



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**1º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE PORTO ALEGRE**

Registrador Interino: Bel. Pêrsio Brinckmann Filho  
Registrador Substituto: Bel. André Luís Kuser

**LIVRO B-483**  
**Nº DE ORDEM: 1721910**

**REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS FOLHA: 067V**  
**DATA REGISTRO: 22/10/2020 PROTOCOLO: 15/10/2020**

**REGISTRO: Nº 1721910** - Foi apresentado para registro Integral por COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP, a (o) INSTRUMENTO PARTICULAR, o qual foi protocolado no livro A-91, fls 157 sob número 1755214, em 15/10/2020. AV. 1721829

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A030-9FEE81BE88FD

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS**

**I - PARTES**

Pelo presente instrumento particular,

**SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vinte e Quatro de Outubro nº 353, sala 407, 4º andar, Bairro/Distrito Moinhos de Vento, CEP 90510-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 30.080.159/0001-24, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Promitente**"); 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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Promissária**", doravante denominada, quando em conjunto com a Promitente, "**Partes**" e, cada uma, individual e indistintamente, "**Parte**").

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

- a) A Promitente é proprietária de fração ideal de 0,84598 do imóvel objeto da matrícula nº 123.031, do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul ("**Matrícula**" e "**Imóvel**", respectivamente), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado "Empreendimento Flagship" ("**Empreendimento Alvo**");
- b) A Promitente emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor ("**Lei nº 10.931/04**"), a "Cédula de Crédito Bancário nº **11501466-7**" ("**CCB**" ou "**Cédula**"), em 09 de outubro de 2020, no valor de R\$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais), em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo nº 2.955, conjunto 501, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50 ("**Credora**");
- c) Conforme consta no R.2/123.031 da Matrícula, datado de 03 de outubro de 2019, por meio de escritura de 09 de abril de 2019, lavrada no 10º Tabelionato de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, a **CONGREGAÇÃO EVANGÉLICA LUTERANA SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 88.014.659/0001-48 ("**Congregação**"), vendeu a fração ideal de 0,845984 do Imóvel para a Promitente, em troca de dação em pagamento de área construída no Empreendimento Alvo;
- d) A Promitente adquiriu o Imóvel mediante lavratura de escritura de venda e compra firmada junto à Congregação, em 09 de abril de 2019, tendo sido lavrado, na mesma data, o "Instrumento de Transação", pelo qual foi acordado que o pagamento do preço do Imóvel se daria, parte mediante dação em pagamento de unidades do Empreendimento Alvo ("**Unidades Permutadas**") e parte mediante

## continuação da folha anterior

LOCUSIGN ENVELOPE ID: 7DB995C0-F4B0-436E-A03B-0FE801BE86FD

pagamento em dinheiro, sendo certo que, quando ao pagamento em dinheiro, ainda constam parcelas serem adimplidas, conforme Anexo VIII à CCB ("Parcelas Vincendas");

- e) O Empreendimento Alvo, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, sob o expediente único nº 002.200787.00.8, em 07 de maio de 2019, e memorial descritivo das especificações da obra encontram-se depositados no Registro de Imóveis da 4ª Zona da Porto Alegre, RS, 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 309 (trezentas e nove) unidades, divididas em três setores, a saber: (i) setor residencial, com 126 (cento e vinte e seis) apartamentos residenciais e 124 (cento e vinte e quatro) *boxes* de estacionamento; (ii) setor de lojas, com 10 (dez) lojas; e (iii) setor de estacionamento, com 48 (quarenta e oito) *boxes* de estacionamento e 1 (uma) garagem comercial, o qual, conforme R.5/123.031 da Matrícula, datado de 03 de outubro de 2019, apresenta 10.543,20 m<sup>2</sup> (dez mil, quinhentos e quarenta e três metros e vinte decímetros quadrados) de área total privativa, 4.302,14 m<sup>2</sup> (quatro mil, trezentos e dois metros e quatorze decímetros quadrados) de área de uso comum e 14.844,34 m<sup>2</sup> (quatorze mil, oitocentos e quarenta e quatro metros e trinta e quatro decímetros quadrados) de área real global, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas, salvo as Unidades Permutadas ("Unidades"), estando tal incorporação sujeita ao regime do patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, conforme Av-6/123.031 da Matrícula, datada de 03 de outubro de 2019;
- f) Em razão da venda das Unidades, a Promitente, eventualmente, poderá receber bens imóveis dos adquirentes de referidas Unidades, como parte do pagamento do preço de aquisição ("Imóveis em Dação");
- g) Em decorrência da emissão da Cédula, a Promitente obrigou-se, na qualidade de devedora, 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 à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, que compreendem a obrigação de pagamento pela Promitente do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos na Cédula), bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Promitente 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");
- h) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Promitente 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, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza, ("Obrigações Garantidas"), a Promitente comprometeu-se a outorgar à Promissária, uma vez adquirida a propriedade de um determinado Imóvel em Dação, a transferência, à Promissária, da propriedade resolúvel do respectivo Imóvel em Dação ("Alienação Fiduciária dos Imóveis em Dação");
- i) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes da CCB foram

continua na próxima folha

## continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-AU36-5FE881BEB8F0

- cedidos pela Credora, em 09 de outubro de 2020, para a Promissária, na qualidade de cessionária, conforme o disposto no “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”);
- j) A Promissária emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral (“CCI”) para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito com Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*”, celebrado em 09 de outubro de 2020, entre a Promissária, na qualidade de securitizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2.401, Centro, CEP 20050-055, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50, na qualidade de instituição custodiante (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”, conforme aplicável);
- k) A CCI foi vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) emitidos conforme “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*”, celebrado, em 09 de outubro de 2020, entre a Promissária, na qualidade de securitizadora 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”);
- l) Os CRI foram 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 nº 03.751.794/0001-13, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar,, conforme o “*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*” (“Contrato de Distribuição”); e
- m) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, o qual é pautado pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes, na melhor forma de direito, firmar o presente “*Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato”), o qual se regerá pelas seguintes cláusulas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

### 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 neste Contrato 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

continua na próxima folha

## continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495C0-F4B0-436E-A036-9FEB61BE88FD

ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme alterados, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor.

### CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. Promessa de Alienação Fiduciária: Por força do presente Contrato, a Promitente compromete-se a alienar fiduciariamente os Imóveis em Dação em garantia das Obrigações Garantidas (“Promessa de Alienação Fiduciária”), em até 5 (cinco) dias úteis, os quais, para fins desta Célula, significam, de segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais (“Dia Útil”), contados da data da efetiva transferência da propriedade do respectivo Imóvel em Dação para a Promitente.

2.2. Alienação Fiduciária: O advento do evento indicado no item 0, acima, resulta na obrigação da Promitente adotar todas as providências necessárias para constituir a alienação fiduciária sobre o Imóvel em Dação em favor da Promissária.

2.2.1. A Alienação Fiduciária do Imóvel em Dação deverá ser formalizada por meio de instrumento particular, nos termos da minuta anexa ao presente Contrato como Anexo I (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”) e prenotada no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua celebração.

2.2.2. Caso a Promitente não cumpra com as obrigações e/ou prazos previstos no item 2.2.1, acima, fica a Promissária autorizada a formalizar os Contratos de Alienação Fiduciária e promover os respectivos registros, com base na Procuração Pública, abaixo definida.

2.2.3. Todas as despesas com a formalização e o registro da Alienação Fiduciária do Imóvel em Dação, tais como emolumentos do Cartório de Registro de Imóveis competente, serão de exclusiva responsabilidade da Promitente.

2.3. Entrega de Documentos: Deverá a Promitente providenciar e entregar à Promissária, dentro do prazo de vigência legal, toda e qualquer certidão ou documento porventura solicitado pelo Oficial de Registro de Imóveis para a realização do registro da alienação fiduciária na matrícula do respectivo Imóvel em Dação.

2.4. Obrigações da Promitente: Além das demais obrigações assumidas neste Contrato, a Promitente obriga-se a outorgar à Promissária, procuração pública com poderes específicos para que a Promissária formalize o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e registre a Alienação Fiduciária do Imóvel em Dação, nos termos da minuta anexa ao presente na forma do Anexo II (“Procuração Pública”).

2.4.1. A Procuração Pública terá prazo máximo de 1 (um) ano, sendo certo que, a Promitente está obrigada a entregar à Promissária nova Procuração Pública com, no máximo, 30 (trinta) dias após o recebimento do Imóvel de Dação como forma de pagamento pelas Unidades.

4

continua na próxima folha

## continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-438E-A030-9FEB81BEB8FD

2.4.2. Se por qualquer motivo a Procuração Pública não for aceita pelo Cartório de Registro de Imóveis, a Promitente obriga-se a renová-la no prazo de até 20 (vinte) dias contados do recebimento de solicitação neste sentido.

### CLÁUSULA TERCEIRA – PENALIDADES

3.1. **Encargos Moratórios:** No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Contrato será devido pela Parte inadimplente à outra, a partir da verificação da mora:

- a) Aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido; e
- b) 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.

3.1.1. Caso a Promitente venha a descumprir qualquer das suas obrigações previstas no presente Contrato, esta ficará obrigada a pagar multa não compensatória, correspondente à R\$1.000,00 (mil reais) por dia de atraso, limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas, sem prejuízo de eventual indenização por perdas e danos diretos.

3.1.2. As penalidades previstas acima são estabelecidas sem prejuízo de a Parte prejudicada poder optar, a seu exclusivo critério, por pleitear a execução específica da obrigação, nos termos previstos neste Contrato e/ou nos termos da legislação vigente.

### CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. **Comunicações:** Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outros que venham a indicar, por escrito, no curso desta relação. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos nos endereços abaixo. Cada Parte deverá comunicar imediatamente a outra sobre a mudança de seu endereço.

Para a *Promitente*:

**SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**

Avenida Borges de Medeiros, nº 2800

CEP 90110-150, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul

At.: Sr. Pedro Ely

Tel.: (051) 3018-1700

E-mail: pedro@rottaely.com.br

Para a *Promissária*:

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152

continua na próxima folha

## continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495C0-F4B0-430E-A036-0FE881BE80FD

CEP 01451-010 – Cidade de São Paulo – SP  
At.: Rodrigo Arruy e BackOffice  
Tel.: 11 4562-7080  
E-mail: [rarruy@nminvest.com.br](mailto:rarruy@nminvest.com.br); [contato@cpsec.com.br](mailto:contato@cpsec.com.br).

- 4.2. **Extensão das Obrigações:** As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.
- 4.3. **Vigência:** Este Contrato produz efeitos a partir desta data e permanecerá em vigor até que exauridas todas as obrigações aqui previstas.
- 4.4. **Tolerância das Partes:** A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.
- 4.5. **Alterações Contratuais:** Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição deste Contrato terá efeito, salvo se efetuada por escrito, rubricada e assinada por todas as Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).
- 4.6. **Execução Específica:** As Partes reservam-se o direito de pleitear execução específica das obrigações assumidas pela outra Parte neste Contrato, de acordo com as disposições da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor (“Código de Processo Civil”). Nesse sentido, as Partes reconhecem e concordam que o pagamento de perdas e danos diretos não constitui compensação adequada pela violação de qualquer obrigação assumida pelas Partes neste Contrato e que a execução específica das obrigações é um remédio legal necessário em complemento ao pagamento de perdas e danos.
- 4.7. **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, inciso XIII, do Código de Processo Civil.
- 4.8. **Registro:** O presente Contrato deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes.

### CLÁUSULA QUINTA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

- 5.1. **Legislação Aplicável:** Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.
- 5.2. **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.

continua na próxima folha

## continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-43BE-A036-5FEEB81BE80F

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 09 de outubro de 2020.

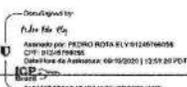
7

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495C0-F4B0-43BE-A030-07EEB81BE80FD

(Página de Assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre SPE Cipó Construções e Empreendimentos Ltda. e Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)

 Assinado por: PEDRO ROTA ELY 9124874038 CPF: 8124874038 Data Hora da Assinatura: 08/10/2020   12:51:20 PM ID: 24548E931CA40811202180F85A5CF	
Nome: Pedro Rota Ely	Nome:
Cargo: DIRETOR	Cargo:

**SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**  
*Promitente*

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A036-9FE881BEE8FD

(Página de Assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre SPE Cipó Construções e Empreendimentos Ltda. e Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)

DocuSign  
Miguel Araújo  
Assinado por: MIGUEL GERALDI ARAUJO 25025398847  
CPF: 25025398847  
Data/Hora da Assinatura: 09/10/2024 12:38:10 PDT  
ICP-Brasil  
CPF: 25025398847

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.  
Promissária

Testemunhas:

DocuSign  
Lucas Abranches  
Assinado por: LUCAS ABRANCHES MASTROSA 32830983  
CPF: 32830983  
Data/Hora da Assinatura: 09/10/2024 13:40:07 PDT  
ICP-Brasil  
CPF: 32830983

Nome: Vinicius Mastroza  
RG nº: 32830983  
CPF/ME nº: 23015998846

DocuSign  
Karin Ruthes  
Assinado por: KARIN RUTHES 98914804020  
CPF: 98914804020  
Data/Hora da Assinatura: 09/10/2024 12:11:53 PDT  
ICP-Brasil  
CPF: 98914804020

Nome: KARIN RUTHES  
RG nº: 1083671428  
CPF/ME nº: 98914804020

continua na próxima folha

ANEXO I  
MINUTA DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

“INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS  
I – PARTES

Pelo presente “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” (“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”),

**SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vinte e Quatro de Outubro nº 353, sala 407, 4º andar, Bairro/Distrito Moinhos de Vento, CEP 90510-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 30.080.159/0001-24, 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, 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”).

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) A Fiduciante é proprietária de fração ideal de 0,84598 do imóvel objeto da matrícula nº 123.031, do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul (“Matrícula” e “Imóvel”, respectivamente), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado “*Empreendimento Flagship*” (“Empreendimento Alvo”);
- b) Em 09 de outubro de 2020, a Fiduciante, na qualidade de devedora, emitiu, em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50 (“Credora”), a “Cédula de Crédito Bancário n.º 11501466-7” (“CCB” ou “Cédula”), devidamente identificada na CCI (conforme definida abaixo), descrita no Anexo A deste Contrato, no valor total de principal de R\$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais) (“Valor Principal”), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“Lei 10.931/04”), sendo certo que a finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo e ao pagamento de custos relacionados ao Empreendimento Alvo, conforme descritos no Anexo VII da CCB;
- c) Conforme consta no R.2/123.031 da Matrícula, datado de 03 de outubro de 2019, por meio de escritura de 09 de abril de 2019, lavrada no 10º Tabelionato de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, a **CONGREGAÇÃO EVANGÉLICA LUTERANA SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 88.014.659/0001-

## continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A036-5FEB81BE80F0

48 ("Congregação"), vendeu a fração ideal de 0,845984 do Imóvel para a Promitente, em troca de dação em pagamento de área construída no Empreendimento Alvo;

- d) A Fiduciante adquiriu o Imóvel mediante lavratura de escritura de venda e compra firmada junto à Congregação, em 09 de abril de 2019, tendo sido lavrado, na mesma data, o "Instrumento de Transação", pelo qual foi acordado que o pagamento do preço do Imóvel se daria, parte mediante dação em pagamento de unidades do Empreendimento Alvo ("Unidades Permutadas") e parte mediante pagamento em dinheiro, sendo certo que, quando ao pagamento em dinheiro, ainda constam parcelas serem adimplidas, conforme Anexo VIII à CCB ("Parcelas Vincendas");
- e) A **MVA CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES EIRELI**, com sede da Cidade de São Paulo, à Rua das Fiandeiras, 306. 9ºAndar, Conjunto 93/94, CEP 04545-001, Estado de São Paulo, será a gerenciadora das obras do Empreendimento Alvo ("MV");
- f) O Empreendimento Alvo, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, sob o expediente único nº 002.200787.00.8, em 07 de maio de 2019, e memorial descritivo das especificações da obra encontram-se depositados no Registro de Imóveis da 4ª Zona da Porto Alegre, RS, 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 309 (trezentas e nove) unidades, divindades em três setores, a saber: (i) setor residencial, com 126 (cento e vinte e seis) apartamentos residenciais e 124 (cento e vinte e quatro) *boxes* de estacionamento; (ii) setor de lojas, com 10 (dez) lojas; e (iii) setor de estacionamento, com 48 (quarenta e oito) *boxes* de estacionamento e 1 (uma) garagem comercial, o qual, conforme R.5/123.031 da Matrícula, datado de 03 de outubro de 2019, apresenta 10.543,20 m<sup>2</sup> (dez mil, quinhentos e quarenta e três metros e vinte decímetros quadrados) de área total privativa, 4.302,14 m<sup>2</sup> (quatro mil, trezentos e dois metros e quatorze decímetros quadrados) de área de uso comum e 14.844,34 m<sup>2</sup> (quatorze mil, oitocentos e quarenta e quatro metros e trinta e quatro decímetros quadrados) de área real global, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas, salvo as Unidades Permutadas ("Unidades"), estando tal incorporação sujeita ao regime do patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, conforme Av-6/123.031 da Matrícula, datada de 03 de outubro de 2019;
- g) Em decorrência da emissão da Cédula, a Fiduciante obrigou-se, na qualidade de devedora, 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 à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, que compreendem a obrigação de pagamento pela Promitente do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos na Cédula), bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Promitente 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");

continua na próxima folha

## continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 708495C0-F4B0-438E-A036-0FE881BE80FD

- h) Em razão da venda das Unidades, a Fiduciante, eventualmente, poderá receber bens imóveis dos adquirentes de referidas Unidades, como parte do pagamento do preço de aquisição ("Imóveis em Dação");
- i) A Fiduciante, no âmbito da CCB, obrigou-se a outorgar, em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas no âmbito da CCB, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na CCB, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo do Valor Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios, ou encargos de qualquer natureza, bem como quaisquer outras obrigações derivadas da CCB e dos demais documentos dela originados ("Obrigações Garantidas"), as seguintes garantias (quando em conjunto, as "Garantias"):
- i) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Fiduciante, oriundos das Unidades já comercializadas, na data de emissão da CCB, pela Fiduciante a terceiros ("Unidades Vendidas" e "Direitos Creditórios Unidades Vendidas"), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Fiduciante, oriundos da eventual comercialização das Unidades ainda não comercializadas pela Fiduciante até a data de emissão da CCB ("Unidades em Estoque" e "Direitos Creditórios Unidades em Estoque", sendo que, os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e os Direitos Creditórios Unidades em Estoque, quando referidos em conjunto, serão denominados simplesmente como "Direitos Creditórios"), a serem formalizadas, nesta data, por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária" e "Cessão Fiduciária", respectivamente). Para fins deste Contrato, as Unidades em Estoque que forem efetivamente vendidas pela Fiduciante passarão a integrar o conceito de "Unidades Vendidas" e, conseqüentemente, seus respectivos direitos creditórios, passarão a integrar o conceito de "Direitos Creditórios Unidades Vendidas";
- ii) Alienação fiduciária sobre as Unidades, a ser formalizada por meio de "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Instrumento de Alienação Fiduciária");
- iii) Promessa de alienação fiduciária de eventuais imóveis a serem recebidos pela Fiduciante como parte do pagamento das Unidades Vendidas ("Imóveis em Dação" e "Promessa de Alienação Fiduciária", respectivamente), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "*Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" ("Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária e com o Instrumento de Alienação Fiduciária, doravante denominados simplesmente como "Instrumentos de Garantia") e, quando efetivamente constituídas as alienações fiduciárias sobre os Imóveis em Dação, denominadas "Alienações Fiduciárias dos Imóveis em Dação, a ser formalizada nos termos deste instrumento; e
- iv) Garantia fidejussória, prestada pelos Avalistas, conforme definidos na CCB, nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil" e "Aval", respectivamente);

continua na próxima folha

- j) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes da CCB foram cedidos pela Credora, em 09 de outubro de 2020, 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"*);
- k) A Fiduciária emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral (*"CCI"*) para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito com Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural"* (*"Escritura de Emissão de CCI"*), celebrado em 09 de outubro de 2020, entre a Promissária, na qualidade de securitizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2.401, Centro, CEP 20050-055, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50, na qualidade de instituição custodiante (*"Instituição Custodiante"* ou *"Agente Fiduciário"*, conforme aplicável);
- l) A CCI foi vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários (*"CRI"*) emitidos conforme *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários"* (*"Termo de Securitização"*), celebrado, em 09 de outubro de 2020 entre a Fiduciária, na qualidade de securitizadora 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"*);
- m) Os CRI foram 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 Restrita"*), contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.751.794/0001-13, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar,, conforme o *"Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A."* (*"Contrato de Distribuição"*); e
- n) Integram a Oferta Restrita os seguintes documentos (quando em conjunto, *"Documentos da Operação"*): (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) Contrato de Cessão Fiduciária; (v) o Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária, bem como o presente instrumento; (vi) o Termo de Securitização; (vii) o Instrumento de Alienação Fiduciária; (viii) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI; e (ix) o Contrato de Distribuição;
- o) A garantia a ser constituída nos termos deste Contrato, pela Fiduciante, é parte de uma operação estruturada nos termos da Lei nº 9.514/97, de forma que este Contrato deve ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação;
- p) A Fiduciante recebeu Imóveis em Dação como parte do pagamento do preço de aquisição das Unidades e, nos termos previstos nos Documentos da Operação, pretende formalizar a alienação fiduciária destes em favor da Fiduciária mediante celebração do presente instrumento; e

## continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495C0-F4B0-436E-A030-0FE801BE80FD

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

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente Contrato, o qual será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

### III – CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

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

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

#### 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, a propriedade plena dos Imóveis em Dação (“**Alienação Fiduciária**”), observado que cada um dos Imóveis em Dação, responderá pelo percentual que lhe for atribuído à totalidade das Obrigações Garantidas, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Imóveis em Dação, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, as quais estão descritas e caracterizadas nas matrículas relacionadas no Anexo B do presente Contrato, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e deste Contrato.

2.1.1. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, os Imóveis em Dação estão perfeitamente descritas e caracterizados no Anexo B 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.

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

continua na próxima folha

2.1.4. A Fiduciante não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre os Imóveis em Dação 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 os Imóveis em Dação, o que fica, desde já, autorizado, desde que a Fiduciante inclua em tais contratos preliminares ou promessas de transferência dos direitos aquisitivos sobre os Imóveis em Dação 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 as os Imóveis em Dação em perfeito estado de segurança e utilização; (ii) adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação aos Imóveis em Dação; e (iii) pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos aos Imóveis em Dação.

2.2. Registro: A transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis em Dação pela Fiduciante à Fiduciária operar-se-á mediante o registro, às expensas da Fiduciante, deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

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

2.2.2. O registro previsto no item 2.2, acima, deverá ser providenciado pela Fiduciante em até 30 (trinta) dias corridos contados da data da prenotação, prorrogável automaticamente, por duas vezes, por igual período, em caso de comprovadas exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis que estejam sendo diligentemente cumpridas.

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

2.2.4. Observado o previsto no item 2.2.2 acima com relação ao prazo para obtenção do registro deste Contrato, a Fiduciante e a Fiduciária ficam, desde já, autorizadas a celebrar quaisquer rratificações 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 competente Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis em Dação em favor da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização dos Imóveis em Dação, enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente

## continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495C0-F4B0-436E-A036-0FE881BEB8FD

cumpridas, e a Fiduciária possuidora indireta dos referidos Imóveis em Dação.

2.2.6. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente aos Imóveis em Dação, 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 aos Imóveis em Dação, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis em Dação, 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 a Obrigação Garantida, nomeia e constitui a Fiduciária para, (i) caso não cumpra qualquer das obrigações a que se refere este item 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, cartórios 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 nos Imóveis em Dação, 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. **Ônus:** A Fiduciante declara que, nesta data, os Imóveis em Dação estão livres de quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições judiciais ou extrajudiciais, seja de que natureza for.

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

3.1. **Características:** As Obrigações Garantidas têm as características descritas 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,

continua na próxima folha

## continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CU-F4BU-43DE-AU3B-DFEB81BE88FD

constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, das quais destacamos as seguintes características

- a) Valor da CCB: R\$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais), correspondente ao valor dos Créditos Imobiliários decorrentes da emissão da CCB ("Valor Principal");
- b) Data de emissão da CCB: 09 de outubro de 2020;
- c) Prazo: 1.167 (mil cento e sessenta e sete) dias, a partir da data de emissão da CCB;
- d) Data de Vencimento: 20 de dezembro de 2023, correspondente à data de vencimento da CCB ("Data de Vencimento");
- e) Cronograma de Amortização da CCB: A amortização do valor de principal será realizada na forma do Anexo I da CCB;
- f) Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: O Valor Principal será atualizado monetariamente pelo Índice Nacional de Custo da Construção - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("INCC-M" e "Atualização Monetária", respectivamente). Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito 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 da Primeira Integralização, inclusive, ou da Data de Aniversário dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive; ("Juros Remuneratórios"); e
- g) Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O pagamento dos Juros Remuneratórios, ocorrerá conforme estabelecido no Anexo I da CCB.

3.2. Vinculação ao CRI: Sem prejuízo das obrigações descritas no item 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, da CCI, do Contrato de Cessão, deste Contrato e/ou dos demais Documentos

continua na próxima folha

## continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D8495C0-F4B0-436E-A036-0FE881BE80FD

da Operação, e a contar da respectiva data do descumprimento, a Fiduciária poderá, observado o prazo de cura de 05 (cinco) Dias Úteis, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97, a seu critério, iniciar o procedimento de excussão da presente garantia fiduciária, com relação a qualquer um dos Imóveis em Dação objeto desta Alienação Fiduciária, respeitado o percentual que cada um corresponde ao valor das Obrigações Garantidas ou a todas elas, a seu critério, através de requerimento ao 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, a Fiduciante será intimada a purga-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 Cartório de Registro de Imóveis competente, 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 Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizarem os Imóveis em Dação, 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 dos Imóveis em Dação, 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 dos Imóveis em Dação da Fiduciante ou o funcionário da portaria do Imóvel em

continua na próxima folha

Dação 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 Cartório de Registro de Imóveis ou pelo serventuário encarregado da diligência, competirá ao primeiro promover a sua intimação por edital, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local dos Imóveis em Dação.

4.5. Purgação da Mora: Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, 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 Imóvel em Dação em nome da Fiduciária na respectiva matrícula, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, mediante a apresentação do comprovante de pagamento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e de qualquer outra taxa/imposto necessário à transferência da propriedade dos Imóveis em Dação.

#### CLÁUSULA QUINTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Alienação do Imóvel em Dação: Uma vez consolidada a propriedade de qualquer um dos Imóveis em Dação em nome da Fiduciária, observado o previsto nas Cláusula Quarta deste Contrato, deverá o respectivo Imóvel em Dação ser alienado pela Fiduciária a terceiros, as quais poderão ser vendidas em leilão único ou individualmente, conforme o caso, observado o disposto no item II abaixo, 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 do Imóvel em Dação 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 respectivo Imóvel em Dação pelo preço correspondente ao valor da dívida, somado: (i) aos encargos e despesas previstos no §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97; (ii) aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária do Imóvel em Dação em nome da Fiduciária, e (iii) às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, cabendo, ainda, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel em Dação, de que trata este item, inclusive custas e emolumentos;

## continuação da folha anterior

LOCUSIGN Envelope ID: /D9495CUD-F45U-43DE-AU36-0FE861BE80FD

- 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(s) Imóvel(is) em Dação ser(em) ofertado(s) no primeiro leilão pelo valor estabelecido no item 6.1 deste Contrato;
- d) Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor Mínimo, conforme item 6.1 deste Contrato, o(s) Imóvel(is) em Dação será(ão) ofertado(s) em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro público leilão, por valor igual ou superior ao valor da dívida atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão e, ainda, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, tudo conforme previsto no artigo 27, §§2º, 2º-A, 2º-B e 3º, da Lei 9.514/97, observado o previsto na item 5.2, abaixo, deste Contrato;
- e) Os públicos leilões serão anunciados mediante edital único, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel em Dação. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência, com aviso de recebimento, endereçada ao endereço constante do preâmbulo desta Alienação Fiduciária acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
- f) A Fiduciária, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse dos Imóveis em Dação 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 os Imóveis em Dação por preço correspondente ao valor da dívida, acrescido: (i) dos encargos e despesas descritos no artigo 27 § 2º da Lei 9.514/1997; (ii) dos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão intervivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária; (iii) das despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão; e (iv) dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do(s) Imóvel(is) em Dação, inclusive custas e emolumentos.

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

- a) Valor do Imóvel em Dação: É o Valor Mínimo mencionado no item 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, 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(s) Imóvel(s) em Dação 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 no item 6.1 deste Contrato, e devida desde a data da

20

continua na próxima folha

## continuação da folha anterior

UDCUSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A030-9FEB81BE86FD

consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciante até a data em que a Fiduciária, ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente do(s) Imóvel(is) em Dação em leilão), vier a ser imitada na posse do(s) Imóvel(is) em Dação; a desocupação do(s) Imóvel(is) em Dação 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(s) Imóvel(is) 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” do item 5.1 deste Contrato:

- a) Será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas e das despesas previstas nos incisos “b” e “c” do item 5.2 acima, hipótese em que, nos 05 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado no item 5.4 deste Contrato, ato que importará em quitação recíproca para ambas as Partes. As Partes concordam que o valor oferecido no segundo leilão poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, caso o maior lance oferecido para os Imóveis em Dação não seja igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas, acrescida das despesas previstas nesta Cláusula 5, hipótese em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse dos Imóveis em Dação; 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, ficando consolidada a propriedade plena do Imóvel em Dação em nome da Fiduciária. Não obstante, a Fiduciante e a Devedora continuarão obrigados 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 do item 5.3 deste Contrato.

5.4.1. Na hipótese do subitem “a” do item 5.3 deste Contrato, não haverá nenhum direito de

continua na próxima folha

## continuação da folha anterior

DOCUBIGN ENVELOPE ID: 7D9495C0-1480-438E-A036-0FE8B1BE88FD

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(s) Imóvel(is) em Dação 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 do(s) Imóvel(is) em Dação, a plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do(s) Imóvel(is) em Dação 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 Devedora, dos valores devidos nos termos da CCB e da CCI.

### CLÁUSULA SEXTA – VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

6.1. Valor dos Imóveis em Dação: Neste ato, é atribuído a cada um dos Imóveis em Dação: (i) o valor constante do Anexo B ao presente Contrato; ou (ii) o valor do Imóvel em Dação utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, o que for maior, que será considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão ("Valor Mínimo"), o qual o deverá ser devidamente atualizado pela variação positiva do IGPM/FGV, desde a data de assinatura desta Alienação Fiduciária até a data de realização do leilão.

6.1.1. O Agente Fiduciário poderá contratar com base nas expensas e em deliberação dos titulares dos CRI em Assembleia Geral, realizada para este fim, terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual laudo de avaliação do valor de venda dos Imóveis em Dação será considerada uma despesa da emissão do CRI e será de responsabilidade da Fiduciante.

continua na próxima folha

#### CLÁUSULA SÉTIMA – CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

7.1. **Cancelamento:** Liquidado o valor integral das Obrigações Garantidas, resolve-se a propriedade resolúvel da Fiduciária sobre os Imóveis em Dação, retornando à Fiduciante à condição de plena proprietária e possuidora única dos Imóveis em Dação.

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

7.2.1. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis em Dação 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 dos Imóveis em Dação.

#### CLÁUSULA OITAVA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

8.1. **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 no item 2.2 acima no competente Ofício de Registro de Imóveis estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre cada um dos Imóveis em Dação;
- d) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como para cumprir suas obrigações aqui previstas, bem como que a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão: (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada ou que seja aplicável a seus bens, inclusive os Imóveis em Dação, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de quaisquer contratos, acordos, autorizações governamentais ou compromissos aos quais estejam vinculados;

## continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 709495C0-F4B0-436E-A036-0FEB61BE89FD

- e) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- f) Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- g) As previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
- h) As discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- i) A celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de: (i) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais a Fiduciante seja parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Imóveis em Dação, 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) Os Imóveis em Dação estão e permanecerão, durante a vigência deste Contrato, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção desta garantia, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar o presente Contrato e constituir a presente garantia em favor da Fiduciária;
- 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 os Imóveis em Dação, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- m) Inexistem restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas aos Imóveis em Dação, que afetem ou possam vir a afetar aos Imóveis em Dação, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- n) Os Imóveis em Dação não se encontram tombados, em área objeto de desapropriação, ou em área considerada de risco de contaminação;

continua na próxima folha

## continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495C0-F4B0-436E-A036-9FEB81BE86FD

- o) Os Imóveis em Dação não se encontram sublocados, e não houve qualquer sublocação ou cessão de área dos Imóveis em Dação a terceiros, a qualquer título;
- p) Os Imóveis em Dação estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas ou materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetá-lo, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- q) Inexiste, até a presente data, qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis em Dação, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;
- r) Na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis em Dação, 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, os Imóveis em Dação, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis em Dação, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia; e
- t) Os Imóveis em Dação não violam qualquer lei de zoneamento, ambiental ou de proteção de patrimônio histórico, artístico, paisagístico e cultural, ou estão em descumprimento de quaisquer diretrizes de planejamento urbano.

### 8.2. 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 no item 2.2 acima no competente Ofício de Registro de Imóveis estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre cada um dos Imóveis em Dação;
- d) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, para cumprir suas

continua na próxima folha

## continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495C0-D74B0-430E-A036-0FEB61BE86FD

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

8.3. 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 NONA – OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

9.1. 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 no subitem 2.1.4 deste Contrato e exceto como previsto no Contrato de Cessão, não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer ônus sobre o Imóvel e/ou sobre os Imóveis em Dação (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;

continua na próxima folha

## continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495C0-F4B0-436E-A030-DFE881BE80F0

- b) Manter os Imóveis em Dação, preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos e notificar prontamente a Fiduciária sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da garantia real constituída nos termos deste Contrato;
- c) Assegurar e defender o direito real de garantia constituído nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;
- d) Manter os Imóveis em Dação em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-los de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar as suas desvalorizações; e
- e) Informar, por escrito, à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado a partir de seu conhecimento, em caso das seguintes ocorrências com relação aos Imóveis em Dação: (i) esbulho; ou (ii) qualquer sinistro que comprometa operações nos Imóveis em Dação.

### CLÁUSULA DEZ – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

*Para a Fiduciária*

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152

Cidade de São Paulo – SP

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: 11 4562-7080

E-mail: [rarruy@nminvest.com.br](mailto:rarruy@nminvest.com.br); [contato@cpsec.com.br](mailto:contato@cpsec.com.br)

*Para a Fiduciante*

**SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**

Avenida Borges de Medeiros, nº 2800

CEP 90110-150, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul

At.: Sr. Pedro Ely

Tel.: (051) 3018-1700

E-mail: [pedro@rottaely.com.br](mailto:pedro@rottaely.com.br)

10.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima ou

continua na próxima folha

## continuação da folha anterior

DOCUSIGN ENVELOPE ID: 7D9495C0-F4B0-436E-A036-DFE881BE86FD

por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desta. Os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

10.2. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

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

10.4. 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.

10.4.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que os oficiais dos Ofícios 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.

10.5. 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.

10.6. 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.

10.6.1. 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.

continua na próxima folha

10.7. 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.

10.8. Desapropriação: Na hipótese de desapropriação total ou parcial dos Imóveis em Dação, a Fiduciária, como proprietária dos Imóveis em Dação, 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.

10.9. Proporção: Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, a proporção das indenizações conforme a item 10.8, 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.

10.10. 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.

10.11. 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 do Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”).

#### **CLÁUSULA ONZE – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

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

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

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato em 4 (quatro) vias, de igual teor e

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: / D9495CU-F4BU-43BE-AU36-5FE881BE88FD

forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [=].

*O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.  
As assinaturas seguem nas próximas páginas.*

---

Anexo A  
Descrição da CCI

---

ANEXO B  
Descrição dos Imóveis em Dação

30

Era o que constava. Eu, Pêrsio Brinckmann Filho, Registrador Interino, mandei digitalizar, conferi, subscrevo, dou fé e assino. Porto Alegre/RS, 22 de outubro de 2020.

Pêrsio Brinckmann Filho  
Registrador Interino

Emolumentos:

Total: R\$ 134,40 + R\$ 12,10 = R\$ 146,50

Registro s/ valor (integral): R\$ 55,40 (0449.04.2000001.04287 = R\$ 3,30)

Microfilmagem/Digitalização: R\$ 48,00 (0449.04.2000001.04286 = R\$ 3,30)

Processamento eletrônico: R\$ 5,00 (0449.01.1900001.40895 = R\$ 1,40)

Conf. Documento Público: R\$ 5,00 (0449.01.1900001.40896 = R\$ 1,40)

Recepção de doc. meio eletrônico: R\$ 21,00 (0449.03.1400001.48982 = R\$ 2,70)