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 CCB, desde a data de desembolso, exclusive, ou da Data de Aniversário dos juros remuneratórios imediatamente anterior, até a próxima Data de Aniversário, inclusive (“Juros Remuneratórios”);

- e) Periodicidade de Pagamento e Fórmula de Cálculo da Remuneração: Conforme descrição constante do Anexo II da CCB;
- f) Encargos Moratórios: No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas na Cédula, ou atraso, por parte da Fiduciante, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da Cédula, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I da Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cédula), será devido pela Fiduciante, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor de Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula 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, a Fiduciante, ultrapassado o prazo de purga da mora de 20 (vinte) dias a contar da data de recebimento da notificação da Credora ou da Fiduciária, conforme o caso, estará sujeita à aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitada a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida, exceto caso, a Emitente comprove que referido inadimplemento decorra de fatos alheios a sua vontade; e
- g) Demais características: O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão discriminadas na própria CCB.

CLÁUSULA QUARTA – APERFEIÇOAMENTO DA GARANTIA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

4.1. Formalização da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: A Fiduciante apresentará o presente Contrato e quaisquer aditamentos, se houver, para registro perante os competentes Cartórios de Registros de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura. Todos os custos decorrentes do registro deste Contrato perante os competentes Cartórios de Registros de Títulos e Documentos serão arcados pela Fiduciante. Com relação à eventuais aditivos, a Fiduciante somente arcará com os referidos custos de registro na hipótese de o aditamento ter sido realizado por motivo imputável à Fiduciante, caso contrário, os custos serão arcados pelos recursos disponíveis no Patrimônio Separado.

4.1.1. Todos e quaisquer custos, despesas taxas e/ou tributos das averbações e registros relacionados à celebração e registro do presente Contrato, das garantias nele previstas ou de qualquer alteração dele serão de responsabilidade da Fiduciante. Não obstante, a

Fiduciária poderá, caso a Fiduciante não faça, providenciar os registros e demais formalidades aqui previstas em nome da Fiduciante, a qual reconhece desde já como sendo líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pela Fiduciária sem prejuízo do descumprimento de obrigação não pecuniária, para pagamento dos custos e/ou despesas relativas aos registros e demais formalidades previstas neste Contrato. Nestes casos, a Fiduciante deverá reembolsar a Fiduciária por tais custos e/ou despesas em até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva nota de débito emitida pela Fiduciária.

4.1.2. Para os fins do quanto disposto na Cláusula 4.1.1 acima, a Fiduciante nomeia e constitui a Fiduciária sua bastante procuradora, para os fins específicos de proceder ao registro da garantia aqui constituída, caso a Fiduciante não o faça, conferindo-lhe poderes para firmar requerimentos, prestar informações e declarações, inclusive indicar ou atualizar medidas e confrontações, firmar aditivos e rratificações a este Contrato, podendo, enfim, praticar todos os atos necessários à consumação do registro pretendido, inclusive substabelecer, servindo a presente como mandato. Este mandato é outorgado em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil.

CLÁUSULA QUINTA – ADMINISTRAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

5.1. Administração dos Direitos Creditórios: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Direitos Creditórios serão exercidas pela Fiduciária, ou quem ela indicar, nos termos da Cláusula 6.1 do Contrato de Cessão.

5.2. Notificação aos Devedores: Sem prejuízo do quanto previsto neste Contrato, a Fiduciante obriga-se a comunicar ao devedor dos Direitos Creditórios ("Devedor") sobre a presente Cessão Fiduciária, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de celebração do presente Contrato, por meio de notificação por carta registrada com Aviso de Recebimento ou mediante protocolo de recebimento devidamente assinado, preparada na forma do Anexo II do presente instrumento ("Notificação"), para os fins do artigo 290 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil"), informando que os pagamentos dos valores devidos no âmbito do contrato de comercialização da Fração Vendida deverão ser realizados na conta corrente nº 1892-9, agência 2028, no Banco Bradesco S/A (237), de titularidade da Fiduciária ("Conta Centralizadora"), sem prejuízo da indicação da presente Cessão Fiduciária e da Conta Centralizadora também nos boletos para pagamento dos Direitos Creditórios.

5.2.1. A partir da presente data e até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante deverá assegurar que a totalidade dos Direitos Creditórios seja direcionada para a Conta Centralizadora.

5.2.2. Caso quaisquer recursos relativos aos Direitos Creditórios sejam erroneamente transferidos ou depositados pelos devedores em conta diversa da Conta Centralizadora, por qualquer motivo, a Fiduciante deverá providenciar a transferência de tais recursos para a Conta Centralizadora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de recebimento.

5.2.3. A Fiduciante deverá comprovar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário o cumprimento do disposto na Cláusula 5.2 em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação neste sentido.

5.3. Ordem de Destinação dos Recursos: Os Direitos Creditórios serão depositados diretamente na Conta Centralizadora e deverão ser utilizados pela Fiduciária da seguinte forma:

- i. Pagamento das despesas para manutenção do Patrimônio Separado, conforme definido no Termo de Securitização ("Despesas");
- ii. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo I da CCB;
- iii. Pagamento da Amortização Programada na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo I da CCB;
- iv. Pagamento de prêmio, conforme item 4.6.1.1. da CCB, se for o caso;
- v. Recomposição do Fundo de Reserva; e
- vi. Amortização obrigatória do Valor Principal ("Amortização Antecipada Compulsória") da Cédula.

5.3.1. Caso em 3 (três) Dias Úteis de uma determinada Data de Aniversário ou data prevista para pagamento de Despesas e ou Juros Remuneratórios não haja recursos suficientes decorrentes dos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, a Fiduciante deverá aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou Despesas, conforme o caso, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido.

5.3.2. Caso a Fiduciante não deposite os valores notificados, conforme Cláusula 5.3.1, acima, a Securitizadora utilizará os recursos do Fundo de Reserva constituído no Desembolso da Cédula.

5.4. Vencimento Antecipado: Na ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos na Cláusula 5.1 da CCB, a Fiduciária poderá, na qualidade de securitizadora, a seu exclusivo critério, optar, livremente, por utilizar ou não os Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora para pagamento do Saldo Devedor, conforme definido no Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA – EXCUSSÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS

6.1. Excussão da Garantia Fiduciária: A Fiduciante autoriza a Fiduciária, no caso de inadimplência de quaisquer das Obrigações Garantidas, a imediatamente exercer todos os direitos referentes aos Direitos Creditórios, independentemente de qualquer ato, notificação judicial ou extrajudicial, podendo inclusive alienar os Direitos Creditórios, independentemente de leilão, hasta pública,

avaliação prévia, pregão público ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, conforme o artigo 66-B, caput, da Lei nº 4.728/65, para o pagamento das Obrigações Garantidas.

6.1.1. A Fiduciária fica desde já autorizada a praticar todos os atos de forma a cumprir o disposto neste Contrato. Para tanto a Fiduciante, neste ato e na melhor forma de direito, confere desde já à Fiduciária, nos termos do artigo 684 do Código Civil, os mais amplos e especiais poderes para atuar como procuradora em nome da Fiduciante, respondendo pelos eventuais abusos que cometer no exercício dos poderes que lhe forem conferidos no âmbito desta cláusula.

6.1.2. A eventual excussão parcial da Cessão Fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato e não implicará na liberação da Cessão Fiduciária ora constituída, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de liquidação de todas as Obrigações Garantidas.

6.2. Saldo Remanescente: Caso, após a utilização dos recursos relativos aos Direitos Creditórios para pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser imediatamente disponibilizado à Fiduciante, mediante transferência para a conta corrente nº 09677-2, agência 0269, do Banco Itaú (341), de titularidade da Fiduciante ("Conta de Livre Movimentação"), em até 2 (dois) Dias Úteis contados do adimplemento da totalidade das Obrigações Garantidas.

6.3. Pluralidade de Garantias: As Partes desde já concordam que caberá unicamente à Fiduciária, a seu exclusivo critério, definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução da presente garantia será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Fiduciária para satisfação das Obrigações Garantidas.

6.4. Extinção: Cumpridas as Obrigações Garantidas, este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios será imediatamente restituída pela Fiduciária à Fiduciante.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

7.1. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato ou em lei, a Fiduciante, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, obriga-se, perante a Fiduciária a:

- a) Tomar todas as providências para que os Direitos Creditórios sejam depositados diretamente na Conta Centralizadora, incluindo o envio da Notificação, conforme previsto na Cláusula 5.2 acima, bem como a inclusão de informação acerca da Cessão Fiduciária nos boletos de pagamento a serem enviados para o Devedor, para fins de cumprimento no disposto no artigo 290 do Código Civil;

- b) Manter a garantia aqui constituída vigente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, de acordo com os seus termos e evidenciar na sua contabilidade de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil;
- c) Obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (i) para a validade e exequibilidade deste Contrato; e (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações sob este Contrato;
- d) Responsabilizar-se por todos os custos e despesas incorridos com o registro deste Contrato e de seus eventuais aditamentos;
- e) Cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas neste Contrato;
- f) Não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou outorgar qualquer opção de compra ou venda ou dispor ou constituir qualquer ônus ou gravame, incluindo, mas não se limitando a constituição de penhor, penhora, depósito, alienação fiduciária, cessão fiduciária ou preferência, prioridade ou qualquer negócio jurídico similar ("Ônus"), judicial ou extrajudicial, sobre, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, qualquer dos Direitos Creditórios e/ou dos direitos a estes inerentes, exceto pela cessão fiduciária objeto deste Contrato e pelas obrigações assumidas no âmbito dos CRI;
- g) Tomar as providências que, de forma razoável, a Fiduciária venha a solicitar ocasionalmente para proteger ou preservar os Direitos Creditórios, incluindo firmar e entregar todos os instrumentos e documentos adicionais relacionados ao presente Contrato;
- h) Prestar à Fiduciária, no prazo de até 15 (quinze) corridos contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou, no caso da ocorrência de um inadimplemento, em até 5 (cinco) corridos, as informações e enviar os documentos necessários à excussão da Cessão Fiduciária aqui constituída;
- i) Informar no prazo de 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento à Fiduciária, detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento iminente, fato, evento ou controvérsia que afete a garantia objeto deste Contrato, defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Direitos Creditórios, observado entretanto que, caso a qualquer momento o instrumento de comercialização da Fração Vendida seja rescindido e a Fração Vendida passe a integrar o estoque, a Fiduciante deverá notificar a Securitizadora em até 1 (um) Dia Útil contado da rescisão;
- j) Pagar, em sendo o contribuinte definido na legislação tributária ou fazer com que o contribuinte definido na legislação tributária pague, antes da incidência de qualquer multa, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos e contribuições presente ou futuramente incidentes sobre os Direitos Creditórios; e

- k) Enviar todos os relatórios necessários ao acompanhamento da garantia, como o contrato de comercialização da Fração Vendida, seus aditamentos, entre outros.

CLÁUSULA OITAVA – DECLARAÇÕES DAS PARTES

8.1. Declarações: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte nesta data que:

- a) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações 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;
- b) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato;
- c) A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (iv) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte e não resultará em qualquer vencimento antecipado; e (v) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;
- d) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a eles de boa-fé e com lealdade;
- e) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- f) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da Cedente as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- g) 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 683 e 684 do Código Civil;
- h) As discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- i) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Isaac Jose Elehep, Flavia Rezende Dias e Mara Cristina Lima. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código A39B-501D-25DC-1300.

- j) Este Contrato constitui-se uma obrigação válida e legal para as Partes, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato;
- k) As declarações e garantias prestadas neste contrato são verdadeiras, corretas, suficientes e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data deste contrato e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;
- l) Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los; e
- m) Foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos.

8.2. Declarações da Fiduciante: Sem prejuízo das declarações acima, adicionalmente, a Fiduciante, declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:

- a) Os Direitos Creditórios, nesta data, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, encargos, direitos de garantia, opções, reivindicações, defeitos de titularidade, penhores, entendimentos ou acordos ou outras restrições sobre titularidade ou transferência de qualquer natureza e/ou quaisquer direitos de terceiro;
- b) É a legítima proprietária dos Direitos Creditórios, responsabilizando-se perante a Fiduciária pela correta formalização, pela existência, legitimidade, certeza, liquidez e autenticidade dos Direitos Creditórios e pela cessão fiduciária destes nos termos deste Contrato;
- c) A assinatura, cumprimento das obrigações e os pagamentos oriundos deste Contrato não violam e não violarão qualquer lei, regra, regulamento, ordem, julgamento ou decreto aplicáveis à Fiduciante, nem conflitam com, resultarão em desistência de, ou constituirão mora em relação a qualquer contrato ou instrumento de que a Fiduciante seja parte ou a ele aplicável;
- d) Não tem conhecimento da existência de quaisquer pendências potenciais ou efetivas, ações judiciais ou procedimentos administrativos perante qualquer órgão do judiciário, agência governamental, comissão, câmara ou outro órgão administrativo, das quais sejam parte ou que possam afetá-los, que possam ter um efeito prejudicial significativo sobre o patrimônio da Fiduciante ou sobre sua capacidade de conduzir suas operações, ou que possam prejudicar o cumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas por este Contrato; e
- e) Todas as informações disponibilizadas à Fiduciária por ou em nome da Fiduciante têm sido e serão, a qualquer tempo, durante o prazo de vigência deste Contrato, corretas em seu

conteúdo e não contêm e não conterão qualquer afirmação falsa ou omissão sobre fato relevante.

8.2.1. Não obstante o disposto acima, a Fiduciante obriga-se a dar ciência à Fiduciária caso, durante a vigência deste Contrato, os Direitos Creditórios não se encontrem livres e desembaraçados de ônus, restrições, dívidas ou gravames.

8.2.2. As declarações e garantias aqui prestadas pela Fiduciante subsistirão à celebração deste Contrato, devendo ser mantidas até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

8.2.3. A Fiduciante compromete-se ainda a indenizar e manter indene a Fiduciária e suas respectivas coligadas, diretores, conselheiros, empregados, agentes e consultores contra todas e quaisquer reivindicações, danos diretos, perdas, responsabilidades e despesas (incluindo, sem limitação, despesas e honorários advocatícios) em que qualquer uma das pessoas acima venha a incorrer ou que contra ele venha a ser cobrado, em cada caso em decorrência de não veracidade, omissão ou inexatidão de quaisquer das declarações e garantias aqui contidas.

CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

Se para a Fiduciante:

JUQUIÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

At.: Kenji Igarashi e Isaac José Elehep

Tel.: (55) 21 2523-9671

E-mail: kenji.igarashi@mozak.com.br e isaac@mozak.com.br;

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 391, sala 606 e 607

Leblon, Rio de Janeiro – RJ

Se para a Fiduciária:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: (11) 4562-7080

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

Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152

Itaim Bibi - São Paulo, SP - CEP: 01451-010

9.1.1. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados na Cláusula 9.1 acima.

9.1.2. 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.

9.1.3. As Partes obrigam-se a informar uma à outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias 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.

9.2. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato 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.

9.3. Sucessão: O presente 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.

9.4. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).

9.5. 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.

9.6. Aditamentos: Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.

9.7. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil").

9.8. Divergência: Em caso de dúvidas ou divergências de interpretação entre as disposições deste Contrato e da Cédula, prevalecerá o disposto na Cédula.

CLÁUSULA DEZ – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

10.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

10.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

As Partes acordam que este documento será celebrado eletronicamente, por meio dos certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Lei nº 14.063/2020. Para fins de esclarecimento, as Partes acordam que este documento presumir-se-á autêntico e verdadeiro, consentindo, autorizando, aceitando e reconhecendo neste ato como válida qualquer forma de prova de autenticidade deste documento por meio das correspondentes assinaturas eletrônicas no documento, por meio dos certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, conforme disposto na Lei 14.063/2020, observado que as assinaturas eletrônicas serão suficientes para a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia do presente instrumento e suas condições, assim como para a respectiva vinculação das Partes a seus termos. As Partes também concordam que a assinatura eletrônica deste documento não obsta ou prejudica sua exequibilidade, devendo ser considerado, para todos os fins de direito, um título executivo extrajudicial.

São Paulo/SP, 17 de dezembro de 2021.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Páginas de assinaturas abaixo.)

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Isaac Jose Elehep, Flavia Rezende Dias e Mara Cristina Lima. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código A39B-501D-25DC-1300.

(Página de assinatura do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, firmado em 17 de dezembro de 2021, entre a Juquiá Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)

JUQUIÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Fiduciante

Nome: Isaac Jose Elehep
Cargo: Administrador-Sócio

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Fiduciária

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy
Cargo: Diretor Presidente

MZK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Interveniente Anuente

Nome: Isaac Jose Elehep
Cargo: Administrador-Sócio

TESTEMUNHAS:

Nome: Mara Cristina Lima
CPF nº: 148.236.208-28

Nome: Flavia Rezende Dias
CPF nº: 370.616.918-59

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Isaac Jose Elehep, Flavia Rezende Dias e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código A39B-501D-25DC-1300.

ANEXO I
INSTRUMENTO DE COMERCIALIZAÇÃO DA FRAÇÃO VENDIDA



ESSÊNCIA

BS'D

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE FRAÇÃO IDEAL DE BEM IMÓVEL E ADESÃO AO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO TENDO POR OBJETO BEM FUTURO, na forma abaixo:

Pelo presente instrumento particular de promessa de cessão de direitos aquisitivos de fração ideal de bem imóvel futuro, e adesão a contrato de construção, comparecem como partes contratantes, de um lado como **OUTORGANTE PROMITENTE CEDENTE: MZK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, com endereço na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 391 – sala 607, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 05.626.057/0001-14, neste ato representada, na forma do seu Contrato Social, por seu sócio administrador, **ISAAC JOSÉ ELEHEP**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº. 200170442-9, expedida pelo CONFEA/CREA/RJ em 28/05/2012, inscrito no CPF/MF sob o nº. 018.314.467-82, residente e domiciliado nesta cidade, doravante designada simplesmente **OUTORGANTE**, e, de outro lado, como **OUTORGADO(A)(S) PROMISSÁRIO(A)(S) CESSIONÁRIO(A)(S): ALBERTO CARLOS PECEGUEIRO DO AMARAL**, filho de Alfredo de Faria P. do Amaral e Ione Coutinho P. do Amaral, brasileiro, jornalista, portador da carteira de identidade nº 032348716, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 606.493.807-20, E-mail: pecegueiro@peachtreebr.com, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **MARCIA CASZ**, filha de Idal Casz e Jardenia Casz, brasileira, empresária, portadora da carteira de identidade nº 092829183, expedida pelo IFP/RJ, inscrita no CPF sob o nº 016.810.307-99, E-mail: marcia.casz@immb.com, ambos residentes e domiciliados na Rua Prefeito Mendes de Moraes, nº 1500, Bloco 02, Apto. 1201, São Conrado, Rio de Janeiro, CEP: 22610-095, doravante, independentemente de seu número ou gênero, simplesmente designado(s) como **OUTORGADO**, e, finalmente, como **INTERVENIENTE: MOZAK ENGENHARIA GAMA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 04.730.110/0001-60, com sede nesta cidade, Avenida Ataulfo de Paiva, nº 391 – sala 607, Leblon, Rio de Janeiro, neste ato representada por seu sócio administrador, **ISAAC JOSÉ ELEHEP**, anteriormente qualificado, doravante denominada **INTERVENIENTE**, sendo pelas partes contratantes ajustado e contratado o seguinte:

CONSIDERANDO que:

(i) A **OUTORGANTE** firmou **Instrumento Particular de Opção de Compra e Venda de Imóvel (“Opção”)** com **JUQUIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (“promitente vendedora”)** que se consagrou vencedora da licitação, na modalidade concorrência pública (CN-03/2018), para fins de aquisição do imóvel situado às Ruas Juquiá nº 61 e Rua Adalberto Ferreira, nº 34 – Leblon, e respectivo terreno, melhor descrito, caracterizado e individualizado na matrícula nº. 66.350 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - inscrição municipal nº. 2009086-6, doravante denominado simplesmente

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Isaac Jose Elehep, Flavia Rezende Dias e Mara Cristina Lima. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código A39B-501D-25DC-1300.



ESSÊNCIA

BS'D

IMÓVEL, tendo celebrado o competente TERMO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA com o FUNDO ESPECIAL DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO – PREVI-RIO;

(ii) A compra e venda compromissada poderá ser realizada quer em nome da **OUTORGANTE**, quer diretamente em nome de quem para este fim vier a ser indicado pela **OUTORGANTE**;

(iii) O imóvel descrito no *Considerando (i)*, acima, já foi demolido a fim de possibilitar o desenvolvimento de empreendimento imobiliário misto no terreno daí resultante, devidamente descrito no item 5, abaixo;

(iv) A **OUTORGANTE** efetivará a Escritura Pública de compra e venda do **IMÓVEL** já em nome dos futuros condôminos que venham a deter as frações ideais que corresponderão às futuras unidades no empreendimento imobiliário antes referido, entre os quais se inclui o **OUTORGADO**, de tal modo que seja constituído um condomínio, cabendo a cada um dos condôminos uma fração ideal, à qual corresponderá uma unidade autônoma certa e determinada;

(v) A **OUTORGANTE** se comprometeu a celebrar a Escritura Pública de Compra e Venda da fração ideal, objeto do presente instrumento contratual, em nome **OUTORGADO**, em até 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da assinatura do presente instrumento.

(vi) A **PARTES** acordaram que o **OUTORGADO** pagará um preço fechado pelos custos da obra correspondente a cota de construção, na proporção da fração de rateio estipulada no item 5.6., abaixo, cuja **estimativa preliminar de custo** já foi apresentada, sem a incidência de gastos extras que não sejam previamente autorizados pelo **OUTORGADO**.

(vii) Partindo dos pressupostos acima consignados, a **OUTORGANTE**, por sua vez, foi procurada pelo **OUTORGADO**, que tomou conhecimento de todos os fatos assinalados nos presentes "*Considerando*", bem como do que será exposto no corpo deste instrumento, manifestando seu interesse de, nas mesmas condições em que os detém a **OUTORGANTE**, adquirir da mesma, por promessa de cessão de direitos aquisitivos tendo por objeto bem futuro, fração do **IMÓVEL** descrito no "*Considerando (i)*", de tal modo que, implementadas todas as condições e sanadas todas as pendências adiante referidas, possa o **OUTORGADO** deter diretamente em seu nome, a fração total objeto deste instrumento, à qual corresponderá a futura unidade Loja H, contratando, ao mesmo tempo, com a **INTERVENIENTE**, a construção das acessões que aderirão à fração objeto da presente promessa;

RESOLVEM firmar o presente "**Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos de Fração de Bem Imóvel e Adesão a Contrato de Construção**", tendo por objeto a fração abaixo indicada do imóvel situado na Rua Juquía, 61, Leblon, Rio de Janeiro/RJ, o que fazem pelos seguintes termos e condições:

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Isaac Jose Elehep, Flavia Rezende Dias e Mara Cristina Lima. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código A39B-501D-25DC-1300.



ESSÊNCIA

BS'D

1. DO IMÓVEL E DA FRAÇÃO OBJETO DESTA PROMESSA

1.1. A fração ideal objeto do presente instrumento é a **fração de 0,75%** de cada uma das unidades do edifício situado na Rua Juquiá, 61, Leblon, Rio de Janeiro/RJ, cujas medidas e confrontações se encontram perfeitamente descritas e caracterizadas na matrícula nº 66.350 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, de tal modo que, efetivada a compra e venda do **IMÓVEL** e após a demolição do edifício atualmente existente no **IMÓVEL**, seja o **OUTORGADO** proprietário da **fração de 0,75% ("Fração Ideal")** do terreno resultante, no qual será realizado o empreendimento imobiliário misto descrito no item 5, abaixo.

2. DA TITULAÇÃO:

2.1. Sempre levando em consideração os fatos expostos nos "*Considerandos*", a **OUTORGANTE**, na exata forma em que detém os direitos a adquirir o **IMÓVEL** por este instrumento, o qual foi oferecido à **OUTORGANTE** em caráter exclusivo através da **Opção**, figurando como vendedora as pessoas jurídicas qualificadas no Considerando (i), promete ceder ao **OUTORGADO** os direitos aquisitivos à **fração de 0,75% do IMÓVEL**.

3. DA SITUAÇÃO JURÍDICA:

3.1. O **IMÓVEL** e, por consequência, a **Fração Ideal**, não se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais e reais, haja vista que a **JUQUIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. ("promitente vendedora")** que se consagrou vencedora da licitação, na modalidade concorrência pública (CN-03/2018), para fins de aquisição do imóvel situado às Ruas Juquiá nº 61 e Rua Adalberto Ferreira, nº 34 – Leblon, e respectivo terreno, melhor descrito, caracterizado e individualizado na matrícula nº. 66.350 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - inscrição municipal nº. 2009086-6, doravante denominado simplesmente **IMÓVEL**, até a presente data, ainda não possui a propriedade plena do **IMÓVEL**, assim como, a **JUQUIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** ainda não quitou o preço do terreno.

3.2. A **OUTORGANTE** se compromete perante o **OUTORGADO** a celebrar a Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda em nome do **OUTORGADO**, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data da assinatura do presente instrumento contratual. Caso a **OUTORGANTE** ultrapasse o prazo acima descrito e a **OUTORGANTE** não tenha realizado a Escritura Pública de Compra e Venda em nome do **OUTORGADO**, a **OUTORGANTE** resolverá o presente contrato e, no mesmo ato, devolverá ao **OUTORGADO**, de forma imediata e integral, em parcela única, todos os valores que foram pagos pelo **OUTORGADO**, corrigidos monetariamente pelo CUB-RJ, em conta bancária a ser indicada pelo **OUTORGADO**.

4. DA PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DA FRAÇÃO IDEAL DO BEM FUTURO, DO PREÇO E SUA FORMA DE PAGAMENTO:



ESSÊNCIA

BS'D

4.1. Sempre levando em consideração os fatos expostos nos “*Considerandos*”, declarando o **OUTORGADO** ter tomado integral conhecimento de todos os fatos ali consignados, a **OUTORGANTE**, na exata forma em que detêm os direitos a adquirir o **IMÓVEL**, por este instrumento, promete ceder ao **OUTORGADO** os direitos aquisitivos à **fração de 0,75% do IMÓVEL** devidamente descritos e caracterizados neste instrumento.

4.2. A Compra e Venda será celebrada por Escritura Pública, sendo transferida ao **OUTORGADO** a plena propriedade da fração ideal de 0,75% do **IMÓVEL** antes descrito e caracterizado, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da assinatura do presente instrumento, conforme estipulado no item **4.2.4.** abaixo, sendo o **preço da futura compra e venda da fração ideal**, a ser pago desde já à **OUTORGANTE**, fixado em **R\$2.250.681,48 (dois milhões, duzentos e cinquenta mil, seiscentos e oitenta e um reais e quarenta e oito centavos)**, será pago da seguinte maneira: **(a)** Neste mesmo ato, a título de sinal e princípio de pagamento, o **OUTORGADO** paga à **OUTORGANTE** o valor de **R\$ 427.093,76 (quatrocentos e vinte e sete mil, noventa e três reais e setenta e seis centavos)**, o que faz através da Transferência Eletrônica Disponível (TED) para o Banco Itaú, agência 0269, conta corrente 11301-5, de titularidade da **MZK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 05.626.057/0001-14, sendo concedida ampla e irrestrita quitação tão logo comprovada a compensação e liberação do mesmo, sendo certo que caso o acima referido TED não seja liberado, o presente instrumento perderá, automática e imediatamente, toda a sua validade e eficácia, como se nunca tivera sido celebrado; e **(b)** O saldo de **R\$ 1.823.587,72 (um milhão, oitocentos e vinte e três mil, quinhentos e oitenta e sete reais e setenta e dois centavos)** será quitado em parcela única com vencimento em 25/08/2023, sendo certo que o pagamento da parcela será realizado através da quitação do boleto bancário a ser enviado mensalmente pela **OUTORGANTE** para o **OUTORGADO**, através do e-mail pecegueiro@peachtreebr.com, indicado por este para tal fim.

4.2.1. Os valores das parcelas serão reajustados pelo CUB-RJ data base julho/2021 até a expedição do auto de conclusão de obra (“habite-se”), bem como as parcelas que vencerem após a expedição do habite-se deixarão de sofrer reajuste pelo CUB-RJ data base julho /2021 e passarão a ser reajustadas pelo índice Nacional de Preços ao Consumidor (IPCA) acumulado, tendo como base a data de expedição do habite-se e serão acrescidas de juros efetivos e nominais de 8% (oito por cento) ao ano, calculados pela Tabela Price, pro rata die. Os pagamentos das parcelas serão realizados através da quitação dos boletos bancários a serem enviados mensalmente pela **OUTORGANTE** para o **OUTORGADO**, através do e-mail pecegueiro@peachtreebr.com, indicado por este para tal fim; O pagamento das parcelas vencíveis após a Escritura de compra e venda e/ou habite-se serão garantidos mediante a constituição de alienação fiduciária em favor do **OUTORGANTE**, conforme minuta da Escritura de Compra e Venda com Alienação Fiduciária, elaborada na forma que dispõe a Lei Federal nº 9.514/1997, desde logo, fica integralmente aprovada pelas Partes em todos os seus termos e condições (Anexo I).



ESSÊNCIA

BS'D

4.2.2. O preço acima descrito corresponde ao valor da cota de terreno correspondente à **futura unidade Loja H**, que contempla jirau de 46,86 m², e está acrescido dos valores das comissões e de serviços técnicos para o desenvolvimento do empreendimento e formação de grupo, a serem devidamente comprovadas através da emissão das respectivas notas fiscais.

4.2.3. Em até 30 (trinta) dias a antecederem a data da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda, serão arrecadados pela **OUTORGANTE** os valores das despesas previstas no item **11.1**, abaixo, sendo certo que tais valores não estão incluídos no preço da compra e venda da fração de terreno, indicado em **4.2.**, supra.

4.2.4. O local e a data da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda serão previamente informados pela **OUTORGANTE** ao **OUTORGADO**, sendo certo que a Escritura ora referida deverá ser lavrada em até **180 dias corridos contados da data da assinatura do presente instrumento**, sob pena de resolução do presente contrato e devolução integral dos valores pagos pelo **OUTORGADO**, de forma imediata e em uma única parcela, a ser depositada na conta bancária indicada pelo **OUTORGADO**.

4.2.4.1. Caso o **OUTORGADO** não efetue o pagamento das despesas previstas em **11.1**. ou não compareça, na data agendada, ao local determinado para a assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda, estará sujeito ao pagamento de multa convencional, no valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da cota de terreno, estipulada em **4.2.**, cobrável pela **OUTORGANTE** mediante ação executiva, ficando, ainda, o **OUTORGADO**, sujeito às perdas e danos ocasionados à **OUTORGANTE** por não ter celebrado a escritura de compra e venda, sem prejuízo de poder a **OUTORGANTE**, imediata e automaticamente, independente de notificação, dar por rescindida a presente promessa de cessão de direitos, que perderá toda a sua validade e eficácia, como se nunca fora celebrado, o que, em ocorrendo, determinará que os direitos à fração ideal objeto deste instrumento retornem à **OUTORGANTE**, que poderá dela livremente dispor. Nesse caso, a **OUTORGANTE** devolverá ao **OUTORGADO** 75% (setenta e cinco por cento) da importância até então paga, restando para si 25% (vinte e cinco por cento), em caráter de multa compensatória, por ter o **OUTORGADO** inviabilizado a oferta da futura unidade autônoma a ele reservada e dos direitos sobre a fração ideal de terreno correspondente a terceiros, impedindo o integral fechamento do negócio na data apazada e impondo à **OUTORGANTE** novos ônus na busca extemporânea de contratante que o substitua. A devolução dos valores dar-se-á de acordo com o previsto em **6.2.1.**, abaixo.

4.2.5. O **OUTORGADO** está ciente que a comissão de corretagem devida em decorrência da intermediação do presente negócio imobiliário não será restituída na hipótese de rescisão do presente contrato.

4.3. O **OUTORGADO** está ciente de que a **OUTORGANTE** poderá negociar, com instituições financeiras de sua livre escolha, a antecipação dos recebíveis decorrentes do presente contrato, estabelecidos no



ESSÊNCIA

BS'D

item 4.2, bem como contratar recursos, através de cessão de crédito ou qualquer outra modalidade de contrato, comprometendo-se o **OUTORGADO**, desde já, a prestar anuência, assinando documentos eventualmente exigidos pelas referidas instituições financeiras para formalização do negócio, inclusive a constituição de garantias reais sobre o **IMÓVEL**.

5. DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO A SER DESENVOLVIDO E DA ADESÃO AO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO:

5.1. As partes contratantes estão cientes de que a promessa de aquisição tendo por objeto a fração ideal referida na cláusula anterior foi realizada pela **OUTORGANTE** e pelo **OUTORGADO** com a finalidade única e específica de construir, **pelo regime de administração**, juntamente com os adquirentes das frações ideais restante do mesmo **IMÓVEL**, com recursos próprios, em condomínio, o empreendimento imobiliário misto ("**EMPREENDIMENTO**"), a ser composto por 79 (setenta e nove) unidades residenciais, distribuídas em 02 (dois) Blocos localizados em 02 (duas) torres distintas, através de 07 (sete) pavimentos e, ainda, por 19 (dezenove) unidades Lojas com área de jirau, localizadas no térreo, com as pertinentes partes comuns, sendo que 04 (quatro) lojas terão suas dependências localizadas no 1º subsolo, além pavimentos 1º subsolo, 2º subsolo, garagem elevada, pavimento térreo, Pavimento de Uso Comum - PUC e telhado. O empreendimento possuirá um total de 105 (cento e cinco) vagas destinadas ao estacionamento de automóveis de passeio dos condôminos ou legítimos usuários do Condomínio a qualquer título, sendo: (i) 79 (setenta e nove) vagas, destinadas exclusivamente para as unidades residenciais, cabendo, portanto, à cada unidade residencial o direito a 01 (uma) vaga de estacionamento; (ii) 23 (vinte e três) vagas destinadas exclusivamente à Loja "A" observado, quanto à utilização das mesmas, o disposto na Convenção de Condomínio; e (iii) 03 (três) vagas destinadas exclusivamente à Loja "T", observado, quanto à utilização das mesmas, o disposto na Convenção de Condomínio (itens 5.1.3 e 5.1.4. abaixo), cujo projeto, a ser aprovado e sujeito a alterações a fim de atender a exigências das autoridades públicas, que foi apresentado ao **OUTORGADO** neste ato e com o qual o mesmo se declara plenamente de acordo, sendo que o edifício depois de pronto receberá a designação e numeração 61 pela Rua Juquiá, Leblon, Rio de Janeiro/RJ, a ser aprovada pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, mediante cláusulas e condições conforme o contrato de construção ora rubricado, a constituir o **ANEXO I** deste instrumento, a ser futuramente celebrado, diretamente com a **INTERVENIENTE**, quando da lavratura das Escrituras Públicas de Compra e Venda da **Fração Ideal**, prevista no item 1.1., onde a mesma, ou sociedade do mesmo grupo societário, será contratada para a construção de todo o edifício, **pelo regime de administração, a preço de custo**, sendo o custo da construção pago na exata forma do consignado no Contrato de Construção.

5.1.1. Aos proprietários das unidades residenciais Cobertura 01, Cobertura 02, Cobertura 03, Cobertura 04, Cobertura 05 e Cobertura 06 do Bloco 01 e Cobertura 01, Cobertura 02, Cobertura 03, Cobertura 04, Cobertura 05 e Cobertura 06 do Bloco 02, atuais e que no futuro vierem a sê-los, ficam expressamente assegurados, irrevogavelmente, os direitos de uso, gozo e fruição, em caráter



ESSÊNCIA

BS'D

perpétuo, das lajes e telhado que lhes são imediatamente superiores, sendo-lhe expressamente assegurado o direito de ampliar suas unidades sobre estas áreas, excetuadas as áreas ocupadas pelos compartimentos técnicos comuns e o acesso aos mesmos e limitando-se à empena de fachada e ao limite de sua unidade no pavimento inferior. As unidades de cobertura serão entregues com um pergolado.

5.1.2. Aos proprietários das unidades residenciais sob os n°s 201, 202, 203 e 204 do Bloco 01 e 201, 202 e 203 do Bloco 02, atuais e que no futuro vierem a sê-los, ficam expressamente assegurados, irrevogavelmente, o direito, em caráter perpétuo, de construir um telhado no terraço descoberto de suas unidades, sendo-lhes expressamente assegurado o direito de ampliar suas unidades sobre a área descoberta dos respectivos terraços descobertos, respeitando a fachada do prédio e limitando-se à altura do piso da unidade imediatamente acima da sua.

5.1.3. Ao proprietário da unidade comercial denominada Loja "A", atual e que no futuro vier a sê-lo, fica expressamente assegurado, irrevogavelmente, os direitos de uso, gozo e fruição, em caráter privativo, exclusivo e perpétuo, de toda a área do pavimento garagem elevada, inclusive a área de estacionamento e rampa de acesso, excetuadas as áreas ocupadas pela caixa de escada e hall de elevadores, bem como os direitos de uso, gozo e fruição, em caráter privativo, exclusivo e perpétuo, das vagas sob os n°s 1, 2 e 3 e toda área de localização, incluindo, circulação, WC's e acessos localizados no pavimento térreo, de acordo com o Projeto de Construção apresentado pela **OUTORGADA**, sendo certo que os respectivos direitos assegurados à Loja "A" não poderão ser de qualquer modo alterados e/ou suprimidos por qualquer decisão assemblear, nem muito menos através de alteração da presente Convenção, salvo pela unanimidade dos condôminos do prédio. De igual modo, e sob a exigência do mesmo quórum para sofrer qualquer alteração o presente estatuto condominial, ao tal proprietário atual e que no futuro o forem, da mencionada unidade, fica assegurado o direito de demolirem a rampa de acesso, utilizar o respectivo depósito privativo, de forma total ou parcial, como lojas, ampliar as lojas e/ou depósitos sobre a área de estacionamento, construir novos acessos e utilizar a área de estacionamento como melhor lhe convir, inclusive cedê-la total ou parcialmente a outros condôminos do prédio.

5.1.4. Ao proprietário da unidade comercial denominada Loja "T", atual e que no futuro vier a sê-lo, fica expressamente assegurado, irrevogavelmente, os direitos de uso, gozo e fruição, em caráter privativo, exclusivo e perpétuo, das vagas sob os n°s 4, 5 e 6, e toda a área de localização, incluindo, circulação, WC's e acessos localizados no pavimento térreo, de acordo com o Projeto de Construção apresentado pela **OUTORGADA**, assegurado o direito de ampliar as lojas e/ou depósitos sobre a referida área de estacionamento, circulação e acessos das respectivas vagas, podendo construir novos acessos e utilizar a referida área de estacionamento como melhor lhe convir, inclusive cedê-la total ou parcialmente a outros condôminos do prédio, sendo certo que os respectivos direitos assegurados à loja "t" não poderão ser de, qualquer modo, alterados e/ou suprimidos tais direitos por qualquer



ESSÊNCIA

BS'D

decisão assemblear, nem muito menos através de alteração da presente convenção, salvo pela unanimidade dos condôminos do prédio.

5.1.5. Aos proprietários das unidades denominadas Lojas "C", "D", "E" e "F", atuais e que no futuro vierem a sê-los, ficam expressamente assegurados, irrevogavelmente, os direitos de uso, gozo e fruição, em caráter perpétuo, da área referente à projeção do afastamento frontal no 1º subsolo, sendo-lhes expressamente assegurado o direito de ampliar suas unidades sobre esta área, conforme planta anexa.

5.1.6. Tais direitos não poderão, em qualquer hipótese, ser de qualquer modo alterados e/ou suprimidos, por qualquer decisão assemblear, muito menos através de alteração da Convenção de Condomínio, salvo pela unanimidade de condôminos, inclusive aqueles não quites com o condomínio.

5.2. O EMPREENDIMENTO referido no item anterior encontra-se descrito nas minutas anexadas ao presente instrumento e que, rubricadas pelas partes, passam a fazer parte integrante do mesmo, a saber: **(a)** book de vendas; **(b)** contrato de construção e seus anexos, compostos, conforme ali indicado, pelos seguintes documentos: **(b.i)** tabela de frações ideais de terreno, de frações de rateio dos custos da construção e de frações de rateio de despesas do condomínio; **(b.ii)** plantas e projetos preliminares de arquitetura, a serem aprovados na Prefeitura; **(b.iii)** memorial preliminar descritivo de materiais e acabamentos; **(b.iv)** orçamento preliminar/inicial estimado do custo da construção; **(b.v)** disposições gerais; **(b.vi)** cronograma físico preliminar estimado; **(b.vii)** cronograma financeiro preliminar estimado; **(b.viii)** tabela de prazos de garantias **(b.iv)** Orçamento de decoração e equipamentos das partes comuns; **(b.x)** tabela e fundo de legalização e ligações; e **(c)** convenção de condomínio.

5.2.1. Logo após a compra do imóvel, será contratado o arquiteto INÁCIO OBADIA para executar o projeto de arquitetura da obra, a ser aprovado pela Prefeitura. Também após a concretização da compra do terreno, a construtora contratará profissionais qualificados para desenvolver a concepção visual e a execução dos projetos executivos. Durante esta fase podem ocorrer pequenas modificações no estudo preliminar.

5.2.2. O projeto de execução da fachada do edifício será detalhado posteriormente por ANDRÉ PIVA.

5.3. A OUTORGANTE desenvolveu três opções de *layout* para cada unidade. Os **OUTORGADOS** tiveram até 15/01/2020 para escolher uma destas opções, com os custos englobados no custo de construção previsto na cláusula 5.1. do Contrato de Construção, designadas como: "Padrão", "Opção 1" e "Opção 2". Como o prazo em questão já foi encerrado, a unidade será entregue com o layout "Padrão".



ESSÊNCIA

BS'D

5.3.1. A **OUTORGANTE** desenvolveu ainda duas opções de planta unificada (junção de duas unidades) apenas para as colunas 01 e 02 e para as colunas 04 e 05. Os **OUTORGADOS** tiveram até 15/01/2020 para escolher uma das versões de planta com os custos englobados no custo de construção previsto na cláusula 5.1. do Contrato de Construção. Como o prazo já foi encerrado, o apartamento será entregue na opção "Padrão" sem unificação que não vai gerar custo adicional para o **OUTORGADO**.

5.3.2. A partir de 30/11/2020 não será permitida qualquer outra alteração no projeto das unidades, que serão construídas de acordo com as opções de plantas indicadas.

5.3.3. Os pontos de instalações, ar-condicionado, exaustão mecânica e luminotécnica seguirão a opção de *layout* escolhida pelo **OUTORGADO**, de acordo com o projeto definido pela **OUTORGANTE**. Não será permitido o deslocamento ou a inclusão de novos pontos.

5.3.4. A **OUTORGANTE** desenvolverá mais duas opções de acabamentos (pisos e revestimentos, louças, metais e granitos) além da opção de acabamentos denominada "Padrão", que serão ofertados ao **OUTORGADO** e terão um custo adicional, desde que previamente autorizado pelo **OUTORGADO**. O **OUTORGADO** terá até 30 (trinta) dias a partir da data da sua convocação por e-mail para escolher uma dessas opções de acabamentos. Caso o **OUTORGADO** não tenha interesse em nenhuma dessas duas opções de acabamentos desenvolvidas pela construtora ou não se manifeste no prazo determinado, será entregue o acabamento conforme a opção "Padrão", sem custo adicional ao **OUTORGADO**.

5.3.5. Além das três opções de acabamentos descritas acima, será ainda oferecida uma opção de acabamento denominada "Osso" que não gerará custo adicional ou crédito. O **OUTORGADO** terá até 30 (trinta) dias a partir da data da sua convocação por e-mail para escolher essa opção. Caso o **OUTORGADO** não tenha interesse ou não se manifeste no prazo determinado, será entregue o acabamento conforme a opção "Padrão", sem custo adicional ao **OUTORGADO**.

5.3.6. Não será permitida nenhuma outra personalização de planta ou acabamentos que não estiverem descritas acima.

5.4. Declara o **OUTORGADO** ter ciência e, desde já, concordar que, à fração ideal referida em **1.1**, supra, irão aderir acessões, que constituirão a futura unidade Loja H, a ser construída com recursos do **OUTORGADO**, juntamente com recursos dos demais adquirentes das frações remanescentes, na forma do disposto no Contrato de Construção.

5.5. O **OUTORGADO** se obriga, de forma irrevogável e irretratável, ao custeio total da construção da sua unidade e das partes comuns do futuro edifício, na proporção da fração de rateio de construção especificada no Contrato de Construção, e, tendo em vista que o regime de construção pelo qual a **INTERVENIENTE** está sendo contratada é o de obra por administração, sendo que o custo de



ESSÊNCIA

BS'D

construção do **EMPREENDIMENTO** foi estimado pela **INTERVENIENTE** e sofrerá apenas a variação refletida pelo CUB-RJ, sem qualquer acréscimos referentes as despesas extras que não forem previamente aprovadas pelo **OUTORGADO**.

5.6. Pelo referido Contrato de Construção, a cota de construção a ser paga pelo **OUTORGADO**, relativa à futura unidade Loja H, com área de jirau de 46,86 m², será de **0,58%** do custo total da construção do **EMPREENDIMENTO**. Sendo assim, o **OUTORGADO** se obriga a custear a construção total do **EMPREENDIMENTO**, na proporção da fração de rateio acima estipulada, cuja **estimativa preliminar de custo** em Reais, considerando o orçamento preliminar da construção apresentado na cláusula 5.1. do Contrato de Construção, e **sem nenhum acréscimo referente as despesas e cotas-extras decorrentes dos realinhamentos orçamentários da construção**, por força do previsto no item 5.4., supra, ascende à R\$ 532.367,79 (quinhentos e trinta e dois mil, trezentos e sessenta e sete reais e setenta e nove centavos) valor este a ser reajustado pelo CUB-RJ (data base Julho/2021), será quitado em parcela única com vencimento em 25/08/2023, , sendo certo que o pagamento da parcela será realizado através da quitação do boleto bancário a ser enviado pela **OUTORGANTE** para o **OUTORGADO**, através do e-mail pecegueiro@peachtreebr.com, indicado por este para tal fim.

5.6.1. Independentemente do estipulado no Contrato de Construção, acordam as Partes que não haverá qualquer incidência sobre as cotas-extras estipuladas, em decorrência dos realinhamentos orçamentários referentes à cota de construção a serem realizados pela **INTERVENIENTE**, sendo certo que o valor estipulado em 5.6. acima sofrerá apenas o acréscimo proveniente da incidência da variação do CUB-RJ (data base Julho/2021).

5.7. Fica o **OUTORGADO** ciente de que deverá arcar, ainda, com o pagamento dos custos previstos no orçamento de humanização e equipamentos das partes comuns, a ser arrecadado pela **INTERVENIENTE**, que ascende à R\$ 36.836,28 (trinta e seis mil, oitocentos e trinta e seis reais e vinte e oito centavos) valor este a ser reajustado pelo CUB-RJ (data base Julho/2021), será pago em **parcela única** com vencimento em 25/08/2023, bem como com o pagamento do fundo de legalização e ligações, a ser arrecadado pela **INTERVENIENTE**, que ascende à R\$ 27.406,16 (vinte e sete mil, quatrocentos e seis reais e dezesseis centavos) valor este a ser reajustado pelo CUB-RJ (data base Julho/2021), será pago em **parcela única com vencimento** em 25/08/2023, juntamente com a parcela na quantia fixa da cota de construção, cuja a quantia já foi apresentada e autorizada pelo **OUTORGADO**, sendo certo que tais custos não estão incluídos no custo de construção indicado em 5.6., supra e estão previstos nas cláusulas 7., 8. e 9. do Contrato de Construção.

6. DA MORA E DA PENALIDADE:

6.1. A impontualidade do **OUTORGADO** no pagamento de qualquer das parcelas do preço estipulado em 4.2., acarretará a imediata incidência de uma multa de 2% (dois por cento), bem como dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die* e atualização monetária, com base na



ESSÊNCIA

BS'D

cumulação das variações percentuais positivas do IPCA, sendo certo que as variações negativas do referido índice não representarão redução dos valores devidos.

6.2. Sem prejuízo do disposto em **6.1.**, supra, o não pagamento do saldo do preço nas datas acima aprazadas, poderá, a exclusivo critério da **OUTORGANTE**, dar causa à imediata e automática rescisão do presente instrumento, que perderá toda a sua validade e eficácia, como se nunca fora celebrado, independente de qualquer notificação, o que em ocorrendo determinará que os direitos à fração ideal objeto deste instrumento retornem à **OUTORGANTE**, que poderá dela livremente dispor. Nesse caso, a **OUTORGANTE** devolverá ao **OUTORGADO** 75% (setenta e cinco por cento) da importância até então paga, retendo para si 25% (vinte e cinco por cento), em caráter de multa compensatória, por ter o **OUTORGADO** inviabilizado a oferta da futura unidade autônoma a ele reservada e dos direitos sobre a fração ideal de terreno correspondente a terceiros, impedindo o integral fechamento do negócio na data aprazada, e impondo à **OUTORGANTE** novos ônus na busca extemporânea de contratante que o substitua. Perderá o **OUTORGADO**, ainda, o valor pago como taxa de corretagem à imobiliária/corretor que houver intermediado a venda.

6.2.1. A devolução de valores acima mencionada será realizada mediante depósito a ser efetuado na conta corrente cujos dados serão informados previamente pelo **OUTORGADO**, indicada por este para tal fim, servindo o comprovante de depósito como recibo de quitação.

6.3. A mora do **OUTORGADO** no pagamento das parcelas da cota de construção estipulada em **5.6.**, supra, nas datas ali ajustadas, acarretará a imediata incidência de uma multa de 2% (dois por cento), bem como dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, na forma prevista no Contrato de Construção, e de acordo com o disposto na Lei nº 4591/64, além das demais consequências previstas no Contrato de Construção (**ANEXO I**).

6.4. Em caso de inadimplemento do **OUTORGADO** no pagamento das parcelas da construção nas condições estabelecidas no respectivo contrato de construção, responderá pela mora a fração de terreno ora prometida adquirir e as benfeitorias que forem incorporadas ao **IMÓVEL**.

6.5. Após o início de procedimento de leilão, o valor a ser recuperado pelo inadimplente dependerá da conclusão do mencionado procedimento e das condições de arrematação do **IMÓVEL** no aludido leilão.

6.6. O simples pagamento de qualquer parcela, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos previstos, não exonerará o **OUTORGADO** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais.



ESSÊNCIA

BS'D

6.7. Fica convencionado, ainda, que o saldo devedor vencer-se-á de pleno direito, podendo a **OUTORGANTE** ou a **INTERVENIENTE**, conforme o caso, exigir o seu pronto pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: a) se contra o **OUTORGADO** forem movidas ações ou execuções ou decretada qualquer medida judicial que, de algum modo, afete o objeto deste contrato, no todo ou em parte; b) se o **OUTORGADO** incidir em insolvência; e, c) nas demais hipóteses previstas na legislação.

7. DA EXPRESSA VEDAÇÃO À TRANSMISSÃO DE DIREITOS PERTINENTES A FRAÇÕES IDEAIS PELO OUTORGADO SEM A INTERVENIÊNCIA E ANUÊNCIA DA OUTORGANTE E DA INTERVENIENTE:

7.1. Fica expressamente vedada, como condição essencial do presente, a alienação/transmissão/transferência/cessão, pelo **OUTORGADO**, de quaisquer direitos pertinentes à fração de terreno do **IMÓVEL** objeto da presente, sem a prévia e expressa (por escrito) interveniência e anuência da **OUTORGANTE** e da **INTERVENIENTE**, ou apenas da **INTERVENIENTE**, caso a alienação/transmissão/transferência/cessão ocorra após a quitação do preço, na forma prevista no Contrato de Construção, sob pena de nulidade e ineficácia absoluta de tal alienação/transmissão/transferência/cessão.

7.2. Fica expressamente acordado, ainda, que tanto o **OUTORGADO**, quanto terceiros que participem direta ou indiretamente da referida alienação/transmissão/transferência/cessão, sem a interveniência e anuência da **OUTORGANTE** e/ou da **INTERVENIENTE**, de acordo com o disposto no item anterior, estarão passíveis de responsabilização civil pelo eventual desrespeito ao disposto no referido item.

7.3. Fica acordado, por fim, que qualquer adquirente dos direitos objeto deste instrumento obrigatoriamente aderirá integralmente a seus termos, inclusive aos instrumentos que constituem seus anexos e que o integram para todos os fins.

8. DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS:

8.1. O **OUTORGADO** está plenamente ciente de que a **OUTORGANTE** já iniciou o procedimento administrativo para aprovação do projeto arquitetônico pretendido, e de que o edifício será construído conforme prazo estabelecido no Contrato de Construção.

8.2. O **OUTORGADO** também está ciente de que a unidade que acederá à fração ideal prometida adquirir só poderá ser registrada e regularizada após a concessão do “habite-se” do empreendimento por parte do Município do Rio de Janeiro e a sua averbação na matrícula do imóvel no competente cartório de Registro de Imóveis, sendo certo que, a partir da lavratura da Escritura de Instituição de Condomínio Edifício e até a averbação do “habite-se” do empreendimento, o registro de escritura relativa à eventual alienação/transmissão/transferência/cessão da fração objeto do presente instrumento poderá ser obstado pelo cartório de Registro de Imóveis.



ESSÊNCIA

BS'D

8.3. Tendo em vista o escopo deste instrumento, o **OUTORGADO**, desde já, renuncia ao exercício do direito de preferência à aquisição de qualquer outra fração do **IMÓVEL**, obrigando-se a ratificar tal renúncia no ato da lavratura da Escritura de Compra e Venda da fração de terreno objeto do presente.

8.4. CASO A COMPRA DO IMÓVEL NÃO SEJA CONCRETIZADA POR RAZÕES ALHEIAS À VONTADE DO OUTORGADO E DA OUTORGANTE, OU, AINDA, CASO A OUTORGANTE TENHA INSUCESSO NA COMERCIALIZAÇÃO DAS FRAÇÕES DE TERRENO, OU NÃO CONSIGA LICENCIAR O EMPREENDIMENTO, OU NÃO CONSIGA EXECUTÁ-LO POR MOTIVOS ALHEIOS A SUA VONTADE, OU, AINDA, NA HIPÓTESE DA OUTORGANTE TER INSUCESSO EM CELEBRAR A ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA EM NOME DO OUTORGADO, DENTRO DO PRAZO ACORDADO PELAS PARTES DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS CORRIDOS, CONTADOS DA DATA DA ASSINATURA DO PRESENTE INSTRUMENTO, A OUTORGANTE RESCINDIRÁ O PRESENTE INSTRUMENTO E, NO MESMO ATO, A OUTORGANTE DEVOLVERÁ TODOS OS VALORES PAGOS PELO OUTORGADO, CORRIGIDOS MONETARIAMENTE PELO CUB-RJ, DE FORMA IMEDIATA E EM UMA ÚNICA PARCELA, NA CONTA BANCÁRIA INDICADA PELO OUTORGADO.

8.5. O **OUTORGADO** está plenamente ciente e concorda que no **EMPREENDIMENTO** são concedidos direitos específicos e especiais aos proprietários das Coberturas do Bloco 01 e do Bloco 02, das unidades residenciais sob os n°s 201, 203 e 204 do Bloco 01 e 201, 202 e 203 do Bloco 02, assim como à Loja "A", Loja "T" e às Lojas "C", "D", "E" e "F", de acordo com o item 5.1. e seus subitens, acima, devidamente especificados e garantidos na convenção de condomínio e regimento interno. Sendo certo que Eventual "mais valia", indenizações, multas ou reparos de qualquer natureza exigidos pelos órgãos públicos serão suportados exclusivamente pelos proprietários das mencionadas unidades alteradas. Estes serão sempre responsáveis pela impermeabilização de suas unidades, no que se refere à realização destas obras, ficando os proprietários destas unidades responsáveis por quaisquer danos causados ao prédio ou a qualquer de seus vizinhos, exclusivamente quando tais danos resultarem comprovadamente como consequência das suas obras feitas.

8.6. Na hipótese de o registro de imóveis criar qualquer óbice ao registro da Convenção, em decorrência dos direitos assegurados às unidades indicadas no item 4.4. da Convenção de Condomínio, bem como das vagas de garagem será assinada a rerratificação da Convenção de tal modo a possibilitar seu registro, mas sempre mantidos os direitos aqui assegurados ainda que pela assinatura do Regimento Interno que não será levado a registro mas será obrigatório a todos os condôminos, ou outros documentos porventura necessários à garantia da manutenção desses direitos por meio do mandato outorgado na cláusula 9 a seguir.

8.7. O presente instrumento é título executivo, nos termos do artigo 784, III, do Código de Processo Civil. Em caso de execução judicial, o **OUTORGADO** pagará o somatório das parcelas vencidas e não



ESSÊNCIA

BS'D

adimplidas, corrigidas monetariamente e acrescidas dos encargos moratórios estipulados neste instrumento, além das custas extrajudiciais e/ou judiciais e dos honorários de advogado da **OUTORGANTE**, convencionados em 20% sobre o total da execução, dívida essa que o **OUTORGADO** reconhece como líquida, certa e exigível.

8.8. O **OUTORGANTE** declara ciência e concordância quanto à contratação da empresa PROMENADE CONSULTORIA ADMINISTRATIVA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.461.469/0001-07, celebrada em 18.01.2019, através da assinatura do *Contrato Particular de Prestação de Serviços Auxiliares de Administração Condominial*, instrumento rubricado neste ato pelo **OUTORGADO**, pelo qual a respectiva empresa contratada prestará os serviços auxiliares à administração condominial e operacional do **EMPREENDIMENTO** pelo prazo mínimo de 12 (doze) meses contados da data de realização da Assembleia Geral de Instalação do condomínio.

9. DA OUTORGA DE MANDATOS:

9.1. Como condição essencial do presente negócio, no ato da lavratura da escritura pública de compra e venda, e por instrumento público em separado, o **OUTORGADO** deverá constituir como seus bastante procuradores, a **INTERVENIENTE** e os senhores **ISAAC JOSÉ ELEHEP**, acima qualificado, **RENATO PARAQUETT FERNANDES**, brasileiro, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 200348395-0 expedida pelo CREA/RJ em 02/12/2014, inscrito no CPF sob o nº 026.650.317-95, ambos com endereço profissional nesta cidade, na Rua Visconde de Pirajá nº 608 – 1º andar, Ipanema, Rio de Janeiro, RJ, outorgando-lhes os mais amplos poderes para, em seu nome, em caráter irrevogável e irretroatável, em conjunto ou separadamente, independentemente da ordem de nomeação, representá-los perante quaisquer repartições públicas Federais, Estaduais e Municipais, suas autarquias, empresas públicas, sociedades de economia mista, fundações e concessionárias de serviços públicos, tais como, mais sem se limitar, a Secretaria de Meio Ambiente da Cidade do Rio de Janeiro – SMAC, a Superintendência do Parcelamento e Edificações, a Região Administrativa, a Fundação Parques e Jardins, o Instituto de Geotécnica do Município do Rio de Janeiro - GEO-RIO, a Diretoria de Recursos Naturais, o Distrito de Fiscalização, o ISPHAN, o IBDF, o INSS, o CBMERJ, a Drenagem e Fundação Rio Águas, a Companhia Municipal de Limpeza Urbana – COMLURB; a Companhia Estadual de Água e Esgotos – CEDAE; a Secretaria Municipal de Fazenda; a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, com o fito de obter a licença de demolição e aprovação de projeto de construção e outros, bem como eventuais alterações aos mesmos, podendo, para tal fim, assinar projetos, plantas, especificações, petições, recursos, escrituras para doação de áreas de recuo, remembramento, desmembramento, retificação de metragens, fracionar os terrenos, proceder a investidas, requerer a licença de obras, cumprir exigências, fazer doação de área(s) de recuo, desistir do direito de preferência, acompanhar processos, requerer certidão de “habite-se” total ou parcial, pagar indenizações, tudo em qualquer órgão competente, atender a quaisquer exigências necessárias a tal fim, assinando todo e qualquer documento em seu nome, inclusive projetos, contratos e requerimentos, podendo retirar guias e documentos, replicar, cumprir exigências, inclusive assinar



ESSÊNCIA

BS'D

como proprietário, especificamente com relação aos poderes acima estabelecidos, assinar alteração à convenção de condomínio, promover todos os atos necessários a superar eventuais dificuldades ensejadas pelo Poder Público de um modo geral (medidas judiciais inclusive), vizinhos e terceiros que venham a levantar obstáculos à consecução do empreendimento imobiliário pretendido, mas não limitada a esta hipótese, representar os outorgantes em leilão extrajudicial previsto na Lei 4.591/64, assinar escritura ou pedido de Instituição de Condomínio Edilício previsto na Lei nº 10.406/02, discriminação de unidades, termo de urbanização de terreno, termo de doação de área de recuo para a Prefeitura do Rio de Janeiro, bem como termo de construção de escola e de comércio, podendo, inclusive, assinar retificações e ratificações de tais termos, e todo e qualquer outro poder não expressamente mencionado, mas necessário a concluir todos os negócios tendentes ao pleno êxito e conclusão de toda a construção do empreendimento imobiliário pretendido, ficando certo, entretanto, que os procuradores se obrigam pessoalmente pelos atos que praticarem, podendo, enfim, assinar todo e qualquer documento necessário ao bom desempenho do presente mandato, podendo ainda substabelecer, com reserva de iguais, tudo exclusivamente com relação ao **IMÓVEL** objeto do presente instrumento.

10. DA IMISSÃO NA POSSE:

10.1. No ato da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, o **OUTORGADO** será imitido na posse da fração ora transacionada do imóvel descrito no item "I" dos "*Considerando*". Contudo, tendo em vista a contratação da construção, nos termos do Contrato de Construção, a **INTERVENIENTE**, como condição essencial à presente contratação, poderá ingressar livremente no **IMÓVEL**, de forma a poder realizar no mesmo, a construção do edifício e atos necessários à sua viabilização, bem como manter, nas áreas externas do **IMÓVEL**, placa promocional relativa ao empreendimento imobiliário, ou outros sinais indicativos do nome e atividade empresarial da mesma, ou de empresas do grupo, indicadas pela **INTERVENIENTE**.

11. DAS DESPESAS:

11.1. Os custos relativos às despesas para emissão de certidões; lavratura de escrituras de compra e venda, contrato de construção, convenção de condomínio, procurações e instituição de condomínio edilício; registros das escrituras antes mencionadas; demais despesas cartorárias; honorários de despachantes; honorários advocatícios para estruturação jurídica do empreendimento; fundo de reserva, decoração e equipamentos de partes comuns; ITBI, laudêmio, foro e demais taxas e impostos; remição de foro; não estão incluídos no preço e serão custeados pelo **OUTORGADO**, na proporção da fração ideal de sua unidade, por meio de arrecadação específica a ser realizada pela **OUTORGANTE**, em até 15 (quinze) dias a antecederem a data da lavratura da escritura Pública de Compra e Venda da fração, objeto do presente instrumento.

11.2. A partir da imissão na posse pela construtora, o **OUTORGADO** será responsável pelo pagamento dos IPTU's, Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndio e dos demais ônus, encargos, taxas, despesas e



ESSÊNCIA

BS'D

tributos que onerem ou venham a onerar o **IMÓVEL**, na proporção da fração de construção estipulada na Tabela de Frações, mencionada no item **5.2 (b.i)**, sendo certo que tais valores não estão incluídos no valor da Cota de Construção estipulado em **5.5**.

11.3. O **OUTORGADO** está ciente de que, no preço estipulado em **4.2.**, está incluída a comissão de corretagem pela intermediação da compra e venda da fração ideal objeto deste instrumento.

12. A IRREVOGABILIDADE, DA IRRETRATABILIDADE E DA ACEITAÇÃO:

12.1. Este instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando às PARTES, seus herdeiros e sucessores, ressalvado o previsto nos itens **4.2.3.**, **6.2.** e **8.4.**, supra.

12.2. Pelos contratantes foi dito que aceitam o presente, tal como se encontra redigido, em todas as suas cláusulas e condições, obrigando-se a fazê-lo sempre firme e eficaz entre si, herdeiros e sucessores, a qualquer título.

13. DA ANTICORRUPÇÃO:

13.1. Na execução do presente instrumento é vedado às partes contratantes e/ou a seus empregados, e/ou a seus prepostos, e/ou seus colaboradores; e/ou a seus gestores: a) Prometer, oferecer ou dar, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público ou a quem quer que seja, ou a terceira pessoa a ele relacionada; b) Criar, de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para celebrar o presente Contrato; c) Obter vantagem ou benefício indevido, de modo fraudulento, de modificações ou prorrogações do presente Contrato, sem autorização em lei, no ato convocatório da licitação pública ou nos respectivos instrumentos contratuais; d) Manipular ou fraudar o equilíbrio econômico-financeiro do presente Contrato; ou e) De qualquer maneira fraudar o presente Contrato; assim como realizar quaisquer ações ou omissões que constituam prática ilegal ou de corrupção, nos termos da Lei Anticorrupção, Lei nº 12.846/2013 e alterações ou de quaisquer outras leis ou regulamentos aplicáveis ("Leis Anticorrupção"), seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma que não relacionada a este instrumento.

14. DO FORO:

14.1. Fica eleito o foro da comarca da cidade do Rio de Janeiro, com preferência sobre qualquer outro para processar e julgar eventuais ações oriundas desta compra e venda.

Estando, assim, justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e valor, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo qualificadas.

Rio de Janeiro, 03 de setembro de 2021

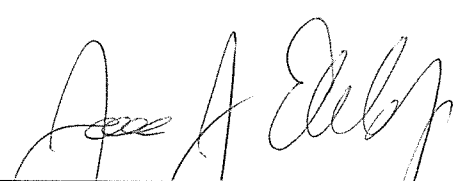
Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Isaac Jose Elehep, Flavia Rezende Dias e Mara Cristina Lima. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código A39B-501D-25DC-1300.



ESSÊNCIA

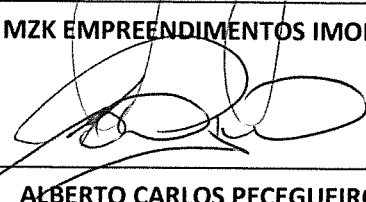
BS'D

OUTORGANTE:

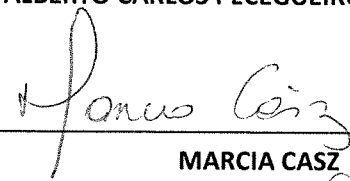


MZK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

OUTORGADO:

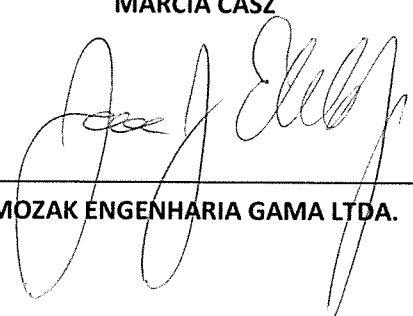


ALBERTO CARLOS PECEGUEIRO DO AMARAL



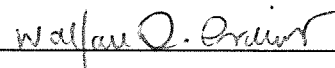
MARCIA CASZ

INTERVENIENTE:

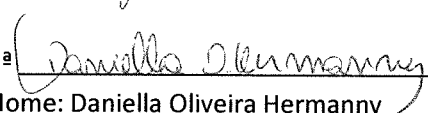


MOZAK ENGENHARIA GAMA LTDA.

Testemunhas:

1ª 

Nome: Wallace Oliveira Cordeiro
CPF: 229.311.848-70

2ª 

Nome: Daniella Oliveira Hermanny
CPF: 140.439.177-08

(Esta página é integrante do Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos à Fração Ideal e Adesão a Contrato de Construção, celebrado em 24/08/2021, entre ALBERTO CARLOS PECEGUEIRO DO AMARAL, MARCIA CASZ e MOZAK Engenharia GAMA Ltda. e MZK Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

ANEXO II
MINUTA DE NOTIFICAÇÃO

São Paulo, [dia] de [mês] de [ano].

[=] ("Adquirente")

Ref.: Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Oriundos do "Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos de Fração Ideal de Bem Imóvel e Adesão ao Contrato de Construção Tendi por Objeto Bem Futuro"

Prezados Senhores,

1. Fazemos referência ao "Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos de Fração Ideal de Bem Imóvel e Adesão ao Contrato de Construção Tendi por Objeto Bem Futuro", celebrado, de um lado, pela **JUQUIÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA sob NIRE nº 33.2.1064264-2, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 391, salas 606 e 607, Leblon, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.440-032, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.884.733/0001-60 ("Empreendedora"), e, de outro lado, pela V.Sa., na qualidade de adquirente, datado de 03 de setembro de 2021 ("Contrato de Venda e Compra"), no âmbito da comercialização da fração ideal de 0,75% do empreendimento imobiliário misto no imóvel objeto da matrícula nº 66.350, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ ("Fração", "Matrícula" e "Imóvel", respectivamente), denominado "Essência", situado na Rua Juquiá, nº 61 e Rua Adalberto Ferreira, nº 34, Leblon, CEP 22441-080, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Empreendimento Alvo").

2. Informamos que em 17 de dezembro de 2021, a Empreendedora cedeu fiduciariamente à **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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 ("Fiduciária"), os direitos creditórios advindos do Contrato de Venda e Compra e relativos ao pagamento do preço de aquisição da Fração, de eventual multa moratória, multa obrigacional, juros moratórios e indenização, dentre outras obrigações pecuniárias previstas no Contrato de Venda e Compra, que sejam devidos pelo Adquirente à Empreendedora.

3. Dessa forma, para fins do disposto no artigo 290 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil"), por meio do recebimento desta notificação, fica confirmada a ciência do Adquirente com relação à referida cessão fiduciária, devendo o Adquirente, a partir desta data, passar a realizar todo e qualquer pagamento relativo ao Contrato de Venda e Compra, nos mesmos termos, valores e prazos em vigência nesta data, na conta corrente abaixo indicada, via boleto bancário:

Banco: Bradesco S/A (237)

Agência: 2028

Conta: 1892-9

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Isaac Jose Elehep, Flavia Rezende Dias e Mara Cristina Lima. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código A39B-501D-25DC-1300.

CNPJ: 31.468.139/0001-98

Titular da Conta: **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

4. A cessão dos direitos creditórios aqui mencionada engloba todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, seguros e ações relacionados a tais direitos creditórios, inclusive o direito de cobrar os valores vencidos e não pagos juntamente com juros e multas contratuais previstos, sem prejuízo de indenização por perdas e danos.
5. Qualquer pagamento, total ou parcial, dos direitos creditórios cedidos efetuado em conta corrente diferente da acima indicada não desobrigará o Adquirente e será considerado ineficaz em relação à Fiduciária. Quaisquer alterações às instruções de pagamento ora informadas somente deverão ser acatadas se acompanhadas de anuência da Fiduciária.
6. Esta notificação prevalece perante qualquer notificação anterior.

Atenciosamente,

JUQUIÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Isaac Jose Elehep

Cargo: Administrador-Sócio

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Isaac Jose Elehep, Flavia Rezende Dias e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código A39B-501D-25DC-1300.

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/A39B-501D-25DC-1300> 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: A39B-501D-25DC-1300



Hash do Documento

6CE37D83D18B1CB311927D1F0B80DCF99FEBBC264C84B8C5171FC80CB44C86B42

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 17/12/2021 é(são) :

- ☒ Rodrigo Geraldi Arruy (Signatário) - 250.333.968-97 em
17/12/2021 12:47 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Isaac Jose Elehep (Signatário) - 018.314.467-82 em 17/12/2021
12:45 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em
17/12/2021 12:24 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em
17/12/2021 12:17 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

