
INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

CELEBRADO ENTRE

VANGUARDA ENGENHARIA LTDA.
NA QUALIDADE DE DEVEDORA E FIDUCIANTE

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
NA QUALIDADE DE FIDUCIÁRIA E SECURITIZADORA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

SEÇÃO I

PARTES

Vanguarda Engenharia Ltda., sociedade com sede na Avenida Senador Area Leão, nº 1398, Jockey Clube, CEP 64049-110, Teresina, PI, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.248.587/0001-76, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Devedora e Fiduciante (“**Vanguarda**”); e

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., sociedade com sede na Rua Iguatemi, n.º 192, Conjunto 152, Itaim Bibi, CEP 01.451-010, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora e Fiduciária (“**Casa de Pedra**” ou “**CPSec**”).

SEÇÃO II

TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

“ Adquirentes ”	São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.
“ Agente de Monitoramento ”	A Arke Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda. , com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, cj. 72, Vila Olimpia, CEP 04.551-010, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46, a ser contratada, às expensas da Devedora, para monitoramento dos Contratos de Venda e Compra e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios (com acompanhamento da performance de vendas e fluxo financeiro do projeto), bem como para a emissão do Relatório de Monitoramento.
“ Agente Fiduciário ”	A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Rua Joaquim Floriano n.º 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.227.994/0004-01.
“ Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is) ” ou “ AFI ”	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro e do(s) Contrato(s) de AFI.
“ ANBIMA ”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede

	na Praia de Botafogo, n.º 501, Bloco II, Conjunto 704, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
“Atualização Monetária”	A atualização monetária, com base na variação positiva acumulada do Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas
“Aval”	A garantia fidejussória prestada pelo(s) Avalista(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos da CCB.
“Avalista(s)”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Aval. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) JIVAGO DE CASTRO RAMALHO , brasileiro, empresário, portador da carteira de identidade RG n.º 930.526 SSP/PI, inscrito no CPF sob o n.º 342.956.403-44, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Laura Verbicaro Castro, residente e domiciliado na Avenida Rio Poti, n.º 1.685, Apto. 1.402, Ed. Jardim Positano, Bairro Fátima, CEP 64.049-410, Teresina/PI; e (ii) LAURA VERBICARO CASTRO , brasileira, empresária, portadora da carteira de identidade RG n.º 4.218.253 SSP/PI, inscrita no CPF sob o n.º 689.517.102-97, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com Jivago de Castro Ramalho, residente e domiciliada na Avenida Rio Poti, n.º 1.685, Apto. 1.402, Ed. Jardim Positano, Bairro Fátima, CEP 64.049-410, Teresina/PI.
“B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“Boletim de Subscrição”	O boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo integra os anexos do Termo de Securitização.
“CCB” ou “Lastro”	A Cédula de Crédito Bancário n.º 450 no valor de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), emitida nesta data pela Devedora em favor da Instituição Financeira.
“CCI”	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.

“Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios” ou “CF”	A(s) cessão(ões) fiduciária(s) sobre os Direitos Creditórios, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro e do(s) Contrato(s) de CF.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
“Código Civil”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“Conta do Patrimônio Separado”	A conta corrente de titularidade da Securitizadora identificada no Lastro como “Conta do Patrimônio Separado”.
“Contrato de Cessão”	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Instituição Financeira, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, a Devedora e o(s) Garantidor(es), na qualidade de intervenientes, por meio do qual os Créditos Imobiliários são cedidos à Securitizadora.
“Contrato de Distribuição”	O <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 2ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.</i> , celebrado entre a Securitizadora e o Intermediador Líder.
“Contrato de Monitoramento”	O <i>Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Administração de Monitoramento</i> , celebrado entre o Agente de Monitoramento, a Devedora e a Securitizadora.
“Contrato(s) de AFI”	O(s) <i>Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças</i> , que é(são) celebrado(s) pela Devedora, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFI.
“Contrato(s) de CF”	O(s) <i>Instrumento(s) Particular(es) de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , que é(são) celebrado(s) pela Devedora, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) CF.

“Contrato(s) de Financiamento”	É cada contrato de financiamento celebrado entre o respectivo Adquirente e instituição financeira para financiamento da aquisição da respectiva Unidade.
“Contratos de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro, para os fins da Aval; (ii) Contrato(s) de AFI; e (iii) Contrato(s) de CF.
“Contratos de Venda e Compra”	São os respectivos contratos/promessas de compra e venda, escritura de transferência e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade, celebrados entre a Devedora e os respectivos Adquirentes das Unidades, conforme devidamente identificados no(s) Contrato(s) de CF, os quais constituem (ou constituirão) os Direitos Creditórios.
“CPF”	O Cadastro de Pessoas Físicas.
“Créditos Imobiliários”	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.
“CRI”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª série da 2ª emissão da Securitizadora.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamentos constante do “Anexo – Cronograma de Pagamentos” do Lastro.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data Prevista para o Primeiro Leilão Público”	A data correspondente ao prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária.
“Decreto Lei n.º 911”	O Decreto Lei n.º 911, de 01 de outubro de 1969, conforme alterado.

“Demanda”	Qualquer questionamento, na esfera judicial ou extrajudicial, seja por parte da Fiduciante e/ou de terceiros, e/ou contra si mesma, que possam impactar direta ou indiretamente a presente garantia.
“Despesas”	O conjunto de despesas indicadas na Cláusula 5.2 e seguintes.
“Devedora” ou “Fiduciante”	A Vanguarda .
“Dia(s) Útil(eis)”	<p>É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento:</p> <p>(i) Realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e</p> <p>(ii) Não realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.</p>
“Direitos Creditórios”	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra.
“Documentos da Operação”	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <p>(i) Atos Societários;</p> <p>(ii) Lastro;</p> <p>(iii) Escritura de Emissão de CCI;</p> <p>(iv) Contrato de Cessão;</p> <p>(v) Contratos de Garantia;</p>

	<p>(vi) Termo de Securitização;</p> <p>(vii) Boletins de Subscrição; e</p> <p>(viii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.</p>
“Emissão”	A emissão dos CRI, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.
“Empreendimento”	O empreendimento imobiliário desenvolvido pela Devedora no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) descrito(s) na CCB.
“Encargos Moratórios”	<p>São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma:</p> <p>(i) Multa de 5% (cinco por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;</p> <p>(ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e</p> <p>(iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.</p>
“Escritura de Emissão de CCI”	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real sob a Forma Escritural</i> , que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual a CCI é emitida.
“Eventos de Vencimento Antecipado”	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados no Lastro.
“Fiduciária” ou “Securitizadora”	A Casa de Pedra.
“Financiamento Imobiliário”	O financiamento imobiliário concedido à Devedora por meio das CCB.
“Fundo de Obras”	O fundo de obras ser mantido na Conta do Patrimônio Separado para fazer frente aos custos de obras do Empreendimento. As regras

	de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas na Cláusula 5.8 da CCB.
“Fundo de Reserva”	O fundo de reserva a ser mantido na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente às Despesas da Operação, bem como a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas na Cláusula 5.7 da CCB.
“Fundo(s)”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Fundo de Reserva; e (i) Fundo de Obras.
“Garantias”	São, quando mencionados em conjunto: (ii) Aval; (iii) AFI; (iv) CF; e (v) Fundo(s).
“Garantidor(es) AFI”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) do(s) Imóvel(is) Garantia no âmbito da(s) AFI. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): Devedora.
“Garantidor(es) CF”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) dos Direitos Creditórios no âmbito da(s) CF. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) Devedora.
“Garantidor(es)”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Avalista(s); (ii) Garantidor(es) AFI; (iii) Garantidor(es) CF.
“IBGE”	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“Imóvel(is) Destinatário(s)”	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado(s) no “Anexo – Destinação de Recursos” do Lastro.

“Imóvel(is) Garantia”	O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI, conforme identificado(s) no “Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia” .
“Imóvel(is)”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
“INCC-DI”	O Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getulio Vargas.
“Instituição Custodiante”	A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , sociedade com filial na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.
“Instituição Financeira”	A Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A. , instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.684.234/0001-19.
“Instrução CVM 476”	A Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“Intermediador Líder”	A Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , sociedade com sede, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.534-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13
“IPCA”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
“IPTU”	O Imposto Predial e Territorial Urbano.
“Lei 6.404”	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Leilão(ões) Público(s)”	O leilão público para alienação do(s) Imóvel(is) Garantia a terceiros em razão da Mora, quando consolidada a propriedade da Fiduciária.
“Mora”	A mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas no todo ou em parte, durante a vigência da propriedade fiduciária ora constituída, nos termos da Cláusula 4.1. do presente instrumento.

“MP 1.103”	A Medida Provisória n.º 1.103, de 15 de março de 2022.
“MP 2.200-2”	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“Obrigações Garantidas”	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) por força do Lastro e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI de acordo com o disposto no Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias. <p>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou</p>

	o(s) Garantidor(es) se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.
“Oferta”	A oferta pública dos CRI, distribuída com esforços restritos, a ser realizada nos termos das normas aplicáveis emitidas da CVM.
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	É, para os fins deste instrumento: (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
“Operação”	A presente operação financeira estruturada, que envolve a Emissão e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes do Lastro e dos demais Documentos da Operação.
“Parte Relacionada”	É, com relação a: (i) uma pessoa, qualquer outra pessoa que, de acordo com o conceito estabelecido no artigo 116 da Lei 6.404: (a) a controle; (b) seja por ela controlada; (c) esteja sob controle comum; e/ou (d) seja com ela coligada; (ii) determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau; e/ou (iii) determinada pessoa jurídica, fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
“Partes”	Os signatários deste instrumento.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 9.514 e da MP 1.103, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração. Esse patrimônio separado será composto por: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI;

	<p>(iii) Garantias;</p> <p>(iv) Conta do Patrimônio Separado;</p> <p>(v) Quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo no(s) Fundo(s); e</p> <p>(vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário.</p>
“Resolução CVM 17”	A Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Termo de Securitização”	<i>O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série e 2ª Série da 2ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI.</i>
“Titulares dos CRI”	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Unidades”	São as unidades pertencentes ao Empreendimento, as quais foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos Contratos de Venda e Compra. Esta definição engloba as unidades que (i) já foram comercializadas; (ii) estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque; (iii) venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos de Venda e Compra já celebrados e vigentes; e/ou (iv) para fins da(s) AFI, as futuras unidades autônomas que irão compor Empreendimento, e que ainda não apresentam matrículas individualizadas, de titularidade da Devedora. A(s) AFI passará(ão) a englobar as respectivas Unidades, em substituição à matrícula mãe, quando do desmembramento desta e consequente criação das matrículas individualizadas das Unidades.
“Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público”	Valor correspondente e proporcional das Obrigações Garantidas atualizadas com todos os encargos apurados até então e acrescido da projeção do valor devido na data do segundo Leilão Público e ainda das Despesas.

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;

- (ii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) Referências a este ou a quaisquer outros Documentos da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;
- (viii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (ix) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (x) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;

- (xiv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xv) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras da CCB.

SEÇÃO III CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (A) A Devedora emitiu a CCB em favor da Instituição Financeira, por meio da qual foi concedido o Financiamento Imobiliário à Devedora;
- (B) Para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, foi estabelecida a constituição das Garantias estabelecidas na CCB, incluindo a presente Garantia;
- (C) A Instituição Financeira cedeu os Créditos Imobiliários à Securitizadora por meio do Contrato de Cessão;
- (D) A Securitizadora emitirá a CCI para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio da Escritura de Emissão de CCI, e posteriormente os vinculará aos CRI, de acordo com o Termo de Securitização;
- (E) Os CRI serão objeto da Oferta, nos termos do Termo de Securitização;
- (F) A Fiduciante é a legítima proprietária e titular do(s) Imóvel(is) Garantia e tem interesse de o alienar fiduciariamente como garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;
- (G) As Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e
- (H) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente instrumento, nos termos dos artigos 18 a 20 e 38 da Lei 9.514, disposições pertinentes do Código Civil, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

SEÇÃO IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA

OBJETO

1.1. **Objeto.** Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do(s) Imóvel(is) Garantia,

Página integrante do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Vanguarda Engenharia Ltda e Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.

Este documento foi assinado digitalmente por Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Flavia Rezende Dias, Mara Cristina Lima e Rodrigo Geraldi Arruy.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 075C-E4CB-8285-500A.

Este documento foi assinado digitalmente por Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Flavia Rezende Dias, Mara Cristina Lima e Rodrigo Geraldi Arruy. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 075C-E4CB-8285-500A.

descrito(s) e caracterizado(s) no “**Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia**”, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao(s) Imóvel(is) Garantia e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade nos termos da Lei 9.514.

1.1.1. Em razão da constituição da presente Alienação Fiduciária de Imóveis, a Fiduciante cede e transfere à Fiduciária, ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do(s) Imóvel(is) Garantia, bem como das futuras Unidades, reservando-se a posse direta na forma da lei, respondendo ainda pela evicção na forma da lei. Em decorrência da transferência da propriedade fiduciária do(s) Imóvel(is) Garantia para a Fiduciária, operada nos termos da legislação aplicável vigente, a Fiduciária, passa, a partir desta data, a ser a única e exclusiva titular do domínio resolúvel do(s) Imóvel(is) Garantia, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

1.1.2. Enquanto as Obrigações Garantidas estiverem adimplentes, a Fiduciante poderá utilizar livremente o(s) Imóvel(is) Garantia, respondendo, no entanto, pelos riscos decorrentes da má utilização do(s) Imóvel(is) Garantia. Fica desde já expressamente ajustado que qualquer alienação ou oneração do(s) Imóvel(is) Garantia e/ou das Unidades a qualquer título e a qualquer terceiro somente será considerada válida se formalizada mediante anuência expressa da Fiduciária, nos termos do Lastro e deste instrumento.

1.2. Transferência da Propriedade Fiduciária. A constituição da propriedade fiduciária do(s) Imóvel(is) Garantia, na forma da Cláusula 1.1., opera-se com o registro desta Alienação Fiduciária de Imóveis na(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Garantia e subsistirá até a efetiva liquidação/cumprimento da integralidade das Obrigações.

1.2.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

1.2.2. Somente após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a propriedade fiduciária da Fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia resolver-se-á, retornando ao pleno domínio e propriedade da Fiduciante.

1.3. Aditamento. As Partes desde já concordam que o presente instrumento deverá ser aditado em razão da necessidade de atualização do “**Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia**”, para refletir o rol de Unidades, quando da individualização das matrículas, nos termos da Cláusula Oitava, o que deverá ocorrer no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida individualização.

1.3.1. Os aditamentos a este instrumento deverão ser registrados, pela Fiduciante, no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo previsto na Cláusula 9.1.1.

1.4. Demanda. Obriga-se a Fiduciante a comunicar a Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis antes do vencimento do prazo estabelecido na notificação e/ou na ordem judicial para resposta, caso surja qualquer Demanda em relação ao(s) Imóvel(is) Garantia e/ou contra si mesma, que possam impactar direta ou indiretamente o objeto da presente Alienação Fiduciária de Imóveis.

1.4.1. Caso a Demanda seja proposta diretamente em nome da Fiduciária, a Fiduciante se obriga a requerer a substituição processual da Fiduciária nos autos da Demanda correspondente, sendo certo que, se não admitida a substituição processual pelo Juízo, a Fiduciante se responsabilizará por todos os custos e despesas, inclusive, mas não exclusivamente no que se refere à honorários advocatícios do escritório que for contratado pela Fiduciária, sendo as custas e despesas pagas diretamente pela Fiduciante, cabendo à Fiduciária fornecer à Fiduciante informações a respeito da andamento da Demanda.

CLÁUSULA SEGUNDA

CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

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

- (i) Valor Total dos Créditos Imobiliários. O valor de até R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), na presente data, observado o disposto no Lastro;
- (ii) Atualização Monetária. Os Créditos Imobiliários serão atualizados com base na variação positiva acumulada do INCC-DI;
- (iii) Juros Remuneratórios. 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias, observado o disposto no Lastro;
- (iv) Encargos Moratórios. Multa de 5% (cinco por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso; e reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Fiduciária na cobrança do crédito;
- (v) Periodicidade do Pagamento. Conforme o Cronograma de Pagamentos constante do Lastro;
- (vi) Prazo. 1.118 (um mil cento e dezoito) dias, a contar da data de emissão da CCB;
- (vii) Data de Vencimento Final. A última data de pagamento estipulada no Cronograma de Pagamentos constante do Lastro; e
- (viii) Local de Pagamento. Os pagamentos devidos pela Devedora em decorrência da Emissão da CCB serão efetuados exclusivamente mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado.

2.1.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1., as Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas no Lastro, do qual este instrumento é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

CLÁUSULA TERCEIRA

CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

- 3.1. Propriedade. A propriedade sobre o(s) Imóvel(is) Garantia foi havida pela Fiduciante por meio do(s) título(s) aquisitivo(s) indicado(s) no “Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia”.
- 3.2. Manutenção do(s) Imóvel(is) Garantia. A Fiduciante se obriga a manter o(s) Imóvel(is) Garantia em perfeito estado de segurança, conservação e utilização, não obstante a Fiduciante esteja, desde já, autorizada a executar obras de construção no(s) Imóvel(is) Garantia, ficando a Fiduciária autorizada a vistoriar o(s) Imóvel(is) Garantia a qualquer tempo.
- 3.3. Posse do(s) Imóvel(is) Garantia. A posse direta de que fica investida a Fiduciante se manterá enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar o(s) Imóvel(is) Garantia, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições e/ou encargos, incluindo, mas não apenas, condominiais e qualquer forma de prêmio que incidam ou venham a incidir sobre ele(s) ou que sejam inerentes à garantia fiduciária.
- 3.4. Comprovantes de Pagamento. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, mediante aviso com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de questionamentos administrativo e/ou judicial referentes a valores eventualmente não pagos, relacionados com o IPTU do(s) Imóvel(is) Garantia. Adicionalmente, a resposta ao órgão administrativo e/ou judicial atestando que os valores mencionados anteriormente não são devidos ou já foram quitados deverá ser encaminhada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do questionamento do órgão administrativo ou judicial.
- 3.5. Retenção de Benfeitorias. Nos termos dos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

CLÁUSULA QUARTA

MORA E INADIMPLEMENTO

- 4.1. Mora. A mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas no todo ou em parte, durante a vigência da propriedade fiduciária ora constituída, incumbirá à respectiva parte descumpridora a responsabilidade pelo pagamento dos encargos moratórios e penalidades previstas, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.
- 4.2. Procedimento de Excussão. Decorrida a carência de 10 (dez) dias a contar da data de ocorrência da Mora, conforme previsto no artigo. 26, parágrafo 2º, da Lei 9.514, a Fiduciária poderá, a seu critério e desde que observado o procedimento previsto nas Cláusulas 4.5., 4.6. e seguintes, iniciar o procedimento de excussão da presente garantia através da intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26, parágrafo 1º e seguintes, e 27 da Lei 9.514.
- 4.3. Intimação da Fiduciante. A Fiduciante será intimada para purgar a Mora no prazo legal aplicável, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas obrigações que vencerem até a data do efetivo pagamento, o que inclui o Valor do Principal, a Remuneração, os Encargos

Moratórios, as multas, as penalidades, os demais encargos contratuais, encargos legais, inclusive tributos, contribuições condominiais e as despesas de intimação, conforme aplicáveis.

4.4. Ausência de Exoneração. O simples pagamento do Valor do Principal, sem os demais encargos pactuados no âmbito das Obrigações Garantidas, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em Mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.5. Procedimento de Intimação da Fiduciante. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- (a) A intimação será requerida pela Fiduciária ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, indicando a obrigação inadimplida e os encargos e penalidades aplicáveis, devidamente atualizados;
- (b) A diligência de intimação será realizada pelo oficial do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza(m) o(s) Imóvel(is) Garantia, podendo, a critério desse oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do(s) Imóvel(is) Garantia, ou do domicílio de quem deva entregá-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pelos representantes da Fiduciante, ou por quem deva receber a intimação;
- (c) A intimação será feita à Fiduciante, a seu representante ou a procurador regularmente constituído;
- (d) Quando, por duas vezes, o oficial de Cartório de Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado os representantes da Fiduciante em sua sede sem os encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer funcionário da Fiduciante que se encontrar no local da sede ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no Dia Útil imediato, retornará ao local da sede indicada pela Fiduciante, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 do Código de Processo Civil;
- (e) Nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o inciso anterior poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;
- (f) Quando a Fiduciante, seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Cartório de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação do local do(s) Imóvel(is) Garantia ou em outro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da última publicação do edital;

- (g) A Fiduciante poderá efetuar a purgação da Mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao oficial do serviço de Cartório de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo item (ii), acima, a entrega do cheque ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o oficial do Cartório de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da propriedade fiduciária do(s) Imóvel(is) Garantia.

4.6. Purgação da Mora. Purgada a Mora perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a garantia fiduciária se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas não satisfeitas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes, o oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo também à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

4.6.1. O não pagamento, pela Fiduciante, de qualquer valor devido das Obrigações Garantidas vencido e não pago, depois de devidamente comunicada nos termos da Cláusula 4.5., bastará para a configuração da não purgação da Mora.

4.6.2. Decorrido o prazo de que trata a Cláusula 4.3., sem a purgação da Mora, o oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, certificando esse fato, promoverá a averbação, na(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Garantia, da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão *inter vivos* e, se for o caso, do laudêmio.

4.6.3. A consolidação da propriedade em nome da Fiduciária será averbada no Cartório de Registro de Imóveis 30 (trinta) dias após a expiração do prazo para purgação da Mora de que trata o parágrafo 1º do artigo 26 da Lei. 9.514.

4.6.4. Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado à Fiduciante pagar as parcelas vencidas das Obrigações Garantidas e as despesas de que trata o inciso II do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei 9.514, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

4.6.5. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos nesta Cláusula Quarta, estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as Partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos então estabelecidos, sem prejuízo do quanto disposto na Cláusula 5.1. e 5.4.

4.7. Pluralidade de Garantias. Tendo em vista que a presente Alienação Fiduciária de Imóveis é constituída sem prejuízo de outras Garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, 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, ou executá-las simultaneamente, renunciando a Fiduciante expressamente a qualquer eventual benefício de ordem de cobrança e excussão a que teria direito.

CLÁUSULA QUINTA
LEILÕES PÚBLICOS EXTRAJUDICIAIS

5.1. Leilão do(s) Imóvel(is) Garantia. Uma vez consolidada a propriedade plena do(s) Imóvel(is) Garantia em nome da Fiduciária, observado o disposto nas Cláusulas 5.5., 5.6. e seguintes, esta deverá promover os Leilões Públicos extrajudiciais, com observância dos procedimentos previstos nesta Alienação Fiduciária de Imóveis e na Lei 9.514, como a seguir se explicita:

- (a) A alienação far-se-á sempre por Leilão Público, extrajudicialmente;
- (b) O primeiro Leilão Público será realizado na Data Prevista para o Primeiro Leilão Público;
- (c) A propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia será ofertada no primeiro Leilão Público pelo respectivo Valor de Venda, conforme definido na Cláusula 6.1. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor de Venda, a propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia será ofertada em segundo Leilão Público, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro Leilão Público, pelo Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público;
- (d) Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciária e até a data da realização do segundo Leilão Público, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o(s) Imóvel(is) Garantia por preço correspondente ao valor das Obrigações Garantidas, somados aos encargos e despesas de que trata o parágrafo 2º do artigo 27, da Lei 9.514, aos valores correspondentes ao 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 a nova aquisição do(s) Imóvel(is) Garantia, inclusive custos e emolumentos.
- (e) O Leilão Público será anunciado mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local do(s) Imóvel(is) Garantia ou em site especializados da internet de escolha da Fiduciária. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência endereçada ao endereço constante da Cláusula 10.1., ou outro que eventualmente venha a indicar por escrito, acerca das datas, locais e horários de realização do Leilão Público; e
- (f) A Fiduciária, já como titular pleno da propriedade, transmitirá a propriedade e a posse, direta e indireta, do(s) Imóvel(is) Garantia ao licitante vencedor.

5.2. Conceitos. Para fins do Leilão Público, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- (a) O Valor de Venda em primeiro Leilão Público é aquele mencionado na Cláusula 6.1., aí incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;

Página integrante do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Vanguarda Engenharia Ltda e Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.

Este documento foi assinado digitalmente por Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Flavia Rezende Dias, Mara Cristina Lima e Rodrigo Geraldi Arruy. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 075C-E4CB-8285-500A.

Este documento foi assinado digitalmente por Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Flavia Rezende Dias, Mara Cristina Lima e Rodrigo Geraldi Arruy. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 075C-E4CB-8285-500A.

(b) O valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público é equivalente à soma das seguintes quantias:

(b.1) Valor das Obrigações Garantidas em si, observado o percentual da dívida a que corresponde(m) o(s) Imóvel(is) Garantia, nele incluídas as prestações não pagas, remuneradas, de forma *pro rata die*, até a Data Prevista para o Primeiro Leilão Público ou na data do segundo Leilão Público, conforme aplicável, e acrescido das penalidades cabíveis, demais encargos contratuais aplicáveis e despesas abaixo enumeradas;

(b.2) Despesas de água, luz, gás e condomínio (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

(b.3) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à Data Prevista para o Primeiro Leilão Público, que não estejam parcelados ou cuja exigibilidade esteja em discussão), além de despesas condominiais, se for o caso;

(b.4) Qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

(b.5) Imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;

(b.6) Despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária;

(b.7) A soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão;

(b.8) Custeio da elaboração do novo laudo de avaliação, conforme previsto na Cláusula 6.1.e seguintes, abaixo; e

(b.9) Despesas com a consolidação do domínio útil em nome da Fiduciária.

5.3. Segundo Leilão. Se o maior lance oferecido para o(s) Imóvel(is) Garantia no primeiro Leilão Público for inferior ao respectivo Valor de Venda, será realizado segundo Leilão Público; se superior, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar.

5.4. Procedimento do Segundo Leilão. No segundo Leilão Público, observado o disposto na Cláusula 5.1., acima:

(a) Será aceito o maior lance oferecido para o(s) Imóvel(is) Garantia, desde que seja igual ou superior ao proporcional Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público, conforme descritas na Cláusula 5.2., acima, 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; e

(b) Deverá ser recusado pela Fiduciária o maior lance oferecido ao(s) Imóvel(is) Garantia, desde que tal lance seja inferior ao Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público, conforme descritas na Cláusula 5.2., caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na posse, e plena propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia;

(b.1) Consolidada a posse e a propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária, esta, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo Leilão Público, disponibilizará à Fiduciante termo de quitação, limitado ao Valor de Venda do(s) Imóvel(is) Garantia, em caso de leilões negativos, e observado o disposto a seguir.

5.4.1. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão da garantia fiduciária, se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação e/ou de compra particular de cada um do(s) Imóvel(is) Garantia por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pela Fiduciante de que trata o artigo 27, parágrafo 2º-B da Lei 9.514, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor da Fiduciante, sempre subsistindo a responsabilidade pela integral liquidação das Obrigações Garantidas, conforme preceitua o artigo 1.366 do Código Civil.

5.4.2. No prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento de solicitação da Fiduciante, desde que tenha ocorrido a efetiva liquidação da totalidade das Obrigações Garantidas, a Fiduciária fornecerá, a requerimento da parte interessada, ou encaminhará para o endereço de correspondência da Fiduciante, o respectivo termo de quitação desta Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo certo que independentemente da solicitação acima a Fiduciária fornecerá o respectivo termo de quitação no prazo de até 30 (trinta) dias da liquidação das Obrigações Garantidas.

5.4.3. Conforme o previsto no artigo 27, parágrafo 8º, da Lei 9.514, responde a Fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, cuja posse tenha sido transferida para a Fiduciária, até a data em que a Fiduciário vier a ser imitado na posse.

5.5. Prestação de Contas. 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 Leilão Público. Para ter acesso a tal prestação de contas, a Fiduciante deverá fazer uma solicitação com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência.

5.6. Reintegração de Posse. Na hipótese de inadimplência das Obrigações Garantidas e não ocorrendo a restituição da posse do(s) Imóvel(is) Garantia no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive o Poder Público ou o respectivo adquirente em Leilão Público ou posteriormente ao Leilão Público, 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, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante

certidões de matrículas do(s) Imóvel(is) Garantia, a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro dos contratos celebrados em decorrência da venda do(s) Imóvel(is) Garantia no Leilão Público ou posteriormente ao Leilão Público, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança de demais Despesas previstas nesta Alienação Fiduciária de Imóveis.

5.7. Sem prejuízo do previsto acima, a Fiduciante pagará à Fiduciária, ou a quem vier a sucedê-la, a taxa de ocupação do(s) Imóvel(is) Garantia, fixada em 1% (um por cento) ao mês sobre o respectivo Valor de Venda, e devida desde o primeiro dia subsequente ao da consolidação da propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária, caso a Fiduciante não promova a plena desocupação do(s) Imóvel(is) Garantia, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores sejam imitidos na posse do(s) Imóvel(is) Garantia, conforme artigo 37-A da Lei 9.514. Reconhece e aceita a Fiduciante que a taxa de ocupação ora estabelecida atende a função social do contrato e está de acordo com os princípios da probidade e boa-fé, visando remunerar a Fiduciária e os eventuais adquirentes em Leilão Público pelo uso indevido do(s) Imóvel(is), após o descumprimento das Obrigações Garantidas, afastando-se, assim, a hipótese de enriquecimento sem causa da Fiduciante que seria caracterizado com o uso gratuito e ilegítimo do(s) Imóvel(is) Garantia.

5.8. Legislação. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos nesta Cláusula Quinta estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as Partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos então estabelecidos, sem prejuízo do quanto estabelecido na Cláusula 5.1.

CLÁUSULA SEXTA VALOR DE VENDA DO(S) IMÓVEL(IS)

6.1. Valor de Venda do(s) Imóvel(is) Garantia. As Partes convencionam que o Valor de Venda do(s) Imóvel(is) Garantia, para fins de leilão, nesta data, é aquele constante no “**Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia**”, o qual foi determinado com base no preço das 10 (dez) últimas vendas.

6.1.1. Caso o Valor de Venda seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de valor de venda do(s) Imóvel(is) Garantia no primeiro Leilão Público.

6.1.2. As Partes desde já concordam que, caso os procedimentos previstos na Cláusula 5.1. e seguintes venham a ocorrer, a Fiduciária solicitará, mediante notificação a ser encaminhada à Fiduciante, em até 5 (cinco) dias corridos, contados da data de não purgação da mora prevista na Cláusula 4.6., a contratação, às expensas da Fiduciante, de um laudo de avaliação do(s) Imóvel(is) Garantia por uma das empresas especializada a ser oportunamente indicada pela Fiduciária, com intuito de atualizar o Valor de Venda, o qual substituirá o valor previsto na Cláusula 6.1., bem como o disposto no “**Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia**”, para fins de excussão da presente Alienação Fiduciária de Imóveis.

6.1.3. As Partes desde já acordam que eventuais questionamentos, suscitados por qualquer uma delas, a respeito do valor de avaliação do(s) Imóvel(is) Garantia não implicarão em sanções ou penalidades à Fiduciária.

6.1.4. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE N.º 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Fiduciante, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do(s) bem(s) dado(s) em garantia a qualquer momento, sem exigência de assembleia de investidores.

6.1.5. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Resolução CVM 17, o valor do(s) Imóvel(is) Garantia será(ão) considerado(s) o valor(es) do “**Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia**”, sem qualquer atualização monetária.

CLÁUSULA SÉTIMA DECLARAÇÕES E GARANTIAS

7.1. Declarações e Garantias da Fiduciante. A Fiduciante neste ato declara e garante por si à Fiduciária na data de assinatura deste instrumento ser de seu conhecimento que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, devidamente autorizada a conduzir suas atividades;
- (ii) Está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste instrumento, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes e à consumação das operações nele estabelecidas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto, constituindo uma obrigação legal, válida, eficaz e vinculante nos termos deste instrumento;
- (iii) Seus representantes legais que assinam este instrumento têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações nele estabelecidas, bem como para outorgar mandatos a terceiros nos termos aqui definidos e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações neles estabelecidas, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) A celebração deste instrumento e o cumprimento das suas obrigações nele previstas não infringem ou contrariam, sob qualquer aspecto material, (a) qualquer contrato ou documento no qual a Fiduciante seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em outro instrumento; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo da Fiduciante (exceto pela alienação fiduciária prevista neste instrumento); ou (3) rescisão de qualquer destes contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Fiduciante ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Fiduciante ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (v) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração e cumprimento deste instrumento;

- (vi) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (vii) Está cumprindo as leis, decretos, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (viii) É a única e legítima titular, de pleno direito, do(s) Imóvel(is) Garantia;
- (ix) O(s) Imóvel(is) Garantia encontra(m)-se livre(s) e desembaraçado(s) de qualquer Ônus ou gravame, restrição, cessão, penhor, penhora, condição de qualquer natureza, acordos, compromissos, opções, controvérsias, litígios, direitos reais de garantia, dívidas, tributos, ações ou procedimentos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos que possam, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar a alienação fiduciária objeto deste instrumento;
- (x) Não há restrições ao(s) Imóvel(is) Garantia relacionadas (a) ao patrimônio histórico, cultural, arqueológico nos âmbitos federal, estadual e municipal; (b) às unidades de conservação federal, estadual e/ou municipal, e respectiva zona de amortecimento; áreas de preservação permanente; (c) qualquer outra restrição de natureza socioambiental;
- (xi) Previamente à aquisição do(s) Imóvel(is) Garantia, foi realizada auditoria jurídica de tal(is) Imóvel(is) Garantia, a qual foi concluída como satisfatória para a referida aquisição do(s) Imóvel(is) Garantia, sendo certo que tal auditoria teve por escopo a análise do(s) Imóvel(is) Garantia, dos então proprietários e seus antecessores nos últimos 10 (dez) anos contados da data da respectiva aquisição;
- (xii) O presente instrumento constitui uma obrigação legal, válida e exequível contra a Fiduciante, de acordo com os termos ora contratados;
- (xiii) Foi diligente na verificação e no melhor do seu conhecimento não há, atualmente, qualquer processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, seja judicial ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, financeira, perante qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante juízes ou tribunais arbitrais e de justiça, que possa, ainda que indiretamente, invalidar a presente Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (xiv) Foi diligente na verificação e no melhor do seu conhecimento não há débitos fiscais incidentes sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, decorrentes de tributos municipais, estaduais ou federais em atraso;
- (xv) Foi diligente na verificação e no melhor do seu conhecimento não há débitos perante o Instituto Nacional do Seguro Social, perante a Secretaria da Receita Federal e perante a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional;
- (xvi) Foi diligente na verificação e no melhor do seu conhecimento não há quaisquer autos de infração, intimação ou penalidade impostas pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou

federais referentes ao(s) Imóvel(is) Garantia e que possam depreciá-los ou afetá-los e não há ações, procedimentos ou investigações em curso relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa à terceiros, tampouco referentes a qualquer violação de leis, decretos, atos normativos, ordens, alvarás, regulamentos, relativos à Fiduciante, às suas atividades ou ao(s) Imóvel(is) Garantia que possam afetar a presente garantia; e

- (xvii) O(s) Imóvel(is) Garantia não foi(ram) comercializado(s), de qualquer forma, não tendo sido celebrado eventual compromisso de compra e venda, acordo pré-venda ou quaisquer outros instrumentos tendo por objeto a comercialização do(s) Imóvel(is) Garantia, ressalvado que, eventual compromisso de compra e venda que tenha envolvido o(s) Imóvel(is) Garantia no passado foi devidamente distratado e não impede a constituição da garantia sobre tal(is) Imóvel(is) Garantia.

7.2. Declarações e Garantias da Fiduciária. A Fiduciária neste ato declara e garante à Fiduciante que:

- (i) Os representantes legais que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações nele estabelecidas, bem como para outorgar mandatos a terceiros nos termos aqui definidos e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações neles estabelecidas, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (ii) Todas as autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidas e encontram-se atualizadas;
- (iii) É uma sociedade por ações devidamente constituída e existente de acordo com as leis da república federativa do brasil, devidamente autorizada a conduzir suas atividades; e
- (iv) Está cumprindo as leis, decretos, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios.

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

- (i) Não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer Ônus sobre o(s) Imóvel(is) Garantia ou sobre as Unidades (exceto pela forma prevista neste instrumento e nos demais Documentos da Operação), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sem a prévia autorização por escrito da Fiduciária;
- (ii) Manter e preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste instrumento 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 instrumento;

- (iii) Assegurar e defender os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste instrumento e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;
- (iv) Manter o(s) Imóvel(is) Garantia 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 a sua desvalorização;
- (v) Permitir a vistoria, no horário comercial e mediante aviso escrito com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária, que poderá fazê-lo mediante a contratação de terceiros, ou por seus respectivos agentes ou contratados, ficando a estes facultado o direito de acesso às dependências onde o(s) Imóvel(is) estiver(em) localizado(s), exceto no caso de ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, quando o acesso pela Fiduciária, seus agentes ou representantes, ao(s) Imóvel(is) Garantia e suas dependências, não exigirá a prévia notificação acima indicada;
- (vi) Informar, por escrito, à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir de seu conhecimento, em caso das seguintes ocorrências com relação ao(s) Imóvel(is) Garantia: (a) esbulho; (b) qualquer sinistro que comprometa o uso do(s) Imóvel(is) Garantia;
- (vii) Ao exclusivo custo e despesas da Fiduciante, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (a) proteger o(s) Imóvel(is) Garantia, (b) garantir o cumprimento integral das obrigações assumidas neste instrumento, e/ou (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste instrumento;
- (viii) Na hipótese de existirem eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao(s) Imóvel(is), a Fiduciante responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais, lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;
- (ix) Defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o(s) Imóvel(is) Garantia e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;
- (x) Cumprir integralmente a Legislação Socioambiental, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma

beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, parágrafo quarto da Resolução Conama 237;

- (xi) Responder por todo e qualquer passivo que eventualmente decorra do(s) Imóvel(is) Garantia, tais como, mas não se limitando àqueles relativos a questões tributárias, ambientais, trabalhistas e de direito do consumidor;
- (xii) Entregar no prazo de 10 (dez) dias, da solicitação da Fiduciária, os comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de questionamentos administrativo e/ou judicial referentes a valores eventualmente não pagos, relacionados com o IPTU do(s) Imóvel(is); e
- (xiii) Fornecer à Fiduciária, sempre que solicitado, pelo Agente Fiduciário ou pelo Agente de Monitoramento, por correio eletrônico, relatório que contenha informação acerca do fluxo de pagamentos oriundos das vendas das Unidades, inadimplência, Contratos de Venda e Compra distratados ou que sejam objeto de discussão judicial, bem como quaisquer outras informações que sejam necessárias à gestão dos Direitos Creditórios pela Fiduciária e pelo Agente de Monitoramento, nos termos do Lastro.

7.4. Auditoria Ambiental. A Fiduciária, durante o prazo deste instrumento, terá o direito de realizar auditoria ambiental, mediante aviso prévio com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, na ocorrência de qualquer evento causado pela Fiduciante ou por seus subcontratados, que, por entendimento da Fiduciária, possa indicar potenciais danos ambientais ou infração a disposições da legislação ambiental, desde que de forma justificada.

7.4.1. Referidas auditorias, a serem realizadas às expensas exclusivas da Fiduciante, se destinam a verificar se a Fiduciante está atuando em conformidade com as normas ambientais, de saúde e de segurança aplicáveis.

CLÁUSULA OITAVA

VENDA DAS UNIDADES

8.1. Mecânica de Vendas. A Fiduciante terá a prerrogativa de alienar qualquer das Unidades, observados os prazos, obrigações e procedimentos previstos na cláusula sexta da CCB.

8.2. Cláusulas Obrigatórias. Para os fins do disposto na Cláusula 8.1., a Fiduciante compromete-se a incluir nos respectivos Contratos de Venda e Compra, cláusulas específicas e em destaque no sentido de que o Adquirente tem conhecimento da presente Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos da cláusula 6.2 do Lastro, sob pena de nulidade do ato.

8.2.1. Sem prejuízo do acima disposto, o Agente de Monitoramento será responsável pela verificação da implementação, pela Fiduciante, das cláusulas obrigatórias, conforme estabelecidas no **“Anexo – Cláusulas Obrigatórias”** da CCB, nos respectivos Contratos de Venda e Compra.

8.3. Liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis. A Fiduciante poderá requerer à Fiduciária a liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis que recai sobre as Unidades. Sendo certo que, para que o procedimento de liberação Alienação Fiduciária de Imóveis seja realizado, devem ser observadas as regras e procedimentos previstos na CCB.

8.3.1. Uma vez verificado o cumprimento de todas as condições estabelecidas no Lastro, a Fiduciária deverá anuir com a liberação da respectiva Alienação Fiduciária de Imóveis, por meio do envio de termo de liberação devidamente assinado para a Fiduciante, nos moldes do “**Anexo – Modelo de Termo de Liberação de Garantia de Alienação Fiduciária**”, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo requerimento para liberação, sendo certo que todos os custos envolvidos serão de responsabilidade da Fiduciante.

8.4. Informações fornecidas pela Fiduciante. A Fiduciante deverá, sempre que solicitado pela Fiduciária, pelo Agente Fiduciário e/ou pelo Agente de Monitoramento enviar, por correio eletrônico, relatório que contenha informação acerca do fluxo de pagamentos oriundos das vendas das Unidades, inadimplência, Contratos de Venda e Compra distratados ou que sejam objeto de discussão judicial, bem como quaisquer outras informações que sejam necessárias ao acompanhamento dos Direitos Creditórios pela Fiduciária e pelo Agente de Monitoramento, nos termos do Lastro.

CLÁUSULA NONA REGISTRO

9.1. Registro. A Fiduciante se obriga a realizar às suas expensas o registro da presente Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como seus aditamentos, no Cartório de Registro de Imóveis competente, observados os prazos previstos neste instrumento.

9.1.1. A Fiduciante se obriga a obter o registro desta Alienação Fiduciária de Imóveis e de seus eventuais aditamentos na(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is), e entregá-la à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias contados desta data, observada a hipótese de prorrogação, uma única vez, para cumprimento de exigências prevista na Cláusula seguinte, desde que o protocolo seja mantido.

9.1.2. Na hipótese de o Cartório de Registro de Imóveis competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências, o prazo previsto na Cláusula 9.1.1., poderá ser prorrogado, uma única vez, por igual período, para que a Fiduciante possa cumprir diligentemente as exigências comprovadamente formuladas pelo cartório competente, de modo a concluir o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis dentro do prazo previsto nesta Cláusula Nona.

9.1.3. As Partes concordam que este instrumento possui efeitos de escritura pública, conforme previsto no artigo 38 da Lei n.º 9.514, ficando, portanto, os oficiais dos competentes Cartórios de Registro de Imóveis autorizados a promover todos os registros, averbações e demais atos necessários à regularização deste instrumento, obrigando-se as Partes a assinar todos os documentos, inclusive instrumentos de rratificação ou aditamento, caso isto se faça necessário para atender exigência formulada pelos Cartórios de Registro de Imóveis, como condição para efetivar o registro deste instrumento, bem como apresentar todos os documentos e informações exigidas, além de tomar

prontamente todas as providências que se fizerem necessárias à viabilização desse registro.

CLÁUSULA DEZ COMUNICAÇÕES

10.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados válidos mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através da rede mundial de computadores – internet – ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.

Vanguarda Engenharia Ltda.

Avenida Senador Area Leão, nº 1398, Jockey Clube

CEP 64049-110, Teresina, PI

At.: Jivago de Castro Ramalho

Tel.: (86) 3232 6877 e (86) 98119 3009

E-mail: jivagocastro@hotmail.com

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.

Rua Iguatemi, n.º 192, Conjunto 152, Itaim Bibi

CEP 01.451-010, São Paulo, SP

At.: Rodrigo Geraldi Arruy e BackOffice

Tel.: (11) 4562-7080

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

10.1.1. As Partes obrigam-se a manter uma à outra informadas, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas pelas Partes, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

CLÁUSULA ONZE DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

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

11.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais

Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

11.3.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei. O presente instrumento é firmado sem prejuízo dos demais Documentos da Operação, em especial dos Contratos de Garantia.

11.3.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas.

11.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (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 por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

11.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

11.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

11.7. Despesas. A Fiduciante responde exclusivamente por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária de Imóveis, 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 Cartório de Registro de Imóveis relativos às Obrigações Garantidas, bem como de quitações fiscais, de débitos junto ao INSS, de débitos relativos a créditos tributários federais e à dívida ativa da União, e de qualquer tributo devido sobre o(s) Imóvel(is), necessárias para a constituição da presente Alienação Fiduciária de Imóveis.

11.7.1. Caso a Fiduciária venha eventualmente a arcar com quaisquer custos e/ou despesas decorrentes ou relacionados aos atos necessários para este fim, a Fiduciante ficará obrigada a imediatamente ressarcir a Fiduciária pelos custos e despesas incorridos, mediante apresentação

dos respectivos comprovantes.

11.8. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

11.8.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Fiduciária dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

11.8.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação;
- (ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);
- (iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI;
- (vi) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado;
- (vii) For necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;
- (viii) Ocorrer a alteração da lista da proporção de alocação de recursos ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s); e
- (ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

11.8.3. Em decorrência do estabelecido neste instrumento, a Fiduciante se compromete a

colaborar com a Fiduciária e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes de acordo com eventuais exigências apresentadas, no prazo concedido pela respectiva autoridade ou órgão, conforme venha a ser solicitado pela Fiduciária e/ou pelo Agente Fiduciário.

11.9. Anexos. Os anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre o instrumento e seus anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

11.10. Autorização ao Oficial do Registro de Imóveis. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente instrumento, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

11.11. Multa. O descumprimento de qualquer obrigação pecuniária deste instrumento acarretará para a Parte inadimplente multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação pecuniária descumprida, acrescida de juros de mora de 1 % (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata die*.

11.12. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento, inclusive no que se refere ao pagamento do preço de subscrição dos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos.

11.13. Título Executivo. As Partes reconhecem, desde já, que esta Alienação Fiduciária de Imóveis constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

11.14. Execução Específica. A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

11.15. Proteção de Dados. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas, inclusive para inclusão em eventuais relatórios de gestão de Titulares dos CRI.

11.16. Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, observada a legislação aplicável a este instrumento, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

11.17. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na MP 983, MP 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 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.

11.17.1. Em razão do disposto acima, 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 por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

11.17.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

11.18. Legislação aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

11.19. Foro. Fica eleito o foro Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer questões relacionadas ao presente Contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 29 de julho de 2022.

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(página(s) de assinaturas e anexo(s) a seguir)*

PÁGINA DE ASSINATURAS

VANGUARDA ENGENHARIA LTDA.

Nome: Jivago de Castro Ramalho
Cargo: Sócio Administrador
CPF n.º: 342.956.403-44

Nome: Laura Verbicaro Castro
Cargo: Sócia
CPF n.º: 689.517.102-97

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy
Cargo: Diretor
CPF n.º: 250.333.968-97

Testemunhas:

Nome: Flávia Rezende Dias
CPF n.º: 370.616.918-59

Nome: Mara Cristina Lima
CPF n.º: 148.236.208-28

ANEXO
IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) GARANTIA

Matrícula	160.821
Cartório	2º Ofício de Notas e Registros de Imóveis da Comarca de Teresina / PI
Endereço	R. Ângelo Filho, 1220 - Fátima - Teresina - PI, 64049-490
Proprietário	Vanguarda Engenharia Ltda.
Descrição do Imóvel	Nos termos da matrícula 160.821
Valor de Venda	R\$ 45.000.000,00
% Relação à Dívida	100%
Título Aquisitivo	Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 20/09/2021 nas Notas do Cartório da 2ª Serventia Extrajudicial do Tabelionato de Altos/PI, livro 180, fls. 47/49

ANEXO
TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (MODELO)

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., sociedade com sede na Rua Iguatemi, n.º 192, Conjunto 152, Itaim Bibi, CEP 01.451-010, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98 ("**Fiduciária**"), neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de credora fiduciária dos Imóveis situados na Cidade de [==], Estado de [==], quais sejam (i) [==], [==] e [==] registrados perante o [==]º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Cidade de [==]/[==] ("**Imóveis**"), alienados fiduciariamente por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 29 de julho de 2022 ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**") com a **Vanguarda Engenharia Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Senador Area Leão, n.º 1398, Jockey Clube, CEP 64049-110, Teresina, PI, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.248.587/0001-76 ("**Fiduciante**"), na qualidade de fiduciante, autoriza por meio deste ato o cancelamento da alienação fiduciária constituída sobre os Imóveis, ficando, desde já, o competente Oficial de Registro de Imóveis autorizado a providenciar a baixa/cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóveis nas matrículas dos Imóveis, supra citadas, tomando todas as providências e procedendo a todos os registros necessários para tanto.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento)

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/075C-E4CB-8285-500A> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 075C-E4CB-8285-500A



Hash do Documento

0FCA5720D489336DE326B17C97DD2C6ACF23AB775EDB0B53A3A76186A0F47462

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 04/08/2022 é(são) :

- Laura Verbicaro Castro (Signatário) - 689.517.102-97 em
04/08/2022 10:40 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Jivago de Castro Ramalho (Signatário) - 342.956.403-44 em
04/08/2022 10:33 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em
04/08/2022 10:29 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em
04/08/2022 10:23 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Rodrigo Geraldi Arruy (Signatário) - 250.333.968-97 em
04/08/2022 10:03 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

