

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, na melhor forma de direito as partes:

Na qualidade de fiduciantes:

**VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Irio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Sala 701 C, Jardim Paiquere, CEP: 13271-570, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.678.163/0001-54, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Vifran”);

**MADREAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Avenida Don Nery, nº 480, Sala 01, Vera Cruz, CEP: 13.271-170, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 56.299.720/0001-54, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Madreal”, em conjunto com Vifran, as “Fiduciantes”)

Na qualidade de fiduciária:

**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 na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora” ou “Fiduciária”);

E, ainda, na qualidade de interveniente anuente:

**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 na forma de seu Contrato Social (“Sociedade” ou “Devedora”);

(os Fiduciantes, a Fiduciária e a Sociedade, quando em conjunto, doravante denominados “Partes” e, isoladamente, “Parte”);

### CONSIDERANDO QUE:

a) nesta data, a Devedora 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 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 Residenziale, 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”);

Q

02

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 os 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 em estoque, indicadas 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*", celebrado nesta data ("Contrato de Cessão Fiduciária").

(iii) (a) alienação fiduciária sobre o Imóvel, incluindo Unidades Autônomas em Estoque e todas as suas acessões e benfeitorias e as futuras unidades autônomas já comercializadas, por meio dos Contratos Imobiliários, que se encontram livres de quaisquer ônus, dívidas ou litígios; e (b) a promessa de alienação fiduciária sobre unidades imobiliárias integrantes do Empreendimento Imobiliário vendidas e devidamente transferidas a terceiros, que venham a ser objeto da liberação prevista na cláusula 7.1.6 da CCB (em conjunto, "Alienação Fiduciária de Imóveis"), a ser constituída nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras*

Q

2

2

*Avenças*” (“Contrato de Alienação Fiduciária 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 6.013,78m<sup>2</sup> (“Terreno”), de propriedade da **PAIQUERÊ PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, com sede na Avenida Dom Nery, nº 480, sala 05, Vera Cruz, Valinhos/SP, CEP: 13.271-170, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.250.376/0001-80 (“Paiquerê” e “Alienação Fiduciária Terreno”, respectivamente), 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”); e

(v) esta 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 pelas Fiduciantes 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);

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** as Partes celebrar o presente “*Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas” ou “Contrato”), que se regerá pelas cláusulas abaixo:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

304

1.1. Em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, alienam fiduciariamente à Fiduciária, com anuência da Sociedade, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta ("Alienação Fiduciária de Quotas"):

(i) da totalidade das quotas de emissão da Sociedade que titulam e que venham a titular, ou seja:

(a) 3.000 (três mil) quotas representativas de 50% (cinquenta por cento) do capital social da Sociedade, de titularidade da Vifran ("Quotas Vifran"); e

(b) 3.000 (três mil) quotas representativas de 50% (cinquenta por cento) do capital social da Sociedade, de titularidade da Madreal ("Quotas Madreal"), e, em conjunto, com as Quotas Vifran, as "Quotas";

(ii) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas às Fiduciantes, representativas do capital social da Sociedade ("Novas Quotas"); e

(iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas ("Direitos Adicionais"), em conjunto com as Quotas e as Novas Quotas, "Quotas Alienadas Fiduciariamente").

1.2 As Partes atribuem à presente Alienação Fiduciária de Quotas, nesta data, com base das últimas Demonstrações Financeiras da Sociedade, o valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), correspondente ao valor nominal das Quotas, conforme disposto no Contrato Social da Sociedade, ficando vedada a sua utilização para fins de excussão desta Garantia Fiduciária, caso no qual valerá o quanto previsto na cláusula sexta abaixo.

1.3 As Fiduciantes se obrigam, neste ato, a não vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira gravar, onerar ou alienar em benefício de qualquer outra parte, que não a Fiduciária, as Quotas Alienadas Fiduciariamente, seja parcial ou total, independentemente do grau de prioridade.

1.4 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 Imóveis; (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.

1.5 Fica, desde já, certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si da presente Cessão 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.



## CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. O presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas destina-se a garantir o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Fiduciante no âmbito da CCB e dos CRI, de caráter pecuniário ou não pecuniário. Para fins do artigo 18 da Lei 9.514/97, as Partes convencionam que as Obrigações Garantidas apresentam as características descritas na cláusula abaixo, sem prejuízo do detalhamento contido na CCB, no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, que constituem parte integrante e inseparável deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, como se aqui estivessem transcritas.

- (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 atualizado da CCB incidirão juros remuneratórios equivalentes a 13% (treze 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.

2.2. Sem prejuízo das obrigações descritas na Cláusula 2.1 deste Contrato, a alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato garante também todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pelas Fiduciantes, nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, bem como a liquidação integral do Patrimônio Separado da emissão dos CRI.

2.3. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

## CLÁUSULA TERCEIRA – DO REGISTRO

3.1 As Fiduciantes e a Sociedade se obrigam a realizar, às suas expensas, em até 15 (quinze) dias a contar da presente data, prorrogáveis, uma única vez, por igual prazo, na hipótese do Fiduciante comprovar que está cumprindo ou diligenciando para cumprir eventuais exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos, o registro deste Contrato e de qualquer aditamento, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes. Sendo certo que as Fiduciantes enviarão à Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis do referido registro, cópia digitalizada do presente Contrato com evidência de registro nos termos desta Cláusula.

3.2 As Fiduciantes e a Sociedade se obrigam, ainda, no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da presente data, prorrogáveis, uma única vez, por igual prazo, a obter o arquivamento de alteração do Contrato Social da Sociedade ("Instrumento de Alteração Contratual"), para refletir a presente Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), às suas expensas.

3.2.1 As Fiduciantes e a Sociedade terão o prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da obtenção do referido registro, para disponibilizar cópia do Instrumento de Alteração Contratual devidamente registrado perante a JUCESP à Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI.

3.2.2 Para os fins do item 3.2, acima, a presente Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser refletida no Instrumento de Alteração Contratual, através da inclusão de uma cláusula com a seguinte redação:

*"Cláusula [ ]. A totalidade das quotas de titularidade das sócias **VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA** e **MADREAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, acima qualificada, de emissão da Sociedade, bem como todos os direitos delas decorrentes, aí compreendidos todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associadas às Quotas estão alienadas fiduciariamente em favor da **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 ("Securitizadora"), para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes da Cédula de Crédito Bancário nº 41500712-7 ("CCB"), emitida em 20 de julho de 2020, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças", firmado em 20 de julho de 2020 ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), sendo certo, ademais, que todo e qualquer pagamento devido pela Sociedade aos sócios deverá ser efetuado na Conta de Patrimônio Separado, conforme identificada no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. A garantia fiduciária acima descrita fica arquivada na sede da Sociedade, devendo os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ser observados pelos sócios, pela Sociedade e por sua administração, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições.*

***CLÁUSULA [ ]** – Em razão do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas mencionado na Cláusula [ ] acima, qualquer alteração no presente Contrato Social da Sociedade, a partir da presente data, que possa acarretar qualquer restrição no direito da Securitizadora em excutir sua garantia, incluindo, sem limitação, as eventuais transferências de quotas pelos sócios, a qualquer título, admissão de novo Quotista na Sociedade sem o prévio consentimento da Securitizadora, aumento ou diminuição de capital social ou exclusão da Cláusula [ ] e da presente Cláusula [ ], dependerá de prévia e expressa anuência da Securitizadora".*

3.3 Dentro de 15 (quinze) Dias Úteis contados da emissão de Novas Quotas, conforme previsto na Cláusula 1.2 acima, as Fiduciantes e a Sociedade se comprometem a celebrar aditivo ao presente Instrumento, às suas expensas, alienando as Novas Quotas em garantia nos termos deste Contrato, e a Devedora compromete-se, ainda, a registrar os respectivos aditivos nos competentes Cartórios de Registros de Títulos e Documentos em até 15 (quinze) dias contados da data de celebração do aditivo, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias em caso de exigências.

3.4. Para os fins da cláusula acima, e também para a hipótese de inadimplemento de qualquer uma das obrigações previstas na CCB e nos demais Documentos da Operação, fica acordado desde já que as Fiduciantes conferirão à Fiduciária, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, os mais amplos e especiais poderes para representar as Fiduciantes perante toda e qualquer repartição pública federal, estadual e municipal e perante instituições financeiras e quaisquer outros terceiros, podendo a Fiduciária (i) assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental que sejam consistentes com os termos desta Alienação Fiduciária de Quotas e necessários para a consecução dos objetivos ora estabelecidos; (ii) negociar e receber o preço, os termos e as demais condições da venda das Quotas Alienadas Fiduciariamente, utilizando o produto na amortização ou, se possível, quitação, do financiamento concedido por meio da CCB; (iii) representar as Fiduciantes perante repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas competentes, assinando formulários, pedidos e requerimentos; e (iv) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos. Para esses fins, as Fiduciantes se obrigam a emitir e apresentar à Fiduciária, nesta data, instrumento particular de procuração nos termos do Anexo II ao presente e a mantê-lo válido e vigente, até a integral liquidação dos CRI.

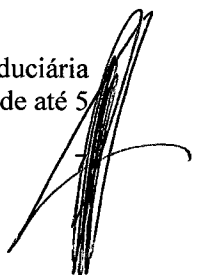
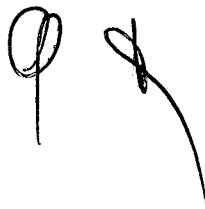
3.5. Qualquer acordo de quotistas relacionado às Quotas que, a partir desta data, venha a ser celebrado, aditado ou de qualquer forma alterado pelas Fiduciantes, sem a expressa anuência da Fiduciária, será ineficaz com relação a estes.

3.6. As Partes ficam, desde já, autorizadas a celebrar quaisquer rratificações deste Contrato com o objetivo de sanar as eventuais exigências lançadas pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos e/ou pela Junta Comercial para fins de registro do presente Contrato, bem como eventuais exigências legais ou regulamentares lançadas por quaisquer autoridades públicas, incluindo, sem limitação, a CVM.

3.7. 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 Títulos e Documentos e Junta Comercial 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.

3.8. 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 Títulos e Documentos e Junta Comercial competentes.

3.9. Se a Fiduciária vier a suportar quaisquer dos encargos relacionados a este Contrato, 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; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento).

#### CLÁUSULA QUARTA - CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

4.1 Quaisquer Novas Quotas que venham a ser emitidas pela Sociedade em aumentos de capital, decorrentes de quaisquer desdobramentos ou provenientes de qualquer outra origem incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Quotas Alienadas Fiduciariamente".

4.1.2. Para os fins do disposto acima, sempre que forem emitidas novas quotas pela Sociedade ficam as Fiduciantes obrigadas a subscrever e integralizar tais Quotas de forma a fazer com que estejam alienadas fiduciariamente em favor da Fiduciária sempre 100% (cem por cento) dos direitos de participação de titularidade das Fiduciantes no capital social da Devedora. Quaisquer Novas Quotas subscritas e integralizadas pelas Fiduciantes estarão automaticamente oneradas em garantia das Obrigações Garantidas nos termos do presente Contrato, independentemente da celebração de qualquer aditamento.

4.1.3 Até o cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, as Quotas, as Novas Quotas e os Direitos Adicionais considerar-se-ão incorporados a este Contrato e dele passarão a fazer parte integrante, estando compreendidos na definição de Garantia Fiduciária acima e subordinando-se a todas as cláusulas e condições deste instrumento para todos os fins e efeitos de direito.

4.2. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, as Fiduciantes e a Sociedade obrigam-se, ainda, a transferir a totalidade do produto do pagamento dos Direitos Adicionais para a conta n° 1846-5, agência 2028, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Fiduciária ("Conta de Patrimônio Separado").

4.3. A presente garantia vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, observado o disposto no item 7.3 abaixo, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente garantia.

#### CLÁUSULA QUINTA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

5.1. As Fiduciantes e a Sociedade declaram e garantem à Fiduciária, conforme aplicável, nesta data, que as afirmações que prestam a seguir são verdadeiras na presente data e na data de integralização dos CRI:

- a) possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato em todos os seus termos;
- b) a celebração e o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada; (iii) não constituem inadimplemento de qualquer contrato, acordo (incluindo acordo de quotistas) ou outro instrumento de que seja parte; e (iv) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, exceto pelas aprovações societárias da Fiduciante, caso aplicável;
- c) o presente Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível

8



contra cada Parte, de acordo com os termos aqui estabelecidos;

- d) estão aptas a observar as disposições previstas neste Contrato e agirão em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade durante a sua execução;
- e) não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados;
- f) tem conhecimento de todos os termos e condições da CCB e das Obrigações Garantidas;
- g) as discussões sobre o objeto contratual desta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- h) são sociedades qualificadas e têm experiência em contratos semelhantes a esta Cessão Fiduciária;
- i) foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
- j) conhecem e estão em consonância com todas as disposições da Lei 12.846, de 01 de agosto de 2013, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e da *UK Bribery Act of 2010*, e, em particular, declaram, umas às outras, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis;
- k) esta cessão fiduciária não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Fiduciante e a Fiduciária; e
- l) esta cessão fiduciária não configura fraude contra credores, fraude à execução, fraude à execução fiscal ou, ainda, fraude falimentar.

5.2. As Fiduciantes declaram e garantem, ainda, que:

- a) as Quotas estão livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real (incluindo de qualquer restrição proveniente de acordos de quotistas), não sendo do conhecimento das Fiduciantes a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar o presente Contrato ou os direitos atribuídos à Fiduciária na qualidade de proprietária fiduciária das Quotas Alienadas Fiduciariamente, e de alienar fiduciariamente as Quotas Alienadas Fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas; e

- b) não há e não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, contra si que afetem ou possam vir a afetar, direta ou indiretamente, a presente Alienação Fiduciária.

5.3. As declarações prestadas pelas Fiduciárias e pela Sociedade neste Contrato subsistirão até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, ficando as declarantes responsáveis por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade ou inexatidão destas declarações, sem prejuízo do direito da Fiduciária de requerer a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e executar a presente garantia, na forma prevista no Contrato de Cessão. As declarações prestadas neste instrumento são em adição e não em substituição àquelas prestadas no Contrato de Cessão.

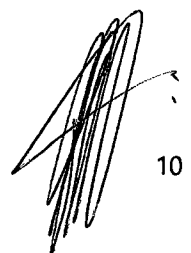
5.4. As Fiduciárias e/ou a Sociedade, conforme o caso, indenizarão e reembolsarão a Fiduciária bem como seus respectivos sucessores e cessionários (cada um, uma “Parte Indenizada”) e manterão cada Parte Indenizada isenta de qualquer responsabilidade, por qualquer perda, (excluindo lucro cessante e danos indiretos), danos diretos, custos e despesas de qualquer tipo, incluindo, sem limitação, as despesas com honorários advocatícios, que possam ser incorridos por referida Parte Indenizada em razão de qualquer falsidade, imprecisão ou incorreção, provocada por dolo ou culpa grave, quanto a qualquer declaração ou garantia prestada neste instrumento.

5.5. 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 das Quotas, uma vez que esta é proprietária exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel e não detém posse direta dos Imóveis.

## CLÁUSULA SEXTA – DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO

6.1. Desde que não tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer inadimplemento ou evento de vencimento antecipado da CCB, as Fiduciárias poderão exercer os seus direitos de voto com relação às Quotas Alienadas Fiduciariamente nos termos do Contrato Social da Sociedade, observadas sempre as disposições da CCB, deste Contrato e dos demais Documentos da Operação. Cada Fiduciária obriga-se a exercer o direito de voto que lhe é atribuído em razão da titularidade das Quotas Alienadas Fiduciariamente de forma a não prejudicar o cumprimento da CCB e das Obrigações Garantidas, comprometendo-se ainda a, nos termos do parágrafo único do artigo 113 da Lei nº 6.404/76, não aprovar as deliberações que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, sob pena de ineficácia perante a Sociedade:

- a) emissão de novas Quotas e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de Quotas, alienação, promessa de alienação, constituição de Ônus (conforme abaixo definido) ou gravames sobre as Quotas;
- b) fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação da Sociedade;
- c) dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Sociedade;
- d) redução do capital social ou resgate de Quotas pela Sociedade;



10

- e) alienação, transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão, a terceiros, de quaisquer ativos integrantes do patrimônio da Sociedade, exceto em relação aos lotes integrantes do Empreendimento Imobiliário mantidos em estoque até a presente data, os quais somente poderão ser alienados estritamente na forma prevista no Contrato de Cessão e no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- f) constituição de qualquer Ônus sobre os ativos integrantes do patrimônio da Sociedade, caução, ou outra garantia, exceto pelo ônus existentes na presente data ou constituído nos termos dos Documentos da Operação, bem como os bens objeto das Garantias da presente Operação de Securitização;
- g) permitir que a Sociedade participe de qualquer operação que faça com que as declarações e garantias prestadas pelas Partes, deixem de ser verdadeiras ou que resulte na violação de qualquer obrigação assumida pela Fiduciante;
- h) renúncia a direitos que causem um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido), desistência de pretensões ou cancelamento de créditos e/ou de recebíveis da Sociedade;
- i) fazer com que a Sociedade adote qualquer prática, aja, deixe de agir ou celebre qualquer negócio que possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido) na Sociedade ou em sua condição financeira, nos seus negócios, nas operações ou nas oportunidades de negócio;
- j) condução, de qualquer forma, dos negócios da Sociedade fora de seu curso normal;
- k) ônus ou prática de quaisquer atos e assinatura de quaisquer documentos que exonerem terceiros de suas responsabilidades para com a Sociedade, que cause um Efeito Adverso Relevante;
- l) contratação de qualquer endividamento no mercado financeiro ou realização de qualquer operação no mercado de capitais que acarretem Efeito Adverso Relevante;
- m) participação em grupo de sociedades e aquisição de controle de outras sociedades;
- n) qualquer das matérias que, nos termos do Código Civil os cotistas da Sociedade tenham direito de recesso/retirada;
- o) distribuição de rendimentos, frutos ou vantagens, a qualquer título, inclusive distribuição de lucros e remuneração a título de *pro labore*; e
- p) qualquer deliberação e/ou alteração no Contrato Social da Sociedade que possa acarretar restrição no direito da Fiduciária em executar sua garantia;
- q) contratação de novos funcionários, ampliação do objeto social da Sociedade, ou a prática de qualquer ato que acarrete em um Efeito Adverso Relevante.

6.1.1. Para os fins do item 6.1, acima, “Ônus” significa qualquer ônus, penhor, direito de garantia, arrendamento, encargo, opção, direito de preferência e restrição à transferência, nos termos de qualquer acordo de cotistas ou acordo similar, gravame ou qualquer outra restrição ou limitação, seja de que natureza for, que venha a afetar a livre e plena propriedade das Quotas ou venha a prejudicar sua alienação, seja de que natureza

for, a qualquer tempo, incluindo mas não se limitando a usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais.

6.1.2. Para os fins do item 6.1, acima, “Efeito Adverso Relevante” significa a assunção de obrigações que afetem a Sociedade em quantia superior a R\$ 100.000,00 (100 mil), seja de forma isolada ou em um conjunto de atos de mesma natureza realizados em um mesmo exercício social.

6.1.3. A Fiduciária deverá ser pessoal e comprovadamente notificada, por qualquer meio idôneo, pelas Fiduciantes de toda e qualquer reunião de cotistas da Sociedade que tenha por objeto deliberar sobre qualquer das matérias referidas no item 6.1, acima, com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de realização de cada reunião, para que possa se manifestar sobre a possibilidade ou não de realização da deliberação.

6.2. A partir desta data e durante a vigência deste Contrato, todos e quaisquer Direitos Adicionais e recursos provenientes da dissolução ou liquidação da Sociedade, deverão ser direcionados pela Sociedade para a Conta do Patrimônio Separado e permanecerão nela retidos até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

6.2.1. Caso as Fiduciantes, em violação ao disposto no presente instrumento, venham a receber recursos decorrentes dos Direitos Adicionais de forma diversa da prevista neste instrumento, ou em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado, as Fiduciantes os receberão na qualidade de fêis depositárias e deverão depositar a totalidade dos recursos decorrentes dos Direitos Adicionais na Conta do Patrimônio Separado, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da verificação do recebimento, sem qualquer dedução ou desconto, sob pena de multa moratória de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor recebido pelas Fiduciantes.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA**

7.1. Nas hipóteses previstas na CCB e no Contrato de Cessão, em caso de descumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciária poderá exercer sobre as Quotas todos os direitos previstos no artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, tomando, em cada caso, as medidas e formalidades cabíveis.

7.1.1. Para os fins do disposto no item 7.1 acima, a Fiduciária deverá notificar as Fiduciantes e a Sociedade para que, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data em que tiver ocorrido a mora, purguem-na sob pena de ser iniciado o procedimento de excussão.

7.1.2. A excussão desta cessão fiduciária, na forma prevista neste Contrato, poderá ser realizada para cobrança parcial ou total das Obrigações Garantidas, em tantas vezes quanto bastem para a integral satisfação destas. A eventual excussão parcial da cessão fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato e não implicará na liberação da cessão fiduciária ora constituída, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de liquidação de todas as Obrigações Garantidas.

7.1.3. 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, fiduciária ou pessoal, concedida à Fiduciária para satisfação das Obrigações Garantidas.

7.1.4. 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 comunicadas nos termos desta cláusula, bastará para a configuração da mora.

7.2. Na hipótese das Fiduciárias e/ou da Sociedade não purgarem a mora no prazo de que trata o subitem 7.1.1 acima, o produto total apurado com a eventual venda das Quotas, nos termos do item 6.1 acima e do artigo 66-B, § 3º, da Lei nº 4.728/1965, será aplicado no pagamento das Obrigações Garantidas, incluindo todos os seus acessórios, contratuais e legais, conforme definido nos Documentos da Operação, suportando a Sociedade e as Fiduciárias todas as despesas que a Fiduciária tiver de incorrer com tal procedimento. Se houver saldo devedor remanescente, a Fiduciária poderá prosseguir com a execução de outras garantias estabelecidas nos termos da CCB e dos demais Documentos da Operação. Havendo saldo credor, este será colocado à disposição das Fiduciárias pela Fiduciária.

7.3. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar, o valor de eventuais garantias que vierem a ser prestadas no âmbito da presente Emissão, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

7.4. Cumpridas totalmente as Obrigações Garantidas, sem a necessidade de excussão da Alienação Fiduciária, esta Alienação Fiduciária resolver-se-á de pleno direito e, como consequência, a administração da Sociedade estará autorizada, mediante notificação da Fiduciária, a proceder ao arquivamento do competente instrumento de alteração contratual da Sociedade, perante a JUCESP, a fim de liberar a presente Alienação Fiduciária.

7.5. Aplicar-se-á à Alienação Fiduciária, no que couber, o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426, 1.427 e 1.436 da Lei nº 10.406/02 (“Código Civil Brasileiro”).

#### **CLÁUSULA OITAVA – ANUÊNCIA DA SOCIEDADE**

8.1 A Sociedade se declara ciente e concorda plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato, comparecendo neste instrumento, ainda, para anuir expressamente com a transferência da titularidade fiduciária das Quotas Alienadas Fiduciariamente pelas Fiduciárias à Fiduciária e com as obrigações aqui previstas.

#### **CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

9.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

*se para as Fiduciárias:*

**VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA.**

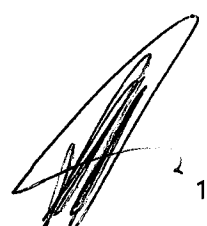
Rua Irio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Sala 701 C, Jardim Paiquere

CEP: 13271-570, Valinhos - SP

At.: 

Telefone:  

E-mail: 



74

**MADREAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Avenida Don Nery, nº 480, Sala 01, Vera Cruz

CEP: 13.271-170, Valinhos - SP

At.: [redacted]

Telefone: ([redacted]) [redacted]

E-mail: [redacted]

*se 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

*se para a Sociedade:*

**TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

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

CEP: 13270-570, São Paulo - SP

At.: [redacted]

Telefone: ([redacted]) [redacted]

E-mail: [redacted]

9.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT ou por correio eletrônico nos endereços acima. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, sob pena de se considerar realizada a comunicação não realizada por mudança de endereço que não tenha sido comunicada.

9.2. 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 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 Sociedade, pelas Fiduciantes ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas.

9.3. Operação Estruturada. 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 de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

9.4. Fica desde já convencionado que as Fiduciantes e a Sociedade não poderá ceder, gravar ou transigir sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato, sem antes

P

74

obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, por intermédio de assembleia dos titulares dos CRI.

9.5. O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável e obriga não só as Partes, mas também os seus herdeiros, promissários, cessionários e sucessores a qualquer título, substituindo quaisquer outros acordos anteriores que as Partes tenham ajustado sobre o mesmo objeto.

9.6. 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.

9.7. Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados na CCB ou pela lei. A não exigência imediata, por qualquer das Partes, em relação ao cumprimento de qualquer dos compromissos recíprocos aqui pactuados constituir-se-á em mera liberalidade da Parte que assim proceder, não podendo, de forma alguma, ser caracterizada como novação ou precedente invocável pela outra Parte para obstar o cumprimento de suas obrigações.

9.8. As Fiduciantes respondem por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante 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 e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, despesas estas que integrarão o valor das Obrigações Garantidas, para todos os fins e efeitos.

9.9. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil.

9.10. Os termos utilizados no presente Contrato, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste Contrato, terão o significado que lhes é atribuído na CCB.

9.11. O presente Contrato é celebrado sem prejuízo das demais garantias constituídas ou a serem constituídas no âmbito da CCB e dos CRI, as quais poderão ser executadas em conjunto ou separadamente.

9.12. Todas e quaisquer alterações do presente Contrato somente serão válidas quando celebradas por escrito e assinadas por todas as Partes deste instrumento.

#### **CLÁUSULA NONA – FORO**

9.1. 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.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 04 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

876

São Paulo, 20 de julho de 2020.

*[As assinaturas seguem na página seguinte.]*

*[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]*

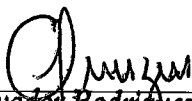
Three handwritten signatures in black ink. The first is a simple 'P' with a vertical line. The second is a stylized 'S' with a long vertical line. The third is a more complex signature with multiple loops and a horizontal line.



(Página 1/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas celebrado entre Vifran Comercial e Construtora Ltda., Madreal Empreendimentos e Participações Ltda., Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e Terrazzo Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 20 de julho de 2020)

**VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA.**

*Fiduciante*

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

Nome:  
Cargo:

**MADREAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

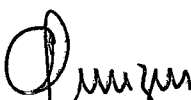
*Fiduciante*

  
Nome:  
Cargo: **Antonio Carlos Madia**  
RG - 4.386.698-0  
CPF - 088.358.098-49

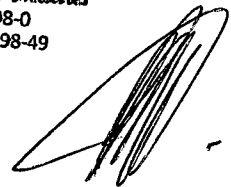
Nome:  
Cargo:

**TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*Sociedade*

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

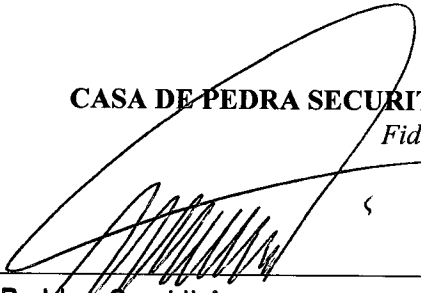
  
Nome:  
Cargo: **Antonio Carlos Madia**  
RG - 4.386.698-0  
CPF - 088.358.098-49



(Página 2/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas celebrado entre Vifran Comercial e Construtora Ltda., Madreal Empreendimentos e Participações Ltda., Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e Terrazzo Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 20 de julho de 2020)

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

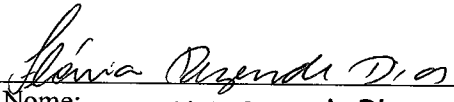
Nome:  
Cargo:

  
**Rodrigo Geraldi Arruy**

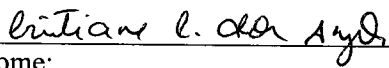
**DIRETOR**

Nome:  
Cargo:

**TESTEMUNHAS:**

  
Nome:  
RG n°:  
CPF n°:

**Flávia Rezende Dias**  
**RG: 35.573.238-5**  
**CPF: 370.616.918-59**

  
Nome:  
RG n°:  
CPF n°:

**Cristiane Cantanzaro dos Anjos**  
**RG: 45.859.742-9**  
**CPF: 376.176.508-84**

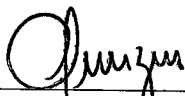




## ANEXO I PROCURAÇÃO

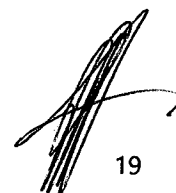
Pelo presente instrumento particular, **VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Irio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Sala 701 C, Jardim Paiquere, CEP: 13271-570, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.678.163/0001-54, neste ato representada na forma de seu Contrato Social e **MADREAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Avenida Don Nery, nº 480, Sala 01, Vera Cruz, CEP: 13.271-170, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 56.299.720/0001-54, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (em conjunto, as “Outorgantes”), em cumprimento ao disposto na Cláusula 3.4 do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”) celebrado entre as Outorgante e a **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 (“Outorgada”), e até que as obrigações garantidas pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (“Obrigações Garantidas”) sejam quitadas, nomeiam a Outorgada, de forma irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 e seguintes do Código Civil, como sua procuradora para representar os Outorgantes, em conjunto, ou individualmente, com poderes para, na hipótese de ocorrer o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, ou vencendo-se as Obrigações Garantidas sem que tenham sido pontualmente quitadas, (i) assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental que sejam consistentes com os termos da garantia constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Quotas e necessários para a consecução dos objetivos ora estabelecidos; (ii) negociar e receber o preço, os termos e as demais condições da venda das Quotas Alienadas Fiduciariamente, utilizando o produto na amortização ou, se possível, quitação, do financiamento concedido por meio da “Cédula de Crédito Bancário n.º 41500712-7 (“CCB”), emitida em 20 de julho de 2020 pela **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; (iii) representar a Outorgante perante repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas competentes, assinando formulários, pedidos e requerimentos; e (iv) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos. O presente mandato vigorará até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

Valinhos, 20 de julho de 2020.



VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA.

MADREAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.



19



**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
**Secretaria da Receita Federal do Brasil**  
**Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional**

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS  
FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

**Nome: VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA**  
**CNPJ: 48.678.163/0001-54**

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 13:28:00 do dia 04/02/2020 <hora e data de Brasília>.

Válida até 02/08/2020.

Código de controle da certidão: **2F11.9A94.2A8D.6DED**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
**Secretaria da Receita Federal do Brasil**  
**Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional**

Cartório Reg. de TD de VALINHOS  
Microfilme n° 79960

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS  
FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

**Nome: MADREAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA**  
**CNPJ: 56.299.720/0001-54**

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 14:15:25 do dia 24/07/2020 <hora e data de Brasília>.

Válida até 20/01/2021.

Código de controle da certidão: **8ECF.9676.7214.D75E**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

## **Cartório de Registro de Títulos e Documentos e**

### **Civil de Pessoa Jurídica**

cartvalinhos@lexxa.com.br      www.cartoriovalinhos.com.br  
Rua Francisco Glicério, 161 – Fone: (19) 3871-9090 CNPJ: 07.929.814/0001-54  
OFICIAL: ANTONIO ILSON DA SILVA MOTA



REGISTRO: Certifico que foi apresentado este documento original, com 21 página(s), protocolado sob nº 80534 e registrado sob número 79960 em 30/07/2020 neste REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA de Valinhos. Certifico ainda, que a assinatura digital constante neste documento eletrônico é de MICHELE MARIA ZANCHETA CONTE - SUBSTITUTA DO OFICIAL e está em conformidade com os padrões da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. VALINHOS/SP, 30 de julho de 2020. Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas de Valinhos, CNPJ: 07929814000154 Cartório: R\$ 86,00 Estado: R\$ 24,45, Sefaz: R\$ 16,73, Reg. Civil: R\$ 4,52, Trib. Justiça: R\$ 5,90, Min. Público: R\$ 4,13, Município: R\$ 4,29, Outros: ] - Total: R\$ 146,02.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br/>.

Selo Digital: 1236874TIOG000103352ZE20G



Documento assinado eletronicamente.