

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS, SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA

I – PARTES

Pelo presente “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, Sob Condição Suspensiva*” (“Contrato”), com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei 9.514/97”),

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”); 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”, doravante denominada, quando em conjunto com a Fiduciante, “Partes”, e, cada uma, isolada 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 Fiduciante é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 66.350, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ (“Matrícula”, “Imóvel” e “2º Ofício RI”, respectivamente);
- b) Para fins de financiamento das atividades relacionadas ao futuro desenvolvimento de empreendimento imobiliário do Imóvel (“Empreendimento Alvo”), a Fiduciante 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);
- c) A “Gerenciadora de Obra” será definida pela Fiduciária para validar o Relatório Mensal da Fiduciante;

Este documento foi assinado digitalmente por Isaac Jose Elehep, Flavia Rezende Dias, Rodrigo Geraldi Arruy e Mara Cristina Lima. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 624F-D654-9430-55B6.

- d) Em decorrência da emissão da Cédula, a Fiduciante 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 Fiduciante, 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 Fiduciante 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 Fiduciante 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 Fiduciante obrigou-se a outorgar, entre outras, as garantias abaixo elencadas (quando em conjunto, "Garantias"):
- i. Alienação fiduciária do percentual de 12,78% do Imóvel, totalizando a área de 1.710,51 m² (mil, setecentos e dez vírgula cinquenta e um metros quadrados) do Imóvel ("Percentual do Imóvel" e "Alienação Fiduciária", respectivamente), formalizada por meio do presente instrumento;
 - ii. 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
 - iii. 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 16^a, 17^a e 18^a Séries da 1^a Emissão da Fiduciária, na qualidade de securitizadora, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 16^a, 17^a e 18^a Séries da 1^a Emissão da Casa de Pedra*

Securizadora 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 Securizadora 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 o presente Contrato, o qual será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – PRINCÍPIOS E 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 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Alienação Fiduciária: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, à Fiduciária, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB, nos termos do Contrato de Cessão, a propriedade plena do Percentual do Imóvel, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta do Percentual do Imóvel, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, as quais estão descritas e caracterizadas no Anexo II do presente Contrato, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e deste Contrato, observado que o Percentual do Imóvel responderá pelo percentual que lhe for atribuído em relação à totalidade das Obrigações Garantidas.

2.1.1. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, o Imóvel está perfeitamente descrito e caracterizados no Anexo II ao presente Contrato e as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.1.2. A Fiduciante, ao celebrar o presente Contrato, declara conhecer e aceitar, bem como ratifica, todos os termos e as condições dos Documentos da Operação (conforme definidos no Contrato de Cessão).

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

2.1.4. A Fiduciante não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o Percentual do Imóvel sem que haja prévia e expressa anuência, por escrito, da Fiduciária e que o(s) terceiro(s) adquirente(s) assumam integralmente as obrigações previstas neste Contrato, exceto no que se refere à celebração de contratos preliminares ou promessas de transferência dos direitos aquisitivos sobre o Percentual do Imóvel, o que fica, desde já, autorizado, desde que a Fiduciante inclua em tais contratos preliminares ou promessas de transferência dos direitos aquisitivos sobre o Percentual do Imóvel, previsão no sentido de que a propriedade será transferida apenas mediante a liberação da Alienação Fiduciária, sempre observadas as condições previstas neste Contrato e no Contrato de Cessão.

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

2.1.6. A Alienação Fiduciária é outorgada sob condição suspensiva nos termos do artigo 125 do Código Civil, sendo tal condição, a transferência de propriedade do Imóvel à Devedora e protocolo do respectivo instrumento de transferência no competente Cartório de Registro de Imóveis, em conjunto com o presente Contrato ("Condição Suspensiva"). As Partes concordam que, após a satisfação da Condição Suspensiva, a Alienação Fiduciária se tornará automaticamente válida e eficaz, independentemente de aditamento ao presente instrumento.

2.2. **Registro:** A transferência da propriedade fiduciária do Percentual do Imóvel à Fiduciária operar-se-á mediante o registro, às expensas da Fiduciante, deste Contrato no 2º Ofício RI e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, observada a Condição Suspensiva acima.

2.2.1. O presente Contrato deverá ser objeto de prenotação para registro da Alienação Fiduciária, na Matrícula do Imóvel, no 2º Ofício RI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura.

2.2.2. O registro previsto na Cláusula 2.2 acima deverá ser providenciado pela Fiduciante em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da presente data, podendo ser prorrogado por igual período, por 01 (uma) vez, desde que a Fiduciante comprove à Fiduciária ter adotado os melhores esforços para cumprir eventuais exigências realizadas pelo competente Oficial de Registro de Imóveis.

2.2.3. Durante o período de que trata a Cláusula 2.2.2 acima, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro previsto na Cláusula 2.2 deste Contrato. A Fiduciante obriga-se a apresentar este Contrato devidamente registrado e a certidão da Matrícula do Imóvel, atualizada, evidenciando o registro da Alienação Fiduciária das Frações, à Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de obtenção dos referidos registros.

2.2.4. Observado o previsto na Cláusula 2.2.2 acima com relação ao prazo para obtenção do registro deste Contrato, a Fiduciante e a Fiduciária ficam, desde já, autorizadas a celebrar quaisquer rerratificações deste Contrato com o objetivo de sanar as eventuais exigências lançadas pelo Oficial de Registro de Imóveis para o registro do presente Contrato, bem como eventuais exigências legais ou regulamentares lançadas por quaisquer autoridades públicas, incluindo, sem limitação, a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

2.2.5. Mediante o registro do presente Contrato no 2º Ofício RI, estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Percentual do Imóvel em favor da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização do Percentual do Imóvel, enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, e a Fiduciária possuidora indireta do Percentual do Imóvel.

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

2.2.7. A Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do negócio, e até a integral quitação das Obrigações Garantidas, nomeia e constitui a Fiduciária para, (i) caso não cumpra qualquer das obrigações a que se refere esta Cláusula 2.2, representá-la perante qualquer agência, autoridade ou repartição pública federal, estadual e municipal, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, competentes registros do comércio, cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis e cartórios de protesto, conforme aplicável, com poderes especiais para, em seu nome: (i) notificar, comunicar e/ou, de qualquer outra forma, informar terceiros sobre a Alienação Fiduciária; (ii) praticar atos perante o Ofício de Registro de Imóveis, com amplos poderes para proceder ao registro e/ou à averbação da Alienação Fiduciária, assinando formulários, pedidos e requerimentos; e (iii) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato; e (iii) caso não cumpra qualquer das obrigações que ensejem a declaração do vencimento antecipado a Obrigação Garantida sem que tenham sido quitadas, representá-la perante qualquer agência, autoridade ou repartição pública federal, estadual e municipal, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, competentes registros do comércio, cartórios de registro de títulos e documentos, ofícios de registro de imóveis e cartórios de protesto, com poderes especiais para, em seu nome, representá-la na assinatura de eventuais aditamentos a este Contrato que se façam necessários para atender a eventuais exigências do Ofício de Registro de Imóveis, bem como para quaisquer procedimentos necessários

para executar a garantia e manter os direitos da Fiduciária de receber quaisquer valores decorrentes a Obrigação Garantida.

2.3. Benfeitorias: Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas no Percentual do Imóvel, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a estes e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo a Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

2.4. Liberação da Alienação Fiduciária: A Fiduciária, nos termos da CCB, declara e reconhece que o Imóvel integra o ativo circulante da Fiduciante e que se destina à comercialização a terceiros. Em vista disso, quando da quitação integral do preço de quaisquer dos instrumentos de comercialização do Percentual do Imóvel, diretamente pelo respectivo adquirente ou mediante interveniente quitante, e recebimento pela Fiduciária, na qualidade de securitizadora, dos recursos na conta do patrimônio separado dos CRI, conforme definido na CCB ("Conta Centralizadora"), para que esta proceda conforme a ordem de destinação de recursos prevista na Cláusula 6.1 da CCB. A Fiduciária providenciará a liberação, parcial ou total, da respectiva Alienação Fiduciária, desde que a Fiduciante apresente à Fiduciária o comprovante da quitação integral do VMLG, devendo a Fiduciária apresentar o termo de liberação da referida garantia, bem como quaisquer outros documentos requeridos pelo 2º Ofício RI e praticar todos os atos necessários à liberação da Alienação Fiduciária.

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

- i) a Fiduciária se obriga, neste ato, a comparecer como parte interveniente no respectivo instrumento que formalize o financiamento entre o adquirente e a instituição financeira, com a finalidade de liberar a Alienação Fiduciária constituída sobre a respectiva parte do Percentual do Imóvel, sendo certo, no entanto, que tal liberação estará condicionada à previsão no referido contrato de financiamento de que a liberação pela instituição financeira de 100% (cem por cento) do valor total financiado será realizada na Conta Centralizadora, para fins de Amortização Antecipada Compulsória, sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1 da CCB; e
- ii) caso, por determinação da instituição financeira financiadora, a Fiduciária não possa figurar como interveniente anuente no respectivo contrato de financiamento, a Fiduciante se obriga a aportar recursos próprios na Conta Centralizadora, no montante a ser financiado pela instituição financeira, sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1 da CCB. Em até 30 (trinta) Dias corridos, contados do referido aporte na Conta Centralizadora, a Fiduciária liberará a Alienação Fiduciária sobre parte do Percentual do Imóvel constituída sobre a respectiva unidade objeto do financiamento.

2.5. Venda do Percentual do Imóvel: Fica desde já certo e ajustado que a Fiduciante poderá realizar a venda parcial ou total do Percentual do Imóvel para terceiros, uma vez que o Imóvel integra o ativo circulante da Fiduciante e se destina a comercialização a terceiros, sendo certo que os recursos oriundos dessas vendas serão pagos diretamente, pelos respectivos compradores, na Conta Centralizadora.

2.5.1. Ainda, a Fiduciante poderá solicitar, a qualquer momento, a liberação parcial da Alienação Fiduciária, sobre o Percentual do Imóvel, devendo encaminhar à Fiduciária, a solicitação para liberação do gravame incidente sobre a respectiva parte do Percentual do Imóvel ("Solicitação de Liberação"), que poderá ser concedida pela Fiduciária após a confirmação do recebimento na Conta Centralizadora do valor correspondente a 100% (cem por cento) do valor mínimo de desligamento, atualizado monetariamente pelo IPCA/IBGE desde a data de Emissão da Cédula até a data do referido depósito, conforme abaixo ("Valor Mínimo de Liberação de Garantia" ou "VMLG"):

Partes do Percentual do Imóvel	Valor de Mercado	VMLG	(%)
3,08	R\$ 9.160.020,00	R\$ 7.328.016,00	25,120042
3,66	R\$ 6.258.240,00	R\$ 5.006.592,00	17,162326
0,76	R\$ 2.813.184,00	R\$ 2.531.866,00	8,679099
0,72	R\$ 2.688.444,00	R\$ 2.419.600,00	8,294258
0,74	R\$ 2.737.746,00	R\$ 2.463.971,00	8,446359
0,72	R\$ 2.697.948,00	R\$ 2.428.153,00	8,323577
3,10	R\$ 8.742.240,00	R\$ 6.993.792,00	23,974340

2.5.1.1. Verificado o cumprimento do quanto disposto na Cláusula 2.5.1, a Fiduciária outorgará o competente termo de liberação relativo à respectiva parte do Percentual do Imóvel em até 30 (trinta) dias corridos.

2.5.1.2. Ainda, caso no período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento sejam realizadas vendas parciais ou totais do Percentual do Imóvel ou Solicitação de Liberação, a totalidade dos referidos recursos do VMLG serão utilizados pela Fiduciária igualmente para os fins da "Ordem de Destinação de Recurso" prevista na Cláusula 6.1 da CCB.

2.6. Ônus: A Fiduciante declara que, nesta data, o Imóvel está livre de quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições judiciais ou extrajudiciais, seja de que natureza for.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

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

a) Valor Total da Dívida: R\$ 25.750.000,00 (vinte e cinco milhões e setecentos e cinquenta mil reais) ("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 "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.

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

CLÁUSULA QUARTA – MORA E INADIMPLEMENTO

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

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

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

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

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

4.3.1. Configurada a mora nos termos da Cláusula 4.3 acima, a Fiduciante será intimada a purgá-la, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da intimação, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições condominiais.

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

- a) A intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do 2º Ofício RI, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;

- b) A diligência de intimação será realizada pelo Oficial do 2º Ofício RI, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou da sede da Fiduciante, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento, a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante, ou por seus representantes legais ou prepostos;
- c) A intimação será feita à Fiduciante, a seus procuradores regularmente constituídos, podendo, ainda, ser intimados os vizinhos do Imóvel da Fiduciante ou o funcionário da portaria do Imóvel responsável pelo recebimento de correspondências caso haja motivada suspeita de que os eventuais procuradores da Fiduciante estão se ocultando, observado o disposto nos parágrafos 3º A e 3º B do artigo 26 da Lei 9.514/97; e
- d) Se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme certificado pelo Oficial do 2º Ofício RI, ou pelo serventuário encarregado da diligência, competirá ao primeiro promover a sua intimação por edital, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local do Imóvel.

4.5. Purgação da Mora: Purgada a mora perante o 2º Ofício RI, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 03 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial competente entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

4.5.1. Não purgada a mora, conforme certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, este promoverá a averbação da consolidação da propriedade do Percentual do Imóvel em nome da Fiduciária na respectiva matrícula, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, mediante a apresentação do comprovante de pagamento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e de qualquer outra taxa/imposto necessário à transferência da propriedade do Percentual do Imóvel.

CLÁUSULA QUINTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Leilão Público: Uma vez consolidada a propriedade do Percentual do Imóvel, em nome da Fiduciária, observado o previsto na Cláusula Quarta deste Contrato, o Percentual do Imóvel deverá ser levado a leilão público pela Fiduciária, em leilão único ou individualmente, conforme o caso, observado o disposto nas alíneas a seguir, os procedimentos previstos neste Contrato, bem como na Lei 9.514/97, como a seguir se explicita:

- a) A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- b) No período compreendido entre a averbação da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciária até a data da realização do segundo leilão, conforme alínea "d", abaixo, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Percentual do Imóvel, pelo preço correspondente ao Valor da Dívida (conforme definido na alínea (b) da Cláusula 5.2 a seguir);

- c) O primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária ("Primeiro Leilão"), devendo o Percentual do Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo Valor Mínimo estabelecido na Cláusula 6.1 deste Contrato;
- d) Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor Mínimo, conforme Cláusula 6.1 deste Contrato, o Percentual do Imóvel em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro público leilão, por valor igual ou superior ao valor da dívida atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão e, ainda, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, tudo conforme previsto no artigo 27, §§2º, 2º-A, 2º-B e 3º, da Lei 9.514/97, observado o previsto na Cláusula 5.2 abaixo, deste Contrato;
- e) Os públicos leilões serão anunciados mediante edital único, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência, com aviso de recebimento, endereçada ao endereço constante do preâmbulo do presente Contrato, acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
- f) A Fiduciária, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse do Percentual do Imóvel ao licitante vencedor.

5.1.1. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária, e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante, conforme o caso, o direito de readquirir o Percentual do Imóvel pelo preço correspondente ao Valor da Dívida (conforme definido na alínea (b) da Cláusula 5.2 a seguir).

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

- a) Valor do Percentual do Imóvel: É o Valor Mínimo mencionado na Cláusula 6.1 deste Contrato, nele incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;
- b) Valor da dívida: É o equivalente à soma das seguintes quantias, sem prejuízo de outras despesas que venham a ser autorizadas pela legislação: (i) valor das Obrigações Garantidas executadas calculado de forma proporcional à respectiva parte do Percentual do Imóvel objeto de excussão, considerando o percentual que representa o saldo devedor das Obrigações Garantidas nos termos da Cláusula 6.1 a seguir, acrescido das penalidades moratórias, encargos, prêmios de seguro e despesas abaixo elencadas; (ii) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iii) Imposto Predial Territorial Urbano ("IPTU"), foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas ao Percentual do Imóvel que a Fiduciária tenha pago e não tenha sido ainda reembolsada pela Fiduciante, se for o caso; (iv) taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo, conforme definido na Cláusula 6.1 deste Contrato, e devida desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciante até a data em que a Fiduciária, ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente de parte do Percentual do Imóvel em leilão), vier a ser imitada na

posse da respectiva parte do Percentual do Imóvel a desocupação de parte do Percentual do Imóvel deverá ser formalizada mediante termo de desocupação; (v) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante; (vi) custeio dos reparos necessários à reposição do Percentual do Imóvel em idêntico estado ao existente nesta data, ressalvado o desgaste natural pelo tempo e a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente em leilão extrajudicial; (vii) imposto de transmissão ou laudêmio que eventualmente tenha sido pago pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e (viii) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária; e

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

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

- a) Será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas que sejam representados pela respectiva parte do Percentual do Imóvel nos termos da Cláusula 2.5.1 acima e das despesas previstas nos incisos "b" e "c" da Cláusula 5.2 acima, hipótese em que, nos 05 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado na Cláusula 5.4 deste Contrato, ato que importará em quitação recíproca para ambas as Partes. As Partes concordam que o valor oferecido no segundo leilão poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, caso o maior lance oferecido para a respectiva parte do Percentual do Imóvel não seja igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas que sejam representados pela respectiva parte do Percentual do Imóvel nos termos da Cláusula 2.5.1 acima, acrescida das despesas previstas nesta Cláusula 5, hipótese em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Percentual do Imóvel; e
- b) Caso o maior lance oferecido não seja igual ou superior ao valor total da dívida, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação (em relação ao valor da respectiva parte do Percentual do Imóvel, tal como previsto na Cláusula 2.5.1 acima, ficando consolidada a propriedade plena da respectiva parte do Percentual do Imóvel, em nome da Fiduciária, sendo quitado perante a Fiduciária apenas o valor equivalente à respectiva parte do Percentual do Imóvel em relação ao saldo devedor das Obrigações Garantidas conforme descrito na Cláusula 2.5.1 acima. Não obstante, a Fiduciante continuará obrigada a a quitar o saldo devedor remanescente das Obrigações Garantidas, conforme previsto no art. 9º da Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017.

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

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

5.5. **Reintegração Judicial:** Em não ocorrendo a restituição da posse do Percentual do Imóvel no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrícula da(s) Fração(ões) Ideal(is), a plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda da(s) fração(s) no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514/97, e demais despesas previstas neste Contrato.

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

CLÁUSULA SEXTA – VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

6.1. **Valor do Percentual do Imóvel:** Neste ato, é atribuído ao Percentual do Imóvel o valor de R\$ 25.750.000,00 (vinte e cinco milhões e setecentos e cinquenta mil reais), considerando o percentual das Obrigações Garantidas e definido pelo valor de mercado (“Valor Mínimo”). Este Valor Mínimo deverá ser devidamente atualizado pela variação positiva do IPCA, desde a data de assinatura desta Alienação Fiduciária até a data de realização do leilão.

6.1.1. O Agente Fiduciário poderá contratar, as expensas da Fiduciante, em conformidade com o Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19 (“Ofício”), terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual laudo de avaliação do valor de venda do Percentual do Imóvel será considerada uma despesa da emissão do CRI e será de responsabilidade da Fiduciante.

CLÁUSULA SÉTIMA – CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

7.1. Cancelamento: Liquidado o valor integral das Obrigações Garantidas, resolve-se a propriedade resolúvel da Fiduciária sobre o Percentual do Imóvel, retornando à Fiduciante à condição de plena proprietária e possuidora única do Percentual do Imóvel.

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

7.2.1. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Percentual do Imóvel em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Oficial de Registro de Imóveis competente o termo de quitação a ser emitido pela Fiduciária na forma do disposto na Cláusula 7.2 ou no inciso "b" da Cláusula 5.3 deste Contrato, conforme aplicável, de forma a consolidar na pessoa da Fiduciante a plena propriedade do Percentual do Imóvel.

CLÁUSULA OITAVA – DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DO EXCEDENTE

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

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

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

8.4. Registro da Cessão Fiduciária do Excedente: 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.

CLÁUSULA NONA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

9.1. Declarações da Fiduciante: A Fiduciante declara e garante à Fiduciária que:

- a) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- b) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- c) Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e mediante a obtenção dos registros previstos na Cláusula 2.2 acima no competente Ofício de Registro de Imóveis estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre o Percentual do Imóvel;
- d) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como para cumprir suas obrigações aqui previstas, bem como que a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão: (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada ou que seja aplicável a seus bens, inclusive o Imóvel, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de quaisquer contratos, acordos, autorizações governamentais ou compromissos aos quais estejam vinculados;
- e) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- f) Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- g) As previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
- h) As discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- i) A celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de: (i) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais a Fiduciante seja parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial o Imóvel, exceto em relação aos contratos para os quais cada uma das Partes já obteve autorização prévia; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciante ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (iii) qualquer ordem, decisão, judicial

(ainda que liminar), arbitral ou administrativa que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações previstas no presente Contrato e demais Documentos da Operação;

- j) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- k) O Imóvel está e permanecerá, durante a vigência deste Contrato, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção desta garantia, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar o presente Contrato e constituir a presente garantia em favor da Fiduciária;
- l) Inexistem procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- m) Inexistem restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas ao Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- n) O Imóvel não se encontra tombado, em área objeto de desapropriação, ou em área considerada de risco de contaminação;
- o) O Imóvel não se encontra sublocado, e não houve qualquer sublocação ou cessão de área do Imóvel a terceiros, a qualquer título;
- p) O Imóvel está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas ou materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetá-lo, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- q) Inexiste, até a presente data, qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;
- r) Na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao Imóvel, que comprovadamente venham a diminuir o valor da garantia ora constituída, responsabiliza-se integralmente a Fiduciante pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;
- s) Inexistem processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, o Imóvel que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;

t) O Imóvel não viola qualquer lei de zoneamento, ambiental ou de proteção de patrimônio histórico, artístico, paisagístico e cultural, ou está em descumprimento de quaisquer diretrizes de planejamento urbano.

9.2. Declarações da Fiduciária: A Fiduciária declara e garante à Fiduciante que:

- a) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- b) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- c) Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e mediante a obtenção dos registros previstos na Cláusula 2.2 acima no competente Ofício de Registro de Imóveis estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre o Percentual do Imóvel;
- d) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, para cumprir suas obrigações aqui previstas, bem como que a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão: (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de quaisquer contratos, acordos, autorizações governamentais ou compromissos aos quais estejam vinculados;
- e) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- f) Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- g) As previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
- h) As discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- i) A celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de: (i) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais a Fiduciária seja parte; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciária esteja sujeita; e (iii) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que

comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações previstas no presente Contrato e demais Documentos da Operação; e

- j) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato.

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

CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

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

- a) Observado o previsto na Cláusula 2.1.4 deste Contrato e exceto como previsto no Contrato de Cessão, não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer ônus sobre o Imóvel (exceto pelos previstos neste Contrato), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sem a prévia autorização por escrito da Fiduciária;
- b) Manter o Imóvel, preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos e notificar prontamente a Fiduciária sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da garantia real constituída nos termos deste Contrato;
- c) Assegurar e defender o direito real de garantia constituído nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;
- d) O Imóvel em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-lo de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar as suas desvalorizações;
- e) Informar, por escrito, à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado a partir de seu conhecimento, em caso das seguintes ocorrências com relação ao Imóvel: (i) esbulho; ou (ii) qualquer sinistro que comprometa operações no Imóvel; e
- f) Contratar e manter durante toda a implementação e desenvolvimento do Empreendimento Alvo seguro sobre o Imóvel e sobre o Empreendimento Alvo.

CLÁUSULA DEZ – DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. 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

11.1.1. 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.

11.1.2. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem.

11.1.3. 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.

11.2. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

11.3. 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.

11.4. Registro: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes deste Contrato, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro,

bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de serviço de notas, de serviço de registro de imóveis e de serviço de títulos e documentos, conforme necessário, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre este Contrato.

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

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

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

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

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

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

11.9. Proporção: Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, a proporção das indenizações conforme a Cláusula 11.8 acima, deste Contrato, for: (i) superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá restituir à Fiduciante o saldo que sobejar em até 05 (cinco) dias do seu recebimento pela Fiduciária da indenização do poder expropriante; ou (ii) inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título

for, para a Fiduciante, continuando, neste caso, a Fiduciante responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.

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

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

11.12. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

CLÁUSULA DOZE – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

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

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 desta página foi intencionalmente deixado em branco.)

(As assinaturas seguem nas próximas páginas.)

(Página de assinatura do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, Sob Condição Suspensiva", 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: Flávia Rezende Dias
CPF nº: 370.616.918-59

Este documento foi assinado digitalmente por Isaac Jose Elehep, Flavia Rezende Dias, Rodrigo Geraldi Arruy e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 624F-D654-9430-55B6.

ANEXO I
DESCRIÇÃO DAS CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 17 de dezembro de 2021.
--	--

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	MOZ01	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
--------------	-------	---------------	-------	--------------------	--------------------

1. EMISSORA					
Razão Social: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.					
CNPJ/ME: 31.468.139/0001-98					
Endereço: Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152					
CEP: 01451-010		Cidade: São Paulo		UF: SP	

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ/ME: 15.227.994/0004-01					
Endereço: Rua Joaquim Floriano, bloco B, nº 466, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP					
CEP: 04534-002		Cidade: São Paulo		UF: SP	

3. DEVEDORA					
Razão Social: JUQUIÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ/ME: 31.884.733/0001-60					
Endereço: Avenida Ataulfo de Paiva, nº 391, Salas 606 e 607, Leblon					
CEP: 22440-032		Cidade: Rio de Janeiro		UF: RJ	

4. TÍTULO					
Cédula de Crédito Bancário nº 279/2021, emitida pela Devedora, em 17 de dezembro de 2021, no valor principal de R\$ 25.750.000,00 (vinte e cinco milhões e setecentos e cinquenta mil reais), em favor da Cedente, posteriormente cedida à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão.					

5.1 FRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: 27,379% (vinte e sete inteiros e trezentos e setenta e nove milésimos por cento)					
5.2 VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 7.050.000,00 (sete milhões e cinquenta mil reais)					

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS					
Os Imóveis vinculados à presente emissão são as Unidades do Empreendimento Alvo, abaixo discriminado:					
Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório	Proprietário	
"Empreendimento Essência"	Rua Juquiá e Rua Adalberto Ferreira, nº 34, Leblon, Rio de Janeiro, RJ	66.350	2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ	Juquiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	

7. GARANTIAS

- a) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Devedora, oriundos do "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", a ser formalizada, nesta data, por meio do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças";
- b) Alienação fiduciária do Percentual do Imóvel, a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças"; e
- c) Garantia fidejussória, prestada na forma de aval, nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, por: (i) **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"); (ii) **MOZAK ENGENHARIA LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA sob NIRE nº 33.2.0560549-1, 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 01.432.484/0001-00 ("Mozak"); e (iii) **ISAAC JOSE ELEHEP**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade nº 200170442-9, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 018.314.467-82, e sua esposa, com quem é casado em regime de comunhão parcial de bens, Sra. Vitória Haiat Elehep, brasileira, advogada, [portadora da cédula de identidade RG nº 09665009-8 expedida por IFP, inscrita no CPF/ME sob o nº 068.341.777-01, ambos residentes e domiciliados na Rua General Venâncio Flores, nº 50, apartamento 102, Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP: 22.441-090 ("Isaac").

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Data do Primeiro Vencimento	20 de Janeiro de 2022.
Data de Vencimento Final	20 de Julho de 2028.
Prazo Total	2407 dias.
Valor Principal	R\$ 7.050.000,00 (sete milhões e cinquenta mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária e Juros Remuneratórios	O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação acumulada positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (" <u>IPCA</u> " e " <u>Atualização Monetária</u> ", respectivamente). Sobre o Valor Principal Atualizado incidirão juros remuneratórios equivalentes a 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, <i>pro rata temporis</i> , 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 (" <u>Juros Remuneratórios</u> ").
Encargos Moratórios	<p>No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas na Cédula, ou atraso, por parte da Devedora, 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, também definidos na Cédula, será devido pela Devedora, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento: (i) aplicação de multa não indenizatória 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, <i>pro rata die</i>, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora.</p> <p>No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas na Cédula, a Devedora, a contar da data de notificação, está sujeita a aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida, exceto caso, a Devedora comprove que referido inadimplemento decorra de fatos alheios a sua vontade.</p>
Periodicidade de Pagamento dos Juros e Amortização	Mensalmente, a partir de 20 de Janeiro de 2022, inclusive, de acordo com Anexo B.
Demais características	O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão definidas na própria CCB.

Este documento foi assinado digitalmente por Isaac Jose Elehep, Flavia Rezende Dias, Rodrigo Geraldi Arruy e Mara Cristina Lima. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 624F-D654-9430-55B6.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 17 de dezembro de 2021.
--	--

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	MOZ02	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
--------------	-------	---------------	-------	--------------------	--------------------

1. EMISSORA		
Razão Social: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.		
CNPJ/ME: 31.468.139/0001-98		
Endereço: Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152		
CEP: 01451-010	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: SIMPLIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ/ME: 15.227.994/0004-01		
Endereço: Rua Joaquim Floriano, bloco B, nº 466, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP		
CEP: 04534-002	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: JUQUIÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ/ME: 31.884.733/0001-60		
Endereço: Avenida Ataulfo de Paiva, nº 391, Salas 606 e 607, Leblon		
CEP: 22440-032	Cidade: Rio de Janeiro	UF: RJ

4. TÍTULO
Cédula de Crédito Bancário nº 279/2021, emitida pela Devedora, em 17 de dezembro de 2021, no valor principal de R\$ 25.750.000,00 (vinte e cinco milhões e setecentos e cinquenta mil reais), em favor da Cedente, posteriormente cedida à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão.

5.1 FRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: 31,068% (trinta e um inteiros e sessenta e oito milésimos por cento)
5.2 VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS				
Os Imóveis vinculados à presente emissão são as Unidades do Empreendimento Alvo, abaixo discriminado:				
Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório	Proprietário
"Empreendimento Essência"	Rua Juquiá e Rua Adalberto Ferreira, nº 34, Leblon, Rio de Janeiro, RJ	66.350	2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ	Juquiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.

7. GARANTIAS

Este documento foi assinado digitalmente por Isaac Jose Elehep, Flavia Rezende Dias, Rodrigo Geraldi Arruy e Mara Cristina Lima. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 624F-D654-9430-55B6.

- a) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Devedora, oriundos do "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", a ser formalizada, nesta data, por meio do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças";
- b) Alienação fiduciária do Percentual do Imóvel, a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças"; e
- c) Garantia fidejussória, prestada na forma de aval, nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, por: (i) **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"); (ii) **MOZAK ENGENHARIA LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA sob NIRE nº 33.2.0560549-1, 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 01.432.484/0001-00 ("Mozak"); e (iii) **ISAAC JOSE ELEHEP**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade nº 200170442-9, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 018.314.467-82, e sua esposa, com quem é casado em regime de comunhão parcial de bens, Sra. Vitória Haiat Elehep, brasileira, advogada, [portadora da cédula de identidade RG nº 09665009-8 expedida por IFP, inscrita no CPF/ME sob o nº 068.341.777-01, ambos residentes e domiciliados na Rua General Venâncio Flores, nº 50, apartamento 102, Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP: 22.441-090 ("Isaac").

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Data do Primeiro Vencimento	20 de Janeiro de 2022.
Data de Vencimento Final	20 de Julho de 2028.
Prazo Total	2407 dias.
Valor Principal	R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária e Juros Remuneratórios	O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação acumulada positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (" <u>IPCA</u> " e " <u>Atualização Monetária</u> ", respectivamente). Sobre o Valor Principal Atualizado incidirão juros remuneratórios equivalentes a 8,25% (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, <i>pro rata temporis</i> , 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 (" <u>Juros Remuneratórios</u> ").

Encargos Moratórios	<p>No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas na Cédula, ou atraso, por parte da Devedora, 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, também definidos na Cédula, será devido pela Devedora, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento: (i) aplicação de multa não indenizatória 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, <i>pro rata die</i>, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora.</p> <p>No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas na Cédula, a Devedora, a contar da data de notificação, está sujeita a aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida, exceto caso, a Devedora comprove que referido inadimplemento decorra de fatos alheios a sua vontade.</p>
Periodicidade de Pagamento dos Juros e Amortização	Mensalmente, a partir de 20 de Janeiro de 2022, inclusive, de acordo com Anexo B.
Demais características	O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão definidas na própria CCB.

Este documento foi assinado digitalmente por Isaac Jose Elehep, Flavia Rezende Dias, Rodrigo Geraldi Arruy e Mara Cristina Lima. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 624F-D654-9430-55B6.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 17 de dezembro de 2021.
--	--

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	MOZ03	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
--------------	-------	---------------	-------	--------------------	--------------------

1. EMISSORA		
Razão Social: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.		
CNPJ/ME: 31.468.139/0001-98		
Endereço: Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152		
CEP: 01451-010	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: SIMPLIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ/ME: 15.227.994/0004-01		
Endereço: Rua Joaquim Floriano, bloco B, nº 466, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP		
CEP: 04534-002	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: JUQUIÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ/ME: 31.884.733/0001-60		
Endereço: Avenida Ataulfo de Paiva, nº 391, Salas 606 e 607, Leblon		
CEP: 22440-032	Cidade: Rio de Janeiro	UF: RJ

4. TÍTULO
Cédula de Crédito Bancário nº 279/2021, emitida pela Devedora, em 17 de dezembro de 2021, no valor principal de R\$ 25.750.000,00 (vinte e cinco milhões e setecentos e cinquenta mil reais), em favor da Cedente, posteriormente cedida à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão.

5.1 FRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: 41,554% (quarenta e um inteiros e quinhentos e cinquenta e quatro milésimos por cento)
5.2 VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 10.700.000,00 (dez milhões e setecentos mil reais)

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS				
Os Imóveis vinculados à presente emissão são as Unidades do Empreendimento Alvo, abaixo discriminado:				
Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório	Proprietário
"Empreendimento Essência"	Rua Juquiá e Rua Adalberto Ferreira, nº 34, Leblon, Rio de Janeiro, RJ	66.350	2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ	Juquiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Este documento foi assinado digitalmente por Isaac Jose Elehep, Flavia Rezende Dias, Rodrigo Geraldi Arruy e Mara Cristina Lima. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 624F-D654-9430-55B6.

6. GARANTIAS

- a) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Devedora, oriundos do "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", a ser formalizada, nesta data, por meio do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças";
- b) Alienação fiduciária do Percentual do Imóvel, a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças"; e
- c) Garantia fidejussória, prestada na forma de aval, nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, por: (i) **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"); (ii) **MOZAK ENGENHARIA LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro – JUCERJA sob NIRE nº 33.2.0560549-1, 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 01.432.484/0001-00 ("Mozak"); e (iii) **ISAAC JOSE ELEHEP**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade nº 200170442-9, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 018.314.467-82, e sua esposa, com quem é casado em regime de comunhão parcial de bens, Sra. Vitória Haiat Elehep, brasileira, advogada, [portadora da cédula de identidade RG nº 09665009-8 expedida por IFP, inscrita no CPF/ME sob o nº 068.341.777-01, ambos residentes e domiciliados na Rua General Venâncio Flores, nº 50, apartamento 102, Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP: 22.441-090 ("Isaac").

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Data do Primeiro Vencimento	20 de Janeiro de 2022.
Data de Vencimento Final	20 de Julho de 2028.
Prazo Total	2407 dias.
Valor Principal	R\$ 10.700.000,00 (dez milhões e setecentos mil reais), na Data de Emissão.
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 "Atualização Monetária", respectivamente). Sobre o Valor Principal Atualizado incidirão juros remuneratórios equivalentes a 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, <i>pro rata temporis</i> , 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”).
Encargos Moratórios	<p>No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas na Cédula, ou atraso, por parte da Devedora, 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, também definidos na Cédula, será devido pela Devedora, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento: (i) aplicação de multa não indenizatória 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, <i>pro rata die</i>, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora.</p> <p>No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas na Cédula, a Devedora, a contar da data de notificação, está sujeita a aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida, exceto caso, a Devedora comprove que referido inadimplemento decorra de fatos alheios a sua vontade.</p>
Periodicidade de Pagamento dos Juros	Mensalmente, a partir de 20 de Janeiro de 2022, inclusive, de acordo com Anexo B.
Demais características	O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão definidas na própria CCB.

ANEXO II
DESCRIÇÃO DO PERCENTUAL DO IMÓVEL

PERCENTUAL DO IMÓVEL	MATRÍCULA (2º RGI DO RIO DE JANEIRO)	DESCRIÇÃO (CONFORME MATRÍCULA)	VALOR MÍNIMO
12,78	66.350 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ	Prédio situado na Rua Adalberto Ferreira nº 34 e respectivo terreno, que mede: 7,50m de frente pela Rua Adalberto Ferreira e mais 11,00m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, concordando com o alinhamento projetado da Rua Juquiá, por onde mede 91,50m em reta mais 11,52m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, concordando com o alinhamento da Avenida Bartolomeu Mitre; 8,00m de fundo pela Avenida Bartolomeu Mitre; 98,00m à esquerda; confrontando à direita com a Rua Juquiá, à esquerda com parte com o imóvel 32 da Rua Adalberto Ferreira e parte com o nº 770 da Av. Bartolomeu Mitre e nos fundos com a Av. Bartolomeu Mitre.	R\$ 25.750.000,00

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/624F-D654-9430-55B6> 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: 624F-D654-9430-55B6



Hash do Documento

3BAE6D8929B89F99995B981A29ACAD2EDB5959DCD27806C78FDB6E2171EDE394

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 13/01/2022 é(são) :

- Isaac Jose Elehep (Signatário) - 018.314.467-82 em 13/01/2022
15:09 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em
13/01/2022 14:49 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Rodrigo Geraldi Arruy (Signatário) - 250.333.968-97 em
13/01/2022 12:08 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em
13/01/2022 11:07 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

