

074691 26 AGO 2020 !

073917 22 JUL 2020 !
INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E
OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei 9.514/97"), as partes:

I. TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Irio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Sala 704 C, Jardim Paiquere, CEP: 13270-570, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.284.539/0001-97, neste ato representada de acordo com seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciante" ou "Terrazzo"); e

II. CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, Conjunto 152, Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada de acordo com seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciária");

sendo a Fiduciante e a Fiduciária, doravante denominadas em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

a) Nesta data, a Fiduciante emitiu, em favor de **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, Conjunto 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.282.093/0001-50 ("Credora"), a Cédula de Crédito Bancário n.º 41500712-7 ("CCB"), no valor principal de R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de 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 exclusivamente ao Empreendimento Terrazzo Residenciale, identificado comercialmente como "Signature", localizado na Rua Francisco Glicério, nº 1620, esquina com a Rua José Betti, Lote 1-A, Quadra B, Loteamento Paiquere, Valinhos/SP, cuja incorporação encontra-se registrada no R-7 da matrícula nº 22.254 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos, em 24 de novembro de 2017 ("Empreendimento Imobiliário");

b) a CCB contou com o aval dos Avalistas (conforme definidos no CCB), que se responsabilizaram pelo pagamento pontual e integral dos créditos oriundos do financiamento imobiliário representado pela CCB ("Créditos Imobiliários");

c) a Credora negociou com a Fiduciária a cessão dos Créditos Imobiliários abrangendo todos os direitos, garantias, ações e obrigações decorrentes da CCB e inerentes aos Créditos Imobiliários, compreendendo, quanto aos Créditos Imobiliários, o principal, atualização monetária, juros, encargos moratórios, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB, mediante a celebração, nesta data, do *Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão");

d) ato contínuo, a Securitizadora emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI");

e) em adição à constituição do aval e ao Fundo de Reserva (conforme definido no Contrato de Cessão), em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), serão constituídas as seguintes garantias em favor da Fiduciária:

- (i) a fiança, prestada pelos Avalistas, no âmbito do Contrato de Cessão (“Fiança”);
- (ii) (a) a cessão fiduciária da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes da comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário comercializadas até a presente data e formalizadas por meio de cada “*Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças*” entre a Fiduciante e os promitentes adquirentes (“Adquirentes” e “Contratos Imobiliários”, respectivamente); e (b) a promessa de cessão fiduciária dos créditos decorrentes da alienação (i) das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário em estoque, identificadas no Anexo II da CCB (“Unidades Autônomas em Estoque”) e (ii) das unidades imobiliárias integrantes do Empreendimento Imobiliário, cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato (“Créditos Cedidos Fiduciariamente” e “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”, respectivamente), a ser constituída, em favor da Fiduciária, nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão Fiduciária”).
- (iii) esta Alienação Fiduciária de Imóveis;

(iv) a alienação fiduciária do terreno, objeto da Matrícula nº 36.310 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Valinhos/SP, localizado no Sítio Pinheiro, Bairro Paiquerê, Zona Urbana da Comarca de Valinhos, Estado de São Paulo, Lote 1B, com área de 6.013,78m² (“Terreno”), de propriedade da **PAIQUERÊ PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.250.376/0001-80, com sede na Avenida Dom Nery, nº 480, sala 05, Vera Cruz, Valinhos/SP, CEP: 13.271-170 (“Paiquerê”) (“Alienação Fiduciária Terreno”), a ser constituída por meio do “*Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*” a ser celebrado entre a Paiquerê e a Fiduciária (“Contrato de Alienação Fiduciária Terreno”);

(v) a alienação Fiduciária da totalidade de quotas de emissão da Fiduciante, de titularidade da **VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.678.163/0001-54 (“Vifran Comercial”) e da **MADREAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 56.299.720/0001-54 (“Madreal Empreendimentos”), nos termos do “*Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Vifran, a Madreal, a Fiduciante e a Fiduciária (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”);

f) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 (“Instrução CVM 414”), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

g) a Fiduciária pretende vincular os Créditos Imobiliários, garantidos pela presente garantia, e representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª série da sua 1ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), conforme o “*Termo de Securitização da 8ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*”, celebrado, nesta data, entre a Fiduciária e a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº

15.227.994/0004-01, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário”, respectivamente);

h) os CRI serão objeto de oferta pública e serão distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Oferta Restrita”), estando, portanto, a Oferta Restrita automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;

i) 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 (conforme abaixo definido) e (ii) não prejudica os termos e condições dos Contratos Imobiliários que permanecem em pleno vigor e efeito, razão pela qual nada, absolutamente nada, prejudicará qualquer Adquirente;

j) 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, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças* (“Contrato”), que se regerá pelas cláusulas abaixo:

1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

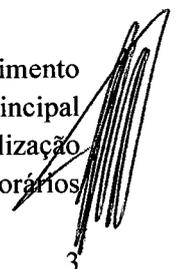
1.1. As palavras e os termos constantes deste Contrato não expressamente aqui definidos, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.

1.1.1. Independentemente do acima disposto, o presente Contrato é instrumento autônomo, que pode ser levado a registro, pela Fiduciante, isolada e independentemente do implemento de qualquer condição ou do cumprimento de qualquer obrigação prevista nos demais Documentos da Operação.

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Objeto: Em garantia das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, **(i)** aliena e transfere à Fiduciária, a propriedade fiduciária, de maneira irrevogável e irretroatável, da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 22.254 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos, que corresponderá às futuras unidades autônomas devidamente identificadas no memorial de incorporação registrado na referida matrícula (R.07) (“Imóvel”), que deverá estar sempre livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel, incluindo suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras; e **(ii)** promete, desde já, alienar fiduciariamente à Fiduciária as unidades imobiliárias integrantes do Empreendimento Imobiliário que venham a ser, a partir desta data, objeto da liberação prevista na cláusula 2.7 abaixo (“Alienação Fiduciária de Imóvel”).

2.1.1. Para fins deste Contrato, “Obrigações Garantidas” significa o fiel, pontual e integral cumprimento **(i)** da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total principal de R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), incluindo todos os seus acessórios, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos, penalidades, as despesas com a excussão das Garantias, honorários



advocatícios, os custos ordinários da Emissão, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados na CCB e nos demais Documentos da Operação, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, a responsabilidade pelas declarações e garantias prestadas pela Fiduciante e/ou pelos Fiadores, conforme definidos no Contrato de Cessão, nos termos dos demais Documentos da Operação.

2.1.2. Para fins deste Contrato, o termo “Documentos da Operação” significa, em conjunto: (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o presente Contrato; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária Terreno; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária Quotas; (vii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (viii) o Termo de Securitização; (ix) o “*Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Monitoramento*”, formalizado, nesta data, entre a Fiduciária, o Agente de Verificação (abaixo definido) e a Fiduciante (“Contrato de Monitoramento”); (x) o Contrato de Distribuição (conforme definido na CCB); e (xi) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Emissão e que venham a ser celebrados.

2.1.3. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, o Imóvel está perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 22.254 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos, tendo sido adquirido por meio da Escritura Pública de Venda e Compra, livro 187, páginas 351 a 354, do Tabelionato de Notas da Sede, Distrito de Jarinu/SP, registrada em 07 de novembro de 2017 à margem da Matrícula 22.254 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos (R.6) e as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.1.4. A Fiduciante, ao celebrar o presente Contrato, declara conhecer e aceitar, bem como ratifica, todos os termos e as condições dos Documentos da Operação.

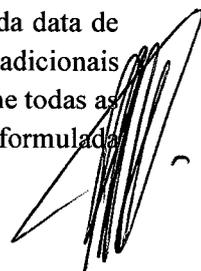
2.1.5. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

2.1.6. A Fiduciante não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o Imóvel sem que haja prévia e expressa anuência da Fiduciária, observados os procedimentos previstos na cláusula 2.7 abaixo.

2.1.7 A Fiduciante obriga-se a não celebrar qualquer acordo, contrato ou distrato, ou aditamento a qualquer acordo ou contrato, ou tomar qualquer medida que possa impedir, restringir ou de qualquer forma limitar os direitos da Fiduciária, descritos neste Contrato.

2.2. A Alienação Fiduciária de Imóvel ora constituída não prejudica os termos e condições dos Contratos Imobiliários já existentes que permanecem em pleno vigor e efeito, razão pela qual em nada, absolutamente nada, prejudicará qualquer Adquirente, autorizando e requerendo a Fiduciante e a Fiduciária que tais circunstâncias constem expressamente do ato de registro da presente Alienação Fiduciária de Imóveis.

2.3. Transferência da Propriedade Fiduciária. A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma do item 2.1 acima, 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. Referido registro deverá ser providenciado pela Fiduciante em até 60 (sessenta) dias da data de assinatura do presente Contrato podendo ser prorrogado, uma única vez, por mais 30 (trinta) dias adicionais em caso de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis, desde que a Fiduciante tome todas as providências necessárias para a efetivação do registro e não tenha culpa com relação à exigência formulada pelo Cartório de Registro de Imóveis.



2.3.1. Durante o período de que trata a Cláusula 0 deste Contrato, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária a comprovação do status do registro previsto na Cláusula 0 deste Contrato a cada período de 30 (trinta) dias, contados desta data, devendo, assim que houver o registro, apresentar a matrícula atualizada à Fiduciária.

2.3.2. Uma vez registrado o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis, a alienação fiduciária em garantia, objeto deste Instrumento, bem como todas as demais obrigações oriundas deste Instrumento, passarão automaticamente a ser eficazes em relação às Partes e garantirão o pagamento das Obrigações Garantidas, de acordo com os termos e condições do presente Contrato, do Contrato de Cessão e da CCB.

2.3.2.1. As Partes 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 competente para fins de registro do presente Contrato, bem como eventuais exigências legais ou regulamentares lançadas por quaisquer autoridades públicas.

2.3.2.2. Em caso de aditamento ao presente Contrato, a Fiduciante deverá providenciar o registro em até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do referido aditamento.

2.3.2.3. Caso a Fiduciante não cumpra a obrigação prevista acima, a Fiduciária poderá apresentar o presente Contrato, bem como os seus eventuais aditamentos, para registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, obrigando-se a Fiduciante, neste caso, a reembolsar a Fiduciária de todos os custos comprovadamente incorridos com o processo de registro, bem como a fornecer todos os documentos em seu poder que se façam necessários à viabilização do registro pretendido.

2.3.2.5. A apresentação deste Contrato para registro pela Fiduciária ou qualquer providência nesse sentido não representará, em hipótese alguma, exoneração ou limitação da responsabilidade assumida pela Fiduciante em relação à tempestiva conclusão dos procedimentos de registro deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente.

2.3.2.6. Se a Fiduciária vier a suportar quaisquer dos encargos inerentes ao Imóvel, a Fiduciária encaminhará comunicação nesse sentido à Fiduciante, a qual deverá reembolsar a Fiduciária no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de recebimento da referida comunicação, sob pena de acarretar a incidência de: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data do inadimplemento, até a data do efetivo pagamento; (ii) e multa não compensatória de 2% (dois por cento).

2.3.3. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente ao Imóvel, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo cumpridas, obrigando a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre este, ou que sejam inerentes à alienação fiduciária constituídas nos termos deste Contrato.

2.3.3.1. A presente Alienação Fiduciária não implica a transferência para a Fiduciária, ou seus sucessores, de quaisquer obrigações ou responsabilidades da Fiduciante, decorrentes da propriedade resolúvel do Imóvel, incluindo as obrigações *propter rem*, permanecendo a Fiduciante como única responsável pelas obrigações e pelos deveres que lhe são imputáveis na forma da lei.

2.3.3.2. A Fiduciária, por si ou por seus representantes devidamente constituídos, não será responsabilizada, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões, de qualquer natureza, que decorram

do domínio pleno do Imóvel, uma vez que esta é proprietária exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel e não detém posse direta do Imóvel.

2.3.3.3. À Fiduciante é assegurada dispor da posse direta dos Imóveis enquanto se mantiver adimplente.

2.4. Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas no 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.

2.4.1. Nos termos dos §§ 4º e 5º do artigo 27 da Lei 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

2.5. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante se obriga a:

(i) Manter ou fazer com que os adquirentes mantenham o Imóvel em perfeito estado de segurança e utilização;

(ii) Adotar ou fazer com que os adquirentes adotem todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação ao Imóvel; e

(iii) Pagar ou fazer com que os adquirentes paguem pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos ao Imóvel.

2.6. Caso solicitado pela Fiduciária, a Fiduciante tem a obrigação de apresentar, a cada 03 (três) meses contados desta data, comprovantes de pagamento dos referidos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente vencidos e não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano, condomínio e demais encargos relacionados ao Imóvel. A periodicidade poderá ser menor, caso a Fiduciária tome conhecimento de atraso em qualquer um desses pagamentos, hipótese em que a Fiduciária poderá exigir a apresentação dos comprovantes em até 5 (cinco) dias do seu pedido.

2.7. Procedimento para Liberação Parcial desta Alienação Fiduciária de Imóvel: Na hipótese da Fiduciante pretender, após a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário **(i)** realizar qualquer nova venda de unidade autônoma integrante do Empreendimento Imobiliário ou **(ii)** viabilizar o repasse aos Adquirentes da respectiva unidade, a Fiduciante deverá encaminhar a Fiduciária, solicitação para a liberação do gravame incidente sobre a respectiva unidade ("Solicitação de Liberação") que somente será concedida, após a confirmação pela Securitizadora do recebimento ou da garantia de direcionamento, conforme o caso, para a Conta do Patrimônio Separado, conforme definida na CCB, do valor correspondente a 100% (cem por cento) do Valor de Avaliação Mínimo (definido na CCB), descontados os valores devidos à título de impostos e comissão.

2.7.1 Caso o valor de venda da unidade seja inferior ao Valor de Avaliação Mínimo, a Fiduciária deverá aportar, na Conta do Patrimônio Separado, 100% (cem por cento) do Valor de Avaliação Mínimo do respectivo imóvel.

2.7.2 Na hipótese de o valor de venda ser superior ao Valor de Avaliação Mínimo, a totalidade do valor

apurado por meio da respectiva venda deverá ser destinado à Conta do Patrimônio Separado.

2.7.3. A Fiduciária deverá seguir com o procedimento para liberação da garantia concomitantemente ao ato de celebração do respectivo contrato definitivo ou escritura de compra e venda do imóvel, no qual deverá figurar como interveniente quitante, a fim de garantir a liberação dos recursos na Conta do Patrimônio Separado em conformidade com as regras acima estabelecidas.

2.7.4 Verificado o depósito da integralidade do valor de venda da respectiva unidade na Conta do Patrimônio Separado, a Fiduciária deverá, conforme solicitação da Fiduciante, entregar à Fiduciante “*Termo de Liberação de Garantia*”, na forma do Anexo I a este Instrumento (“Termo de Liberação Parcial de Garantia”).

2.7.5 Os recursos que forem depositados na Conta do Patrimônio Separado serão destinados a amortização extraordinária da CCB, nos termos da cláusula 9.2 (i) da CCB.

2.7.6 Na hipótese prevista na cláusula 2.7.4 acima, a Fiduciante se obriga a encaminhar à Fiduciária, cópia da matrícula do respectivo Imóvel, comprovando o registro do Termo de Liberação Parcial de Garantia no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis a contar da data da respectiva formalização do Termo de Liberação Parcial de Garantia.

2.7.7. Na hipótese da Fiduciante pretender, antes da conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, realizar a venda de qualquer das Unidades Autônomas em Estoque, a garantia de alienação fiduciária sobre a respectiva unidade permanecerá vigente, sendo certo que, nesta hipótese, a Fiduciante deverá fazer com que no Contrato Imobiliário, a ser formalizado, conste menção expressa (i) à alienação fiduciária e (ii) à cessão fiduciária existentes sobre o imóvel e os créditos decorrentes do referido contrato, respectivamente, à Fiduciária.

2.8 Percentual Mínimo de Garantia. Fica acordado entre as Partes que durante toda a vigência da CCB e até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, deverá ser assegurado pela Fiduciante a manutenção de percentual mínimo de garantia (“Percentual Mínimo de Garantia”), que corresponda a, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor da CCB, a ser verificado até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês (“Data de Verificação”) pela **OGFI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.879.876/0001-00 (“Agente de Verificação”), de acordo com a seguinte fórmula (“Índice de Liquidez e Garantia - ILG”):

$$ILG \geq 130\%$$

$$ILG = \frac{VPL \text{ recebíveis elegíveis} + \text{Valor do Estoque} \times 60\% + \text{valor de venda forçada do Terreno}}{\text{Saldo Devedor atualizado} + \text{VPL das Integralizações previstas}}$$

Onde:

VPL Recebíveis Elegíveis = Valor Presente Líquido do Fluxo de recebíveis, calculado na mesma taxa da operação, excluindo as unidades com inadimplência superior a 90 (noventa) dias.

Como consequência, as unidades inadimplidas serão consideradas no valor de estoque, conforme sua respectiva avaliação deduzindo os valores já pagos pelos respectivos adquirentes.

Valor do estoque = o valor das Unidades em Estoque, calculado com o valor do metro quadrado médio das 10 (dez) últimas unidades vendidas, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas * área privativa disponível para venda.

7

2.8.1 Caso, a qualquer tempo, o Percentual Mínimo de Garantia seja desatendido, a CCB deverá ser amortizada extraordinariamente, pela Fiduciante, com recursos próprios, em até 10 (dez) dias contados da verificação do não atendimento ao Percentual Mínimo de Garantia, até o reestabelecimento de referido percentual.

2.9. Fica, desde já, certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si da presente Alienação Fiduciária e das demais Garantias, podendo a Fiduciária, mediante deliberação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, excutir todas ou cada uma das Garantias, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a exclusiva conveniência da Fiduciária.

3 CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1 As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- (i) Valor do principal:** R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais);
- (ii) Data de emissão da CCB:** 20 de julho de 2020;
- (iii) Prazo:** 72 (setenta e dois) meses, contados a partir da data de emissão da CCB;
- (iv) Data de Vencimento:** 20 de julho de 2026 (“Data de Vencimento”);
- (v) Cronograma de Amortização da CCB:** A amortização do Valor Principal da CCB será realizada mensalmente, nos termos do Anexo I da CCB;
- (vi) Atualização Monetária e Juros Remuneratórios:** O Valor Principal da CCB será atualizado monetariamente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE (“IPCA” e “Atualização Monetária”, respectivamente). Sobre o Valor Principal da CCB incidirão juros remuneratórios equivalentes a 13% (treze inteiros por cento) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias (“Juros Remuneratórios”);
- (vii) Data de pagamento de Juros Remuneratórios:** mensalmente, de acordo com o cronograma constante do Anexo I da CCB, até a Data de Vencimento;
- (viii) Local de Pagamento:** São Paulo, SP; e
- (ix) Encargos Moratórios:** atualização monetária, multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre os débitos em atraso e não pagos pela Fiduciante.

3.2 Sem prejuízo das obrigações descritas na Cláusula 2.1.1 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.



4 MORA E INADIMPLEMENTO

4.1 Na hipótese vencimento antecipado ou final sem a respectiva quitação das Obrigações Garantidas, nos termos da CCB, 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 01 (um) Dia Útil, 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 Imóvel objeto desta Alienação Fiduciária de Imóvel, 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.

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

4.1.2 O não pagamento, pela Fiduciante, de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas na respectiva data de vencimento ou em razão de hipótese de Evento de Vencimento Antecipado, conforme definido na CCB, depois de devidamente comunicada nos termos desta cláusula, bastará para a configuração da mora.

4.2 A Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, 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.

4.3 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.

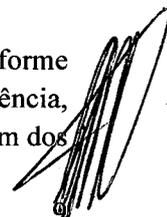
4.4 O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

(i) 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;

(ii) A diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o Imóvel, 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, pelos Correios, com aviso de recebimento;

(iii) 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

(iv) 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 do Imóvel.

4.5 Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a presente Alienação Fiduciária de Imóvel 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.

4.6 Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com a primeira prestação que se vencer após a purgação da mora no Ofício de Registro de Imóveis competente.

4.7 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.

4.8 Não purgada a mora, conforme certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, este promoverá a averbação da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária na respectiva matrícula, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97.

4.9 A Fiduciante poderá, com a anuência da Fiduciária, dar seu direito eventual aos Imóveis em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no artigo 27 da Lei 9514/97 e na Cláusula 5 abaixo.

4.10 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.

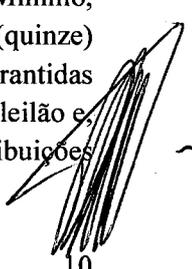
5 LEILÕES PÚBLICOS EXTRAJUDICIAIS

5.1 Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel, em nome da Fiduciária, por força da mora, a propriedade do Imóvel objeto do presente Instrumento deverá ser alienada pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos neste Instrumento, na Lei 9.514/97 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

(i) A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;

(ii) 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, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo valor estabelecido na Cláusula 6.1 deste Contrato;

(iii) Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor Mínimo, conforme item “(ii)” acima, o Imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro público leilão, por valor correspondente ao valor das Obrigações Garantidas 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;



(iv) 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 endereçada ao endereço constante do preâmbulo desta Alienação Fiduciária de Imóvel acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e

(v) A Fiduciária, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse do Imóvel ao(s) licitante(s) vencedor(es).

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 o direito de preferência para adquirir o Imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos mencionados no item “(iii)” da cláusula acima, imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para esta nova aquisição do Imóvel, inclusive custas e emolumentos.

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

(i) total de venda do Imóvel é aquela mencionado na Cláusula 6.1 abaixo, nele incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;

(ii) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:

(iii) Valor das Obrigações Garantidas é o saldo das Obrigações Garantidas, nele incluídas as prestações devidas e não pagas, atualizadas monetariamente, *pro rata die* até o 5º (quinto) dia após a data de realização do leilão e acrescida das penalidades cabíveis, encargos e despesas abaixo elencadas;

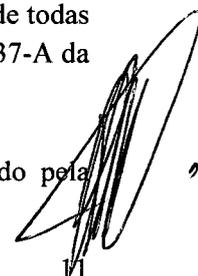
a) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

b) 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 Imóvel que a Fiduciária tenha pago e não tenha sido ainda reembolsada pela Fiduciante, se for o caso;

c) mensalidades (valores vencidos e não pagos à data do leilão) devidas à associação de moradores ou entidade assemelhada, se o Imóvel integrar empreendimento com tal característica;

d) taxa diária de ocupação que a Fiduciante pagará à Fiduciária, ou àquele que tiver adquirido o Imóvel em leilão, equivalente a 1% (um por cento) ao mês ou fração, calculada sobre o Valor do Imóvel para Fins de Leilão, desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciária até a data em que a Fiduciária, ou terceiro adquirente do Imóvel, vier a ser imitado na posse dos Imóveis, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: a) de todas as despesas de condomínio, mensalidades associativas, foro, água, luz, gás, impostos, taxas e encargos incorridos após a data da realização do leilão público; e b) de todas as despesas necessárias à reposição do Imóvel ao estado em que os recebeu, tudo na forma do artigo 37-A da Lei 9.514;

e) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela


VI

Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

f) custeio dos reparos necessários à reposição 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;

g) 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

h) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária;

(iv) 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:

a) os encargos e custas de intimação da Fiduciante;

b) os encargos e custas com a publicação de editais; e

c) a comissão do leiloeiro.

5.2.1 Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor total de venda do Imóvel estabelecido na cláusula 6.1. abaixo, será realizado o segundo leilão; se superior, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar.

5.3 No segundo leilão, observado o disposto no item (iii) da Cláusula 5.2 deste Contrato:

(i) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável, como adiante disciplinado;

(ii) poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor das Obrigações Garantidas somado ao das despesas, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na posse e plena propriedade do Imóvel, hipótese em que não será devido à Fiduciante qualquer restituição; e

(iii) no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da liquidação da totalidade das Obrigações Garantidas, a Fiduciária disponibilizará em sua sede à Fiduciante, o respectivo termo de quitação.

5.4 Caso no segundo público leilão não haja ofertantes ou não seja oferecido lance que equivalha, pelo menos, ao valor das Obrigações Garantidas, fica a Fiduciária investida do mais plena e total direito de propriedade sobre o Imóvel, podendo, inclusive, vendê-los livremente a terceiros.

5.5 Na hipótese de ocorrência do previsto na cláusula acima, devido à ausência de relação de hipossuficiência entre Fiduciária e Fiduciante, bem como em razão de a presente Alienação Fiduciária de Imóvel ter sido outorgada em sede da operação estruturada de emissão dos CRI, a Fiduciante permanecerá devendo a eventual diferença entre o Valor do Imóvel para Fins de Leilão, acrescido das despesas e demais



encargos nos termos deste Instrumento e o valor da dívida correspondente às Obrigações Garantidas, apurada à época, diferença essa que deverá ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio da notificação à Fiduciante neste sentido. Em razão dessa cláusula, as Partes resolvem expressamente afastar a aplicação da quitação automática de que trata o § 5º do artigo 27 da Lei 9.514.

5.6 Em nenhuma hipótese haverá quitação do saldo devedor das Obrigações Garantidas em caso de leilões frustrados, permanecendo devida pela Fiduciante a diferença a que se refere a cláusula acima.

5.7 Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante no prazo previsto no item (i) da Cláusula 5.3 deste Contrato.

5.8 Na hipótese de a propriedade do Imóvel dado em garantia se consolidar em nome da Fiduciária, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois custos e despesas decorrentes do processo de venda e demais acréscimos contratuais e legais, sendo que, em não havendo a venda do Imóvel no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

5.9 Após a total quitação das Obrigações Garantidas, para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Imóvel em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Oficial de Registro de Imóveis competente o termo de quitação, consolidando-se, na pessoa jurídica da Fiduciante, a plena propriedade do Imóvel.

5.10 A Fiduciária manterá em seus escritórios, à disposição da Fiduciante, a correspondente prestação de contas simples pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões). Para ter acesso a tal prestação de contas, a Fiduciante deverá fazer uma solicitação com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência.

5.11 Não ocorrendo a restituição da posse 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 do Imóvel, a plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel 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.

5.12 Devido à ausência de relação de hipossuficiência entre Fiduciária e Fiduciante, bem como em razão de a presente Alienação Fiduciária de Imóvel ter sido outorgada em sede de operação estruturada, para concessão de financiamento à Fiduciante no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão 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, os valores devidos nos termos da CCB.

6 VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

6.1 As Partes convencionam que o valor de venda do Imóvel, na presente data, para fins de leilão, é de R\$ 59.752.510,00 (cinquenta e nove milhões, setecentos e cinquenta e dois mil, quinhentos e dez reais), apurado com base no valor de mercado, levando-se em consideração para este cálculo o valor de compra do Imóvel, acrescido dos valores já incorridos nas obras do Empreendimento Imobiliário, atualizados pelo IPCA ("Valor do Imóvel para Fins de Leilão").

6.2 Caso o Valor do Imóvel para Fins de Leilão seja inferior ao utilizado pela Prefeitura Municipal como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro leilão.

6.3 Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Fiduciante, com base em deliberação dos titulares dos CRI, contratar terceiro especializado para avaliar o(s) bem(s) dado(s) em garantia, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

7 CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

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

7.2 A Fiduciária deverá emitir o correspondente termo de quitação e liberação das garantias ora constituídas, no prazo de 30 (trinta) 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.

7.3 Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena 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 acima, de forma a consolidar na pessoa da Fiduciante a plena propriedade do Imóvel.

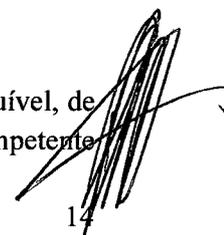
8 DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA FIDUCIANTE

8.1 A Fiduciante declara e garante à Fiduciária nesta data e na data de integralização dos CRI que:

(i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(ii) 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;

(iii) 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 0 acima no competente



Ofício de Registro de Imóveis estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre o Imóvel;

(iv) 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 ao 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;

(v) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;

(vi) 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;

(vii) 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;

(viii) As discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(ix) 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 **(a)** 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; **(b)** qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciante ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e **(c)** 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;

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

(xi) o Imóvel está e permanecerá, durante a vigência deste Contrato, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou restrições de natureza pessoal ou real, bem como livres de quaisquer atos, invasões, dívidas ou demandas, sejam no âmbito administrativo, judicial ou extrajudicial, de ordem obrigacional, tributária, real, possessória, reipersecutória, demarcatória, expropriatória, desapropriatória, minerária ou protetiva ao meio ambiente ou ao patrimônio histórico cultural (incluindo, sem qualquer limitação, a determinação de tombamentos), que objetivem a Imóvel ou o seu entorno e que possam, em conjunto ou individualmente, colocar em risco, gravar ou limitar a plena posse e propriedade sobre o Imóvel, 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;

(xii) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o

Imóvel, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;

(xiii) Não tem conhecimento da existência de 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;

(xiv) O Imóvel não se encontra tombado, em área objeto de desapropriação, ou em área considerada de risco de contaminação;

(xv) No seu melhor entendimento, 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;

(xvi) Não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar a presente garantia;

(xvii) Na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao Imóvel, 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;

(xviii) Não tem conhecimento da existência de 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;

(xix) O Imóvel não viola 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;

(xx) A Fiduciante adquiriu o Imóvel de forma regular, possuindo sobre o Imóvel título bom, válido e negociável, tendo a Fiduciante integralmente cumprido todas as obrigações estabelecidas nos respectivos títulos aquisitivos;

(xxi) O Imóvel não possui quaisquer outros débitos ou obrigações pendentes perante quaisquer autoridades governamentais ou terceiros, aos foros e laudêmios, às contribuições aplicáveis e às obrigações e encargos condominiais aplicáveis e todos os tributos incidentes sobre o Imóvel e/ou decorrentes da exploração do Imóvel foram devidamente pagos à autoridade governamental competente, não havendo nenhum passivo fiscal pendente;

(xxii) A Fiduciante reconhece que a presente Alienação Fiduciária de sua propriedade constituída em favor das Obrigações Garantidas devidas pela Fiduciante é constituída em seu benefício e interesse no âmbito da operação de securitização com o objetivo exclusivo de captar recursos para a construção do Empreendimento Imobiliário;

(xxiii) Nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a

qualquer autoridade governamental, órgão regulatório ou terceiro (incluindo, mas sem limitação no que diz respeito aos aspectos legais, contratuais, societários e regulatórios), é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos deste Contrato e para a constituição da Alienação Fiduciária, exceto: (xxiii.1) pelo registro deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente; e (xxiii.2) pelos registros dos atos societários da Fiduciante que aprovaram a operação de securitização e a constituição da Alienação Fiduciária nas juntas comerciais competentes;

(xxiv) Possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que, até a presente data, não foi notificada acerca da revogação de quaisquer autorizações, licenças e alvarás listados acima ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer uma delas;

(xxv) Exceto nos casos em que a Fiduciante não tenha conhecimento por não ter sido citada, não há qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Contrato;

(xxvi) A Alienação Fiduciária não configura fraude contra credores, fraude à execução, fraude à execução fiscal ou, ainda, fraude falimentar; e

(xxvii) Não há qualquer acordo material, renúncia, entendimentos com Município ou qualquer outra autoridade, com relação ao Imóvel, que afetem adversamente, nesta data: (xxviii.1) os direitos e prerrogativas outorgados à Fiduciária em virtude da Alienação Fiduciária constituída nos termos do presente Contrato; (xxviii.2) a disponibilidade e/ou possibilidade de utilização regular do Imóvel para os fins previstos neste Contrato e nos demais Documentos da Operação; (xxviii.3) a higidez, validade, exequibilidade e eficácia desta Garantia; e/ou; (xxviii.4) o direito de propriedade do Imóvel.

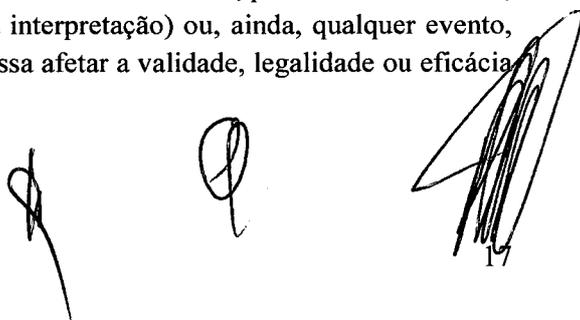
8.2 As declarações previstas na Cláusula 8.1 deste Contrato são válidas nesta data, e deverão permanecer válidas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

9 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, até a integral quitação das Obrigações Garantidas, a:

(i) Não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer ônus sobre o Imóvel (exceto nas hipóteses previstas 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;

(ii) Manter e 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;



(iii) Assegurar e defender o direito real de garantia constituído nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;

(iv) Manter o Imóvel 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

(v) Informar, por escrito, à Fiduciária, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado a partir de seu conhecimento, em caso das seguintes ocorrências com relação ao Imóvel: (a) esbulho; ou (b) qualquer sinistro que comprometa operações no Imóvel.

10 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 Fiduciante

TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Irio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Sala 704 C, Jardim Paiquere

CEP: 13270-570, Valinhos – SP

Telefone: (19) 3517-8250

E-mail: vifran@vifranconstrutora.com.br

Para a Fiduciária

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Rua Iguatemi, nº 192, Conjunto 152, Itaim Bibi

CEP 01451-010, São Paulo – SP

At.: Rodrigo Geraldi Arruy e Backoffice

Telefone: (11) 4562-7080

E-mail: rarruy@nminvest.com.br e contato@cpsec.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 por correspondência eletrônica. 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 irretroatável, 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 Offícios 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.

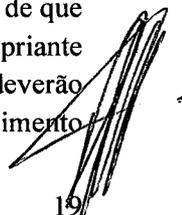
10.6 Alterações: Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em ofício(s) de registro de imóveis competente(s).

10.6.1 Não obstante, as Partes concordam que qualquer alteração a este Contrato poderá ocorrer, caso aplicável, independentemente de assembleia geral dos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive da CVM, da B3, bem como exigências de cartórios de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis ou quaisquer outros órgãos regulatórios pertinentes; (ii) quando verificado erro de digitação; (iii) se expressamente previsto nos Documentos da Operação, especialmente, mas sem se limitar, a prorrogação automática; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Fiduciante, da Fiduciária ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares de CRI.

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 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.

10.8.1 A Fiduciante envidará seus melhores esforços para fazer com que o pagamento da indenização de que trata o item 10.8, acima seja realizado diretamente na Conta do Patrimônio Separado, pelo poder expropriante e, caso os valores sejam depositados em conta corrente de titularidade da Fiduciante, referidos recursos deverão ser transferidos para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado de seu recebimento.



pela Fiduciante, hipótese na qual, a Fiduciante assumirá, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, o encargo de fiel depositária dos valores assim recebidos, enquanto estes estejam em seu poder, obrigando-se a transferi-los à Fiduciária nos termos desta cláusula.

10.8.2. Sem prejuízo das obrigações previstas nos demais Documentos da Operação, a Fiduciante obriga-se a, durante a vigência deste Contrato, segurar e manter seguradas, com todos os seguros obrigatórios definidos em lei, às suas expensas, o Empreendimento Imobiliário e construções do Imóvel, com uma seguradora de renome e idônea que não seja controladora, controlada, coligada ou sob controle comum com a Fiduciante, por valor não inferior ao seu valor de mercado, contra riscos que possam afetar o Imóvel, de uma forma a causar danos, reduzir seu valor ou destruí-los, e fazer com que a seguradora nomeie a Fiduciária como beneficiária de tais apólices de seguro, de modo que todos e quaisquer pagamentos e indenizações relativos ao Imóvel sejam pagos na Conta do Patrimônio Separado.

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

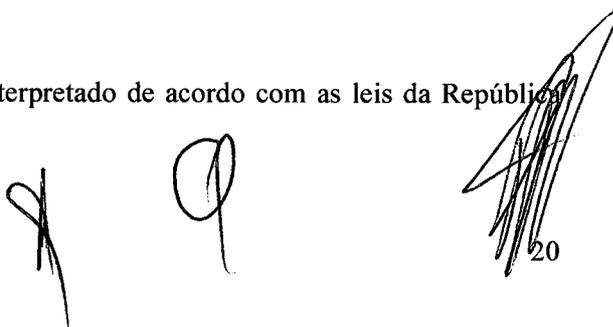
10.10 Entendimentos Anteriores: Fica desde logo estipulado que este Contrato revoga e substitui todo e qualquer entendimento contrário havido entre as Partes, anteriormente a esta data e sobre o mesmo objeto.

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 Código de Processo Civil.

10.12 Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

11 LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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



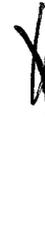
20

11.2 Foro: Fica eleito o foro da Comarca de Valinhos, 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 04 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 20 de julho de 2020.

[O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco]

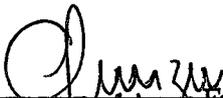


(Página 1/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 20 de julho de 2020, entre a Terrazzo Empreendimentos Imobiliários Ltda., na qualidade de fiduciante, e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária.)

TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Fiduciante

FIRMA


Nome: **Salvador Rodrigues Franzese**
Cargo: **RG: 4.940.376-X**
CPF: 733.598.748-20
CREA - 060042403-0

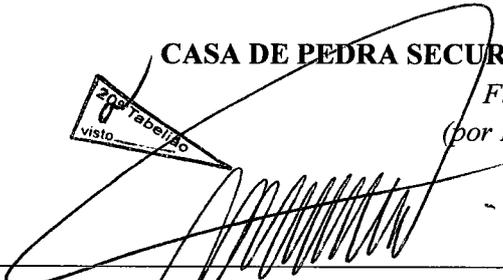
FIRMA


Nome: **Antonio Carlos Madua**
Cargo: **CPF - 068.358.098-49**
RG - 4.386.698-0

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Fiduciária
(por Procuração)

209 Tabelião visto

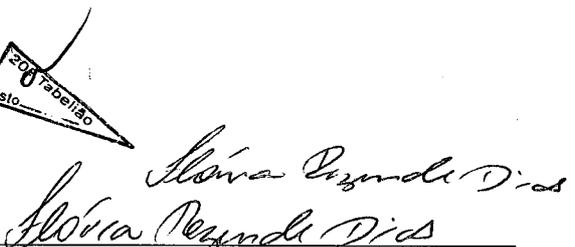

Nome: **Rodrigo Geraldi Arruy**
Cargo: **Diretor**
RG: 18.890.147-4
CPF: 250.333.968-97

Nome:
Cargo:

TESTEMUNHA


Nome: **Mara Cristina Lima**
RG nº: **RG: 23.199.917-3**
CPF/ME nº: **CPF: 148.236.208-28**

209 Tabelião visto


Nome: **Flávia Rezende Dias**
RG nº: **RG: 35.573.238-5**
CPF/ME nº: **CPF: 370.616.918-59**

ANEXO I
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM
GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Termo de Liberação Garantia

São Paulo, [•] de [•] de 20[•]

Ao
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VALINHOS/SP

TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, Conjunto 152, Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, na qualidade de credora fiduciária, conforme alienação fiduciária registrada sob o R[•] da matrícula nº 22.254 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos deste Ofício de Imóveis/SP, vem, respeitosamente, perante V.Sa, autorizar e requerer a esta Serventia que proceda a liberação e a baixa parcial da garantia de alienação fiduciária constituída sobre a fração ideal de [=]% do Imóvel, corresponde ao Apartamento [•], Bloco [•], objeto da matrícula nº 22.254 deste Ofício de Imóveis de Valinhos/SP, com o correspondente cancelando de seu respectivo registro.

Atenciosamente,

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

