

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

## I PARTES

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

**CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE III SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, nº 250, 9º andar, sala 903, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, CEP 90.470-130, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.470.338/0001-96, com seus atos societários arquivados na JUCERGS sob o NIRE 43.206.174.209, neste ato representada nos termos de seu Contrato Social (“Fiduciante”),

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Fiduciária” ou “Securizadora”, e, quando em conjunto com a Fiduciante, doravante denominadas, “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”);

E ainda com o interveniente anuente:

**CAPA ENGENHARIA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, 250 – salas 901, 902 e 903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 90.025.073/0001-20, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada “Capa Engenharia” ou “Devedora”);

## II CLÁUSULAS

### 1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

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

1.2. Salvo qualquer disposição expressa em contrário prevista neste Contrato, todos os termos e condições dos Documentos da Operação aplicam-se total e automaticamente a este Contrato

e deverão ser considerados como uma parte integrante deste instrumento, como se estivessem aqui transcritos.

1.2.1. Independentemente do acima disposto, o presente Contrato se constitui em instrumento autônomo, devendo ser levado a registro pela Fiduciante isoladamente e independentemente do implemento de qualquer condição ou do cumprimento de qualquer obrigação prevista nos demais Documentos da Operação.

1.2.2. Para fins deste Contrato, dia útil significa quaisquer dias que não caiam em sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil (“Dia Útil”).

## **2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

2.1. Alienação Fiduciária: Em garantia do integral, fiel e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade fiduciária das unidades, tal como relacionadas nas colunas designadas por “Unidades”, “Matrículas” e “Cartório” indicadas no Anexo 2.1, as quais são oriundas da incorporação registrada sob R.3, AV-17 e AV-18, da Matrícula nº 105.207, do Cartório de Registro de Imóveis de Canoas, Estado do Rio Grande do Sul (designadas simplesmente “Imóveis”), livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, incluindo suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras. Para a finalidade prevista nos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514 e deste Contrato e, considerando o disposto no artigo 2º, § 1º da Lei 7.433/85, fica dispensada a transcrição completa da descrição das Unidades, por se tratar de imóveis urbanos plenamente identificáveis pelos números das matrículas mencionadas no Anexo 2.1 do presente instrumento.

2.1.1. Para os fins do item 2.1 deste Contrato, a Fiduciante, ao celebrar o presente Contrato, declara conhecer e aceitar, bem como ratifica, todos os termos e as condições dos Documentos da Operação.

2.1.2. Para fins da presente Alienação Fiduciária, serão consideradas as Unidades descritas no Anexo 2.1 do presente instrumento. As Partes se comprometem a celebrar aditamento ao presente Contrato, até 31 de outubro de 2022, para atualização do Anexo 2.1.

2.1.3. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato. Observado o disposto na cláusula 5.8 deste Contrato, a excussão da garantia de alienação fiduciária ora constituída 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 perseguição ou excussão de qualquer outra garantia constituída pela Devedora, pela Fiduciante ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas, a cobrança, concomitantemente, da Devedora, os valores devidos nos termos da CCB e da CCI.

2.1.4. As Partes reconhecem a presente garantia como existente, válida, eficaz e perfeitamente constituída, para todos os fins de direito.

2.1.5. A Fiduciante não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre os Imóveis sem que haja prévia e expressa anuência da Fiduciária e que o(s) terceiro(s) adquirente(s) assumam(m) integralmente as obrigações previstas neste Contrato.

2.1.6. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, o imóvel no qual foi registrada a incorporação é de propriedade da Fiduciante desde a abertura da matrícula, em 13 de dezembro de 2012 (matrícula nº 105.207), a qual é originada da matrícula nº 66.048, Livro nº 2, do Cartório de Registro de Imóveis de Canoas, Estado do Rio Grande do Sul.

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

2.2.1. O registro previsto no item 2.2 acima deverá ser providenciado pela Fiduciante em até 60 (sessenta) dias, contados da data de assinatura deste Contrato ou seus aditamentos. Este prazo poderá, a critério exclusivo da Fiduciária, mediante aprovação em assembleia geral de titulares dos CRI, ser prorrogado, conforme prazo definido na referida assembleia, para dar à Fiduciante a oportunidade de cumprir eventuais exigências dos competentes Cartórios de Registro de Imóveis que sejam necessárias para a obtenção dos registros ("Prazo Total para Constituição de Garantias").

2.2.2. Em até 3 (três) dias úteis, contados do prazo original ou do Prazo Total para Constituição de Garantias, conforme aplicável, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário a comprovação do registro previsto no item 2.2 deste Contrato, sem prejuízo das obrigações de prenotação descritas na CCB.

2.2.3. Observado o previsto no subitem 2.2.1, acima, com relação ao prazo para obtenção do registro deste Contrato, 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 Imóveis competente para fins de registro do presente Contrato, bem como eventuais exigências legais ou regulamentares lançadas por quaisquer autoridades públicas, incluindo, sem limitação, a CVM.

2.2.4. Mediante o registro do presente Contrato e seus eventuais aditamentos no competente Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis, em favor da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização dos Imóveis, enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, e a Fiduciária possuidora indireta dos Imóveis.

2.2.5. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente aos Imóveis, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, exceto se a presente garantia for liberada pela Fiduciária nos termos do item 3.2 deste Contrato, obrigando a Fiduciante a manter, conservar e guardar os Imóveis em perfeito estado, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre estes, ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

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

2.2.7. Caso a Fiduciante não cumpra a obrigação prevista neste item 2.2 acima, a Fiduciária poderá apresentar o presente Contrato, bem como os seus eventuais aditamentos, para registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, obrigando-se a Fiduciante, neste caso, a reembolsar a Fiduciária de todos os custos comprovadamente incorridos com o processo de registro, bem como a fornecer todos os documentos em seu poder que se façam necessários à viabilização do registro pretendido.

2.2.8. A apresentação deste Contrato para registro, nos termos previstos no subitem 2.2.7, acima, ou qualquer providência nesse sentido, que seja adotada pela Fiduciária, não representará, em hipótese alguma, exoneração ou limitação da responsabilidade assumida pela Fiduciante em relação à tempestiva conclusão dos procedimentos de registro deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente.

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

2.2.10. Nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 9.514, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas estejam autorizadas pela Fiduciária.

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

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

2.3. **Benfeitorias:** Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas nos Imóveis, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a estes e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo a Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

2.4. **Conservação:** Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante se obriga a:

- (a) Manter os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização;
- (b) Adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação aos Imóveis; e
- (c) Pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos aos Imóveis.

2.5. **Tributos:** A Fiduciante tem a obrigação de apresentar à Fiduciária, a cada 3 (três) meses, contados a partir desta data, declaração atestando a inexistência de débitos tributários, vencidos, despesas, encargos, incluindo, imposto predial e territorial urbano (“**IPTU**”), condomínio e demais encargos relativos aos Imóveis, sendo que tal declaração deverá vir acompanhada dos comprovantes de pagamento do referido período.

2.5.1. Sempre que solicitado pela Fiduciária, a Fiduciante tem a obrigação de apresentar, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da referida solicitação, comprovantes de pagamento dos referidos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano, condomínio e demais encargos relacionados aos Imóveis.

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

### 3. CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1. Características dos Créditos Imobiliários: As Obrigações Garantidas têm as características descritas na Cédula de Crédito Bancário nº 018, emitida pela Fiduciante em 11/07/2017, conforme aditada (“CCB”), na Escritura de Emissão de CCI, no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação que, para os fins do artigo 66-B da Lei 4.728 e da Lei 9.514, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, conforme características abaixo:

- (a) **Valor Principal**: Em 09 de maio de 2022, o Valor Principal é de R\$27.590.133,68 (vinte e sete milhões, quinhentos e noventa mil, cento e trinta e três reais e sessenta e oito centavos) (“Valor Principal”).
- (b) **Data de emissão da CCB**: 11/07/2017 (“Data de Emissão”);
- (c) **Data de vencimento da CCB**: 01/12/2022 (“Data de Vencimento”);
- (d) **Prazo**: 1.969 (mil novecentos e sessenta e nove) dias partir da data de emissão da CCB;
- (e) **Remuneração**: **(a)** 100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis até 11 de maio de 2020, exclusive; **(b)** 100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir de 11 de maio de 2020, inclusive, até 07/06/2021; **(c)** 100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis a partir de 8 de junho de 2021, inclusive, até 15 de novembro de 2022, exclusive; e **(d)** variação monetária segundo a variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida de juros remuneratórios de 12,6825% a.a. (doze inteiros e seis mil, oitocentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento ao ano), a partir de 15 de novembro de 2022, inclusive, até a Data de Vencimento;
- (f) **Saldo Devedor**: O saldo devedor da CCB será apurado pela Securitizadora, por meio de planilha de cálculo ou dos extratos de conta corrente mantidos pela Securitizadora, os quais

serão parte integrante, complementar e inseparável da Cédula, observado que os cálculos realizados evidenciarão de modo claro e preciso o Valor Principal Atualizado, a parcela Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), a parcela correspondente a multas e demais penalidades contratuais, se aplicável, observadas fórmulas de cálculo previstas na seção “4. Atualização Monetária, Juros Remuneratórios e Encargos” da CCB (“Saldo Devedor”);

(g) **Encargos Moratórios:** (i) multa convencional, não compensatória, no montante de 2% (dois por cento) sobre o montante do débito apurado; (ii) juros moratórios, no montante correspondente a 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela parte credora; e (iii) reembolso de quaisquer despesas incorridas na cobrança do crédito, tudo isso sem prejuízo da incidência da Remuneração (prevista no item 1.2 da CCB) sobre os valores em atraso, sendo certo que, os Encargos Moratórios no montante de R\$ 2.298.041,12 (dois milhões, duzentos e noventa e oito mil, quarenta e um reais e doze centavos), referentes aos descumprimentos de obrigações pecuniárias, serão incorporados ao saldo devedor da CCB;

(h) **Pagamento da Remuneração:** A Fiduciária, mensalmente, utilizará a totalidade dos recursos existentes na Conta Centralizadora, oriundos dos pagamentos dos direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária, para realizar o pagamento dos Juros Remuneratórios e demais encargos previstos na CCB, devendo todos os valores serem pagos até a Data de Vencimento; e

(i) **Local de pagamento da dívida:** Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

3.1.1. Sem prejuízo das obrigações descritas no item 3.1 acima, a Alienação Fiduciária constituída nos termos deste Contrato garante também todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Fiduciante, nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação.

3.2. **Liberação da Garantia:** A Fiduciante somente liberará a Alienação Fiduciária após a quitação total das Obrigações Garantidas.

#### 4. MORA E INADIMPLENTO

4.1. **Inadimplemento:** Na hipótese de descumprimento, total ou parcial, das Obrigações Garantidas, nos termos da CCB e dos demais Documentos da Operação, e a contar da respectiva data do descumprimento, a Fiduciária poderá, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514, a seu critério, iniciar o procedimento de excussão da presente garantia fiduciária, com relação a qualquer um dos Imóveis objeto desta garantia fiduciária, respeitado o montante que cada um corresponde das Obrigações Garantidas ou a todos eles, a seu critério, através de requerimento ao Oficial de Registro de Imóveis para intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26, §7º, e 27 da Lei 9.514.

4.1.1. A Fiduciária fica desde já autorizada a praticar todos os atos de forma a cumprir o disposto neste Contrato. Para tanto a Fiduciante, neste ato e na melhor forma de direito, confere à Fiduciária, nos termos do artigo 684 do Código Civil, os mais amplos e especiais poderes para atuar como procuradora em nome da Fiduciante, respondendo pelos eventuais abusos que cometer no exercício dos poderes que lhe forem conferidos no âmbito desta cláusula.

4.1.2. A excussão desta Alienação 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 Alienação Fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato e não implicará na liberação da Alienação Fiduciária ora constituída, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de liquidação de todas as Obrigações Garantidas.

4.1.3. 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.

4.2. Configuração da Mora: 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.

4.3. Intimação: A Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias corridos, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o Valor Principal, a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios, os Encargos Moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições condominiais.

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

4.4. Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação, referido no item 4.3, acima, para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

(a) a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, as penalidades

cabíveis e demais encargos contratuais e legais;

(b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar os Imóveis, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante, ou por quem deva receber a intimação;

(c) a intimação será feita à Fiduciante, a seus representantes legais ou a seus procuradores regularmente constituídos podendo, ainda, ser intimados os vizinhos dos Imóveis, da Fiduciante ou o funcionário da portaria da unidade responsável pelo recebimento de correspondências caso haja motivada suspeita de que os eventuais procuradores da Fiduciante estão se ocultando, observado o disposto nos parágrafos 3º A e 3º B do artigo 26 da Lei 9.514; e

(d) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme certificado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou pelo serventário encarregado da diligência, competirá ao primeiro promover a sua intimação por edital, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local dos Imóveis.

4.5. Purgação da Mora: Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 03 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial competente entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante, juntamente com a primeira prestação que vencer após a purgação da mora no Cartório de Registro de Imóveis competente.

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

4.7. Excussão: Na hipótese de excussão da presente garantia fiduciária, no todo ou em parte, fica, desde logo, facultado à Fiduciária utilizar o produto total apurado com tal excussão para pagamento, além das Obrigações Garantidas, de eventuais tributos, despesas e encargos pendentes, ainda que houver discussão, judicial ou administrativa, sobre eles, inclusive com depósito, restituindo o que sobejar à Fiduciante, no prazo máximo de até 05 (cinco) Dias Úteis após a extinção do regime fiduciário, conforme termo de liberação entregue pelo Agente Fiduciário.

## 5. LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Leilão: Uma vez consolidada a propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, observado o previsto nos itens 4.1 a 4.7 deste Contrato, deverá o respectivo imóvel ser alienado pela Fiduciária a terceiros, respeitado o disposto adiante, com observância dos procedimentos previstos neste Contrato, bem como na Lei 9.514, como a seguir se explicita:

- (a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- (b) no período compreendido entre a averbação da consolidação da propriedade fiduciária dos Imóveis em nome da Fiduciária até a data da realização do segundo leilão, conforme item (d) abaixo, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir os respectivos Imóveis pelo preço correspondente à sua porcentagem sobre o Valor da Dívida (conforme definido na Cláusula 5.3 (b), a seguir);
- (c) o primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, devendo os Imóveis serem ofertados no primeiro leilão pelo valor estabelecido no item 6.1 deste Contrato;
- (d) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor Mínimo, conforme item 6.1 deste Contrato, os Imóveis serão ofertados em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro público leilão, pelo respectivo valor, igual ou superior, ao valor correspondente à sua porcentagem sobre o Valor da Dívida, conforme definido no Anexo 2.1 ao presente Contrato, tudo conforme previsto no artigo 27, §§2º, 2º-A, 2º - B e 3º, da Lei 9.514, observado o previsto no item 5.3 deste Contrato;
- (e) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência endereçada aos endereços que constam deste Contrato acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
- (f) a Fiduciária, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse dos Imóveis ao licitante vencedor.

5.2. Expensas: Todas as expensas relativas à consolidação da propriedade dos Imóveis serão arcadas pela Fiduciante, incluindo o pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis e o laudêmio, se houver.

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

(a) Valor dos Imóveis: É o Valor Mínimo mencionado no item 6.1 deste Contrato, nele incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;

(b) Valor da Dívida: é o equivalente à soma das seguintes quantias: (b.1) valor das Obrigações Garantidas executadas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão e acrescido dos Encargos Moratórios, remuneração, encargos, prêmios de seguros e despesas abaixo elencadas; (b.2) despesas, serviços e utilidades referentes aos Imóveis, como de água, luz e gás (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 até a data do leilão), e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas aos Imóveis que a Fiduciária tenha pago e não tenha sido ainda reembolsada pela Fiduciante, se for o caso; (b.4) taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo, conforme definido no item 6.1 deste Contrato, atualizado pela variação positiva apontada pelo IPCA, divulgado pelo IBGE, e devida desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciária até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente dos Imóveis em leilão) vier a ser imitada na posse dos Imóveis. A desocupação dos Imóveis deverá ser formalizada mediante termo de desocupação; (b.5) 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.6) custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis em idêntico estado ao existente nesta data, ressalvado o desgaste natural pelo tempo e a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente em leilão extrajudicial; (b.7) imposto de transmissão ou laudêmio que eventualmente tenha sido pago pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e (b.8) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária; e

(c) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros: (c.1) os encargos e custas de intimação da Fiduciante; (c.2) os encargos e custas com a publicação de editais; (c.3) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, para fins de excussão do presente Contrato; e (c.4) a comissão do leiloeiro.

5.4. Segundo Leilão: No segundo leilão, observado o disposto nos subitens (c) e (d) do item 5.1 e as disposições do item 5.8, ambos deste Contrato:

(a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida acrescido de todas as despesas, tributos e encargos previstos acima, hipótese em que, nos 05 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado no item 5.5 deste Contrato, ato que importará em quitação recíproca para ambas as Partes; e

(b) caso o maior lance oferecido não seja igual ou superior ao valor total da dívida, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação (em relação ao valor das Obrigações Garantidas representado pelos respectivos Imóveis, tal como previsto no Anexo 2.1 deste Contrato), ficando consolidada a propriedade plena dos Imóveis em nome da Fiduciária e permanecendo a Fiduciante obrigada em relação ao pagamento do saldo devedor das Obrigações Garantidas, conforme previsto no artigo 27, parágrafo 5ª da Lei 9.514.

5.5. Sobejo: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, sendo tal diferença depositada em conta corrente da Fiduciante após a plena satisfação e quitação da totalidade das Obrigações Garantidas, imediatamente após o segundo leilão a alienação fiduciária sobre os Imóveis que não tenham sido executadas.

5.6. Prestação de Contas: A Fiduciária deverá disponibilizar a correspondente prestação de contas à Fiduciante, juntamente com a entrega do termo de quitação no prazo de 30 (trinta) dias, contados da realização do leilão.

5.7. Restituição da Posse: Em não ocorrendo a restituição da posse dos Imóveis no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões das matrículas dos Imóveis, a plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sob o Valor Mínimo, para leilão público, atualizado pela variação positiva apontada pelo IPCA, divulgado pelo IBGE, e devida desde a data de alienação dos Imóveis em leilão ou da data em que a Fiduciária ficar permanentemente com os Imóveis, após o segundo leilão, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores, incluindo eventual adquirente dos Imóveis, vier a ser imitada na posse destes, judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514, e demais despesas previstas neste Contrato.

5.8. Operação Estruturada: O presente Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento à Fiduciante 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, fiduciária ou fidejussória

constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Fiduciante ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas, de também realizar a cobrança, concomitantemente, junto a Fiduciante, os valores devidos nos termos da CCB e da CCI.

## **6. VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO**

6.1. Valor de Venda: As Partes atribuem os valores de comercialização para fins de leilão extrajudicial, conforme indicado no Anexo 2.1, a cada um dos Imóveis: (a) o valor indicado na coluna “Valor para fins de Leilão Extrajudicial” do Anexo 2.1 ao presente Contrato (“Valor da Venda”), ou (b) o valor de cada um dos Imóveis utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, o que for maior, que será considerado como valor mínimo de mercado para fins de primeiro leilão (“Valor Mínimo”).

6.1.1. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Fiduciante, ou do Patrimônio Separado, conforme definido no Termo de Securitização, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

6.1.2. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Resolução CVM nº 17/21, o valor dos Imóveis será considerado o valor mencionado na alínea (a) Cláusula 6.1 acima, sem qualquer Atualização Monetária.

## **7. CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

7.1. Cancelamento: A Fiduciante deverá apresentar ao Oficial de Registro de Imóveis competente o termo de quitação a ser emitido pela Fiduciária na forma do disposto no subitem 7.1.1, de forma a consolidar na pessoa da Fiduciante a plena propriedade dos Imóveis.

7.1.1. A Fiduciária deverá emitir o correspondente termo de quitação e liberação das garantias ora constituídas, no prazo de 30 (trinta) dias contados do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas e extinção do regime fiduciário, conforme termo de quitação entregue ao Agente Fiduciário.

7.2. Resolução da Propriedade Fiduciária: Liquidado o valor integral das Obrigações

Garantidas, resolve-se a propriedade resolúvel da Fiduciária sobre os Imóveis, retornando a Fiduciante à condição de pleno proprietário e possuidor dos Imóveis.

## **8. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA FIDUCIANTE**

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

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

(b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(c) os Imóveis encontram-se e se encontrarão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, bem como de quaisquer atos, invasões, dívidas ou demandas, sejam em âmbito fático, administrativo, judicial ou extrajudicial, que de ordem obrigacional, tributária, real, possessória, reipersecutória, demarcatória, expropriatória, desapropriatória, minerária ou protetiva ao meio ambiente ou ao patrimônio histórico cultural (incluindo, sem qualquer limitação, a determinação de tombamentos), que objetivem os Imóveis ou o seu entorno e que possam, em conjunto ou individualmente, colocar em risco, gravar ou limitar a plena posse e propriedade sobre os Imóveis;

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

(e) os Imóveis não são foreiros à União, Estado ou Município, nem a qualquer outra autoridade governamental;

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

(g) a Fiduciante reconhece que a presente Alienação Fiduciária de sua propriedade constituída em favor das Obrigações Garantidas devidas pela Fiduciante é constituída em seu

benefício e interesse no âmbito da operação de securitização com o objetivo de captar recursos para a construção do Empreendimento Alvo;

(h) todas as apólices de seguros eventualmente existente em relação aos Imóveis estão em pleno vigor e efeito e em conformidade com seus termos e condições, e não serão encerrados como resultado da execução deste Contrato e de todas as demais ações relacionadas a este acordo;

(i) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e mediante a obtenção dos registros no competente Ofício de Registro de Imóveis estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre os Imóveis;

(j) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como para cumprir suas obrigações aqui previstas, bem como que a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão: (j.1) seus documentos societários, ou (j.2) qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada ou que seja aplicável a seus bens, inclusive os Imóveis, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de quaisquer contratos, acordos, autorizações governamentais ou compromissos aos quais estejam vinculados;

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

(l) as previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;

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

(n) a celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de: (n.1) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais a Fiduciante seja parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Imóveis, exceto em relação aos contratos para os quais cada uma das Partes já obteve autorização prévia; (n.2) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciante ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (n.3) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações previstas no presente Contrato e demais Documentos da Operação;

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

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

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

(r) a Alienação Fiduciária não configura fraude contra credores, fraude à execução, fraude à execução fiscal ou, ainda, fraude falimentar;

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

(t) os Imóveis estão e permanecerão, durante a vigência deste Contrato, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção desta garantia, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar o presente Contrato e constituir a presente garantia em favor da Fiduciária;

(u) não existem procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;

(v) a Fiduciante é, atualmente, legítima possuidora e única proprietária dos Imóveis;

(w) não concedeu a terceiros quaisquer opções para adquirir os Imóveis, no todo ou em parte, não tendo os Imóveis sido objeto de promessas, opções, compromissos de venda e

compra ou cessão de quaisquer naturezas que não tenham sido levados a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente;

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

(y) não existem restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas aos Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia, ressalvadas as restrições impostas pelos órgãos ambientais, conforme averbadas nas matrículas dos Imóveis;

(z) os Imóveis não se encontram tombados, em área objeto de desapropriação, ou em área considerada de risco de contaminação;

(aa) os Imóveis não se encontram sublocados, e não houve qualquer sublocação ou cessão de área dos Imóveis a terceiros, a qualquer título;

(bb) os Imóveis encontram-se livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas ou materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetá-los, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;

(cc) na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, que comprovadamente venham a diminuir o valor da garantia ora constituída, responsabiliza-se integralmente a Fiduciante pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

(dd) não existem processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, os Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia; e

(ee) os Imóveis não violam quaisquer leis de zoneamento, ambiental ou de proteção de

patrimônio histórico, artístico, paisagístico e cultural, ou estão em descumprimento de quaisquer diretrizes de planejamento urbano.

8.2. As Partes, neste ato, declaram que a Fiduciante apresentou as certidões de propriedade, ônus e ações pessoais reipersecutórias sobre os Imóveis, tal como indicado no Anexo 2.1 deste Contrato. A Fiduciante declara, ainda, que os Imóveis estão e estarão livres de ônus, e que, inclusive, não possuem quaisquer débitos de natureza condominial.

8.3. As Partes declaram, por fim, que o Anexo 2.1 deste instrumento, devidamente rubricado pelas Partes, constitui o único anexo ao Contrato e o integra para todos os fins e efeitos

## 9. OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

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

(a) observado o previsto no item 2.1.5 deste Contrato, não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer ônus sobre os Imóveis (exceto pelos previstos neste Contrato), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sem a prévia autorização por escrito da Fiduciária;

(b) manter e preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos e notificar, em até 1 (um) dia, a contar da ocorrência do fato, a Fiduciária sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da garantia real constituída nos termos deste Contrato;

(c) tempestivamente cumprir os requisitos e dispositivos legais que no futuro possam vir a ser necessários para a existência, validade ou eficácia da presente Alienação Fiduciária, devendo, em até 5 (cinco) dias corridos contados da solicitação por escrito nesse sentido, comprovar à Fiduciária que adotou as medidas cabíveis para atender referidas solicitações;

(d) defender, tempestivamente e de forma adequada, à sua custa, os direitos da Fiduciária sobre os Imóveis, contra quaisquer reivindicações e demandas de terceiros, mantendo a Fiduciária indene e a salvo de todas e quaisquer responsabilidades, custos e despesas necessárias e comprovadas (incluindo honorários advocatícios razoáveis, custas e despesas

judiciais ou extrajudiciais): (d.1) referentes ou provenientes de qualquer atraso no pagamento dos tributos e demais encargos incidentes ou devidos relativamente aos Imóveis; e (d.2) referentes ou resultantes de qualquer inconsistência, incorreção, insuficiência ou violação das declarações dadas pela Fiduciante ou obrigações por esta assumidas neste Contrato;

(e) informar em até 1 (um) Dia Útil do seu conhecimento à Fiduciária os detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento, iminente, fato, evento ou controvérsia que de qualquer forma possa afetar negativamente os Imóveis, a presente Alienação Fiduciária ou a capacidade da Fiduciante de cumprir suas obrigações decorrentes deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação de que seja parte;

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

(g) responsabilizar-se pela existência, validade e ausência de vícios da presente Alienação Fiduciária;

(h) manter contratado e vigente seguro adequado para os Imóveis, em conformidade com as práticas adotadas pela Fiduciante nesta data, conforme aplicável;

(i) manter os Imóveis em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-los de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar as suas desvalorizações;

(j) informar, por escrito, à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contado a partir de seu conhecimento, em caso das seguintes ocorrências com relação aos Imóveis: (j.1) esbulho; (j.2) qualquer sinistro que comprometa operações nos Imóveis;

(k) pagar ou fazer com que o contribuinte definido na legislação tributária pague, antes da incidência de qualquer multa, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos e contribuições incidentes sobre os Imóveis pelos quais seja responsável nos termos da legislação tributária, observada a possibilidade de a Fiduciante questionar a cobrança dos tributos, na esfera administrativa e/ou judicial, de acordo com os prazos estabelecidos na legislação aplicável; e

(l) adotar todas as medidas e providências para a renovação das apólices de seguro eventualmente contratadas para o Empreendimento Alvo, bem como, endosso para a Fiduciária, devendo apresentar comprovantes de renovação deste e pagamento do prêmio com ao menos 3 (três) Dias Úteis de antecedência do vencimento da vigente.

## 10. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

Para a Fiduciante:

**CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE III SPE LTDA**

Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, nº 250, 9º andar, sala 903

CEP 90.470-130

Porto Alegre, Rio Grande do Sul

A/C: Vanderlei Evandro Tamiosso e/ou Carlos Alberto de Moraes Schettert

E-mail: vanderlei.nexgroup.com.br, schettert.nexgroup.com.br

Telefone: (51) 99315-2952; (51) 99351-7877

Para a Fiduciária:

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92

Jardim Paulistano, São Paulo, SP

CEP 01451-902

A/C Marcos Ribeiro do Valle Neto / Controladoria / Backoffice

E-mail: mrvalle@habitasec.com.br; monitoramento@habitasec.com.br

Telefone: (11) 3074-4900

10.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desta. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

10.1.2. Alterações de Dados Cadastrais: Obrigam-se as Partes a informar uma à outra, por escrito, de toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 5 (cinco) dias após a respectiva comprovação de envio, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes neste Contrato, ou nas comunicações anteriores a alteração dos dados cadastrais.

10.2. 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.

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

10.4. Registro: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes deste Contrato, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de serviço de notas, de serviço de registro de imóveis e de serviço de títulos e documentos, conforme necessário, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre este Contrato.

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

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

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

10.6.1. As Partes concordam que qualquer alteração neste Contrato relacionada aos Créditos Imobiliários após a emissão dos CRI, ressalvadas as situações expressamente dispensadas, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo, todavia, que este Contrato poderá ser alterado quanto aos demais direitos e/ou obrigações estabelecidos entre as Partes não direta ou indiretamente relacionados aos Créditos Imobiliários, independentemente de assembleia geral dos titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, (iii) quando verificado erro de digitação, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emitente, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos titulares de CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos titulares de CRI.

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

10.8. Desapropriação: Na hipótese de desapropriação total ou parcial, ou qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou de terceiros que resulte na perda, total ou parcial, da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização dos Imóveis, a Fiduciária, como proprietária dos Imóveis, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante, até o montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas.

10.8.1. A Fiduciante envidará seus melhores esforços para fazer com que o pagamento da indenização de que trata o item 10.8, acima seja realizado diretamente na Conta Centralizadora, pelo poder expropriante e, caso os valores sejam depositados em conta corrente de titularidade da Fiduciante, referidos recursos deverão ser transferidos para a Conta Centralizadora no prazo de 1 (um) Dia Útil contado de seu recebimento pela Fiduciante, hipótese na qual, a Fiduciante assumirá, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, o encargo de fiel depositária dos valores assim recebidos, enquanto estes estejam em seu poder, obrigando-se a transferi-los à Fiduciária nos termos deste item.

10.9. Seguros: Sem prejuízo das obrigações previstas nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, a Fiduciante obriga-se a, durante a vigência deste Contrato, segurar e manter seguradas, com todos os seguros obrigatórios que venham ser exigidos em lei, às suas expensas, os Imóveis, com uma seguradora de renome e idônea que não seja controladora, controlada, coligada ou sob controle comum com a Fiduciante, por valor não inferior ao seu valor de mercado, contra riscos que possam afetar os Imóveis, de uma forma a causar danos, reduzir seu valor ou destruí-los, e fazer com que a seguradora nomeie a Fiduciária como beneficiária de tais apólices de seguro, de modo que todos e quaisquer pagamentos e indenizações relativos aos Imóveis sejam pagos na Conta Centralizadora.

10.10. Proporção: Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, a proporção das indenizações conforme o item 10.8 deste Contrato, for: (a) superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá restituir à Fiduciante o saldo que sobejar em até 5 (cinco) dias da extinção do regime fiduciário, conforme termo de quitação fornecido pelo Agente Fiduciário;

ou (b) inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante, continuando, neste caso, a Fiduciante responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.

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

10.12. Execução Específica: A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme estabelece o Código de Processo Civil.

10.13. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Contrato e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste Contrato (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Contrato (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

## **11. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

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

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

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato, de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, 20 de maio de 2022.

*(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinatura)*

(Página de assinatura 1/2 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em 20 de maio de 2022)

**CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE III SPE LTDA**

*Fiduciante*

Nome: Carlos Alberto de Moraes Schettert

Cargo: Diretor

Nome: Vanderlei Evandro Tamiosso

Cargo: Diretor

**CAPA ENGENHARIA S.A.**

*Interveniente Anuente*

Nome: Carlos Alberto de Moraes Schettert

Cargo: Diretor

Nome: Vanderlei Evandro Tamiosso

Cargo: Diretor

(Página de assinatura 2/2 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 20 de maio de 2022)

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Fiduciária*

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Netto

Cargo: Diretor

Nome: Renata Aparecida Martins Gonçalves

Cargo: Procuradora

Testemunhas:

Nome: Alexandra Martins Catoira

CPF/ME: 362.321.978-95

Nome: João Vitor Monteiro Centeno

Risques

CPF/ME: 127.343.757-88

Este documento foi assinado digitalmente por Renata Aparecida Martins Goncalves, Carlos Alberto De Moraes Schettert, Vanderlei Evandro Tamiosso, Joao Vitor Monteiro Centeno Risques, Alexandra Martins Catoira e Marcos Ribeiro Do Valle Netto.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 01E7-28F4-64BC-2CE2.

## Anexo 2.1

*Ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 20 de maio de 2022*

MATRÍCULAS	CARTÓRIO	UNIDADE	BLOCO	TIPO	PERCENTUAL DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS	VALOR DE CADA IMÓVEL	VALOR PARA FINS DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL
166.476	Registro de Imóveis de Canoas/RS	301	A	Apartamento	0,98%	R\$ 364.000,00	R\$ 364.000,00
166.487	Registro de Imóveis de Canoas/RS	503	A	Apartamento	1,07%	R\$ 458.000,00	R\$ 458.000,00
166.488	Registro de Imóveis de Canoas/RS	204	A	Apartamento	0,94%	R\$ 364.000,00	R\$ 364.000,00
166.496	Registro de Imóveis de Canoas/RS	1.305	A	Apartamento	1,08%	R\$ 364.000,00	R\$ 364.000,00
166.503	Registro de Imóveis de Canoas/RS	1.207	A	Apartamento	1,22%	R\$ 458.000,00	R\$ 458.000,00
166.524	Registro de Imóveis de Canoas/RS	611	A	Apartamento	1,21%	R\$ 458.000,00	R\$ 458.000,00
166.537	Registro de Imóveis de Canoas/RS	502	B	Apartamento	1,44%	R\$ 458.000,00	R\$ 458.000,00
166.557	Registro de Imóveis de Canoas/RS	1.305	B	Apartamento	1,17%	R\$ 364.000,00	R\$ 364.000,00
166.558	Registro de Imóveis de Canoas/RS	206	B	Apartamento	1,14%	R\$ 458.000,00	R\$ 458.000,00
166.563	Registro de Imóveis de Canoas/RS	1.106	B	Apartamento	1,03%	R\$ 458.000,00	R\$ 458.000,00
166.564	Registro de Imóveis de Canoas/RS	1.206	B	Apartamento	1,27%	R\$ 458.000,00	R\$ 458.000,00
166.571	Registro de Imóveis de Canoas/RS	309	B	Apartamento	1,05%	R\$ 364.000,00	R\$ 364.000,00
166.573	Registro de Imóveis de Canoas/RS	1.109	B	Apartamento	1,07%	R\$ 364.000,00	R\$ 364.000,00
166.592	Registro de Imóveis de Canoas/RS	404	C	Apartamento	1,16%	R\$ 364.000,00	R\$ 364.000,00
166.613	Registro de Imóveis de Canoas/RS	410	C	Apartamento	1,12%	R\$ 458.000,00	R\$ 458.000,00
166.619	Registro de Imóveis de Canoas/RS	511	C	Apartamento	1,12%	R\$ 458.000,00	R\$ 458.000,00
166.479	Registro de Imóveis de Canoas/RS	901	A	Apartamento	1,30%	R\$ 364.000,00	R\$ 364.000,00
166.551	Registro de Imóveis de Canoas/RS	605	B	Apartamento	1,39%	R\$ 364.000,00	R\$ 364.000,00
166.554	Registro de Imóveis de Canoas/RS	1.005	B	Apartamento	1,80%	R\$ 364.000,00	R\$ 364.000,00

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/01E7-28F4-64BC-2CE2> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 01E7-28F4-64BC-2CE2



### Hash do Documento

F807B994D3480A4B708B5770D09CBB0501CBA363EFF0A104716827AB7F9CE39C

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 25/05/2022 é(são) :

- Renata Aparecida Martins Gonçalves (Signatário) - 322.025.118-81 em 25/05/2022 10:44 UTC-03:00

**Nome no certificado:** Renata Aparecida Martins Goncalves

**Tipo:** Certificado Digital

- Carlos Alberto de Moraes Schettert (Signatário) - 173.250.300-10 em 24/05/2022 16:19 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

- Vanderlei Evandro Tamiosso (Signatário) - 516.553.140-68 em 24/05/2022 16:06 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

- João Vitor Monteiro Centeno Risques (Testemunha) - 127.343.757-88 em 24/05/2022 13:40 UTC-03:00

**Nome no certificado:** Joao Vitor Monteiro Centeno Risques

**Tipo:** Certificado Digital

- Alexandra Martins Catoira (Testemunha) - 362.321.978-95 em 24/05/2022 13:27 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

- Marcos Ribeiro do Valle Neto (Signatário) - 308.200.418-07 em 24/05/2022 13:25 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

