

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS
AVENÇAS**



I - PARTES

Pelo presente instrumento particular ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis" ou "Contrato"), firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada ("Lei nº 9.514/97"), as partes

Na qualidade de fiduciante:

CAPA ENGENHARIA S/A, companhia fechada com sede na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, nº 250, salas 901, 902, 903, no bairro Bela Vista, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, CEP 90.470-130, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.025.073/0001-20, com seus atos societários arquivados na JUCERGS sob o NIRE 43.300.051.684, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciante");

Na qualidade de fiduciário:

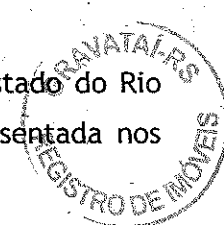
EDSON FONSECA E SILVA, brasileiro, empresário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 140.331.516-72, portador da cédula de identidade nº MG - 78.980, casado no regime de comunhão universal de bens com a Sra. **MARCLY GUIMARÃES FARIA E SILVA**, empresária, com endereço comercial na rua Diógenes Nogueira, 11, 5º andar, Centro, Edifício Central Park 35680-040, Itaúna-MG (adiante designado simplesmente como "Fiduciário" ou "Credor");

E, ainda, na qualidade de Intervenientes Anuentes,

CAPA ENGENHARIA S/A, companhia fechada com sede na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, nº 250, salas 901, 902, 903, no bairro Bela Vista, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, CEP 90.470-130, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.025.073/0001-20, com seus atos societários arquivados na JUCERGS sob o NIRE 43.300.051.684, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, emitente da CCB, conforme abaixo definida (adiante designada simplesmente como "Devedora" ou "Capa Engenharia");

NEX GROUP PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima com sede na Rua Furriel Luiz Antônio

Vargas, 250, 9º andar, sala 901, no bairro Bela Vista, na Cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.062.866/0001-79, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Avalista I");



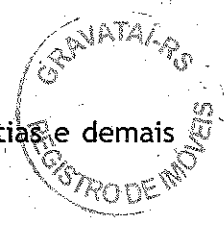
CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT, casado, brasileiro, engenheiro civil, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 173.250.300-10, portador da cédula de identidade nº 9008239932 SSP/RS, com endereço comercial na Cidade de Porto Alegre, Estado de Porto Alegre, na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, 250 - andar 9 sala 901 ("Avalista II" ou "Schettert");

VANDERLEI EVANDRO TAMIOSSO, casado, brasileiro, economista, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 516.553.140-68, portador da cédula de identidade nº 3030314037 SSP/RS, com endereço comercial na Cidade de Porto Alegre, Estado de Porto Alegre, na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, 250 - andar 9 sala 901 ("Avalista III" ou "Tamiosso" ou quando em conjunto com o Avalista I e com o Avalista II, simplesmente "Avalistas").

(sendo o Fiduciante, o Fiduciário, a Devedora e os Avalistas, doravante denominados em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte")

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- a) a Fiduciante é proprietária e legítima possuidora dos imóveis objeto das matrículas nº 111.271 e 111.276, registradas no Ofício de Registro de Imóveis de Gravataí/RS ("Imóveis");
- b) em 11 de julho de 2017, a Domus Companhia Hipotecária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06, na qualidade de financiador ("Financiador") concedeu um financiamento imobiliário à controladora da Fiduciante, Capa Engenharia ("Financiamento Imobiliário"), para aplicação no desenvolvimento do empreendimento habitacional indicado no Anexo I da CCB, definida a seguir ("Empreendimento Alvo"), através da emissão da Cédula de Crédito Bancário nº 018 pela Devedora Capa Engenharia, avalizada pelos Avalistas, conforme abaixo definida;
- c) em decorrência do Financiamento Imobiliário, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar aos investidores da CCB, por ocasião da emissão da CCB, os direitos creditórios presentes e futuros oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas na CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos



moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB ("Créditos Imobiliários");

d) o Fiduciário é investidor experiente e tem como principal objetivo a aquisição dos Créditos Imobiliários para posterior securitização de tais créditos, por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI" e "Securitização", respectivamente) através de companhias securitizadoras constituídas nos termos da lei, sendo que ficou estabelecido entre as Partes que todas as condições estabelecidas na CCB, incluindo taxas, obrigações e prazos, serão mantidas mesmo na hipótese de não subscrição e integralização da totalidade dos CRI ofertados;

e) nesse sentido, mediante a celebração, na presente data, entre a Fiduciante, o Financiador, o Fiduciário e os Avalistas do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), o Financiador cedeu ao Fiduciário a totalidade dos Créditos Imobiliários e conseqüentemente as garantias a eles atreladas;

f) em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB, e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, o pagamento das Despesas (conforme definidas na CCB) e os custos com a execução do Aval (abaixo definido) e das Garantias Reais (abaixo definidas) constituídas e a serem constituídas no decorrer da Operação ("Obrigações Garantidas"), foi prestado o aval pelos Avalistas, na forma do item 5.2. da CCB ("Aval");

g) em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas pela Devedora, ficou estipulada a constituição, pela Fiduciante, na qualidade de controlada da Devedora (i) da presente alienação fiduciária dos Imóveis, nos termos do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("Alienação Fiduciária de Imóveis"); (ii) da alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da Devedora em favor do Fiduciário, nos termos do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*, celebrado nesta data ("Alienação Fiduciária de Quotas"; e (iii) da cessão fiduciária de recebíveis, nos termos do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças* ("Cessão Fiduciária de Recebíveis"), que quando em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas, doravante denominadas de "Garantias Reais";

✕ *[assinatura]*

[assinatura]
3

k) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta Alienação Fiduciária, cuja celebração, execução e extinção são paritadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1. Objeto: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas assumidas por sua controladora Capa Engenharia, observado o quanto disposto no item 1.2. abaixo, a Fiduciante aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, descritos e caracterizados no Anexo I à presente Alienação Fiduciária de Imóveis, ao Fiduciário, com todas as suas acessões, construções, também detalhadas no citado Anexo I, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhe forem acrescidas, presentes e futuras, nos termos da Lei nº 9.514/97.

1.2. Transferência da Propriedade Fiduciária: A transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis, na forma do item 1.1 acima, opera-se com o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no respectivo Cartório de Registro de Imóveis competente e subsistirá até a efetiva liquidação/cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

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

1.3. Extinção: Uma vez quitadas ou, por qualquer outra razão, extintas as Obrigações Garantidas, a Alienação Fiduciária de Imóveis prevista neste instrumento se extinguirá e, como consequência, a propriedade fiduciária dos Imóveis será imediatamente restituída pelo Fiduciário à Fiduciante.

1.3.1. Quando da quitação das Obrigações Garantidas, o Fiduciário deverá enviar à Fiduciante, em até 10 (dez) dias corridos contados a partir do momento em que for devidamente notificado pela Fiduciante, um termo de liberação da Alienação Fiduciária de

Imóvel, assinado, autorizando a baixa da Alienação Fiduciária de Imóvel averbada na matrícula do Imóvel.



1.3.2. Em caso de descumprimento da obrigação prevista no item 1.3.1 acima, o Fiduciário arcará com a multa prevista no § 1º do artigo 25 da Lei nº 9.514/97, equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor das Obrigações Garantidas, a ser paga à Fiduciante dentro de um prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da notificação da Fiduciante neste sentido.

1.4. Indivisibilidade de Garantias: Tendo em vista que o pagamento das Obrigações Garantidas é garantido por todos os Imóveis mencionados neste instrumento, as partes declaram estarem cientes e de acordo que o objetivo da garantia de alienação fiduciária somente será atingido se todos os Imóveis forem levados a leilão, em atos sucessivos, de forma que uma vez obtida a quantia necessária à quitação das Obrigações Garantidas com eventuais alienações em leilão, o Fiduciário outorgue à Fiduciante a quitação competente e assim, libere os Imóveis não levados a leilão.

1.4.1. Em atenção ao disposto nos artigos 1.421 do Código Civil e 899 do Código de Processo Civil, as partes pactuam que a excussão da garantia será realizada de forma limitada ao valor necessário à obtenção dos recursos necessários à satisfação do crédito do Fiduciário.

1.4.2. Na eventualidade de excussão da garantia de alienação fiduciária para pagamento de parte das Obrigações Garantidas, de forma que permaneça existente saldo a ser pago pela Fiduciante ao Fiduciário, desde já as partes estabelecem que poderá ser realizado o desmembramento da garantia aqui estabelecida, ficando vinculados à garantia fiduciária apenas os imóveis necessários a garantir a quantia correspondente às Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Características das Obrigações Garantidas: As Partes declaram, para os fins do artigo 1.362 do Código Civil, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

2.1.1. Os Créditos Imobiliários apresentam as seguintes características:

1

2



- a) Valor de Principal: R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais);
- b) Prazo: 1.260 (mil, duzentos e sessenta) dias, a contar da Data de Emissão, conforme definida na CCB;
- c) Juros Remuneratórios: correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgadas diariamente pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP") no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* ("Taxa DI") acrescidos de 5,00% (cinco por cento);
- d) Atualização Monetária: Não há;
- e) Forma de Pagamento: o pagamento dos juros remuneratórios será realizado em parcelas mensais e a amortização do valor principal será feita em uma única parcela na data do vencimento final;
- f) Data de Vencimento Final: 22 de dezembro de 2020;
- g) Praça de pagamento: São Paulo - SP;
- h) 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.
- i) O local de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários CCB estão discriminados na própria CCB.

2.1.2. As Despesas previstas no item 3.1. da CCB têm as seguintes características:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- a) Valor: o valor correspondente ao somatório das Despesas descritas e caracterizadas no item 3.1. da CCB;
- b) Encargos moratórios: não há;
- c) Prazo: em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação solicitando a realização do pagamento; e
- d) O local de pagamento e as demais características das Despesas estão discriminados na CCB.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. Manutenção dos Imóveis: A Fiduciante se obriga a manter os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização, com todas as licenças e autorizações exigidas pela legislação vigente.

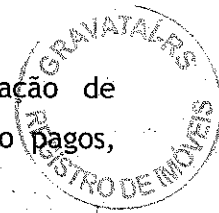
3.2. Constituição da Propriedade Fiduciária: Mediante o registro desta Alienação Fiduciária de Imóveis no competente Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis em nome do Fiduciário, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização dos Imóveis, enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo cumpridas, e o Fiduciário possuidor indireto dos mesmos Imóveis.

3.2.1. Enquanto a Fiduciante permanecer adimplente com as Obrigações Garantidas, é assegurada à Fiduciante a livre utilização dos Imóveis, podendo deles livremente utilizar, fruir e gozar, por sua conta e risco, nos termos do inciso V, do artigo 24, da Lei 9.514/97.

3.3. Posse dos Imóveis: A posse de que fica investida a Fiduciante manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar os Imóveis, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles ou que sejam inerentes à garantia fiduciária.

3.4. Comprovantes de Pagamento: O Fiduciário reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso com 20 (vinte) dias úteis de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos referidos 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 imposto predial e territorial urbano do Imóvel.



3.5. Regularidade dos Imóveis: A Fiduciante deverá adotar todas as providências necessárias para o atendimento dos requisitos legais necessários à regularidade dos Imóveis, observado o disposto na Cláusula 3.1 acima, não limitada aos seus registros, sejam eles perante o registro geral de imóveis, o INCRA, o IBAMA, a Secretaria de Estado do Meio Ambiente, e/ou quaisquer outras repartições federais, estaduais e municipais, inclusive no âmbito do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente - SINIMA, de modo a manter a plena regularidade e disponibilidade dos Imóveis.

CLÁUSULA QUARTA - MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. Mora: A mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas pela Devedora acarretará a responsabilidade da Fiduciante pelo pagamento dos encargos moratórios e penalidades previstas na CCB, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, as quais serão arcadas pela Fiduciante ("Mora").

4.2. Procedimento de Excussão: Decorrida a carência de 02 (dois) Dias Úteis a contar da data de ocorrência da Mora, conforme previsto no artigo 26, § 2º, da Lei nº 9.514/97, e desde que não tenha sido realizado o pagamento das Obrigações Garantidas, o Fiduciário poderá, a seu critério e desde que observado o disposto no item 1.4 e subitens e o procedimento previsto nos itens 4.5, 4.6, 4.7 e seus subitens, abaixo, iniciar o procedimento de excussão da presente garantia fiduciária por meio da intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26, § 7º, e 27 da Lei nº 9.514/97.

4.3. Intimação da Fiduciante: Nos termos da Cláusula 4.5., abaixo, a Devedora e a Fiduciante serão intimadas para purgar a Mora no prazo de 15 (quinze) dias, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que vencerem até a data do efetivo pagamento, o que inclui o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, as penalidades, os demais encargos e as despesas de intimação.

4.4. Ausência de Exoneração: O simples pagamento do principal, sem a atualização monetária e os demais encargos pactuados na CCB, não exonerará a Devedora e a Fiduciante, da

responsabilidade de liquidar todas as Obrigações Garantidas, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.



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

- a) a intimação será requerida pelo Fiduciário ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente, indicando o valor total das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas;
- 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 por meio do Cartório 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 pelos representantes da Devedora e da Fiduciante, ou por quem deva receber a intimação;
- c) a intimação será feita à Devedora e à Fiduciante, a seus representantes ou a procuradores regularmente constituídos; e
- d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado após três diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis.

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. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará ao Fiduciário as importâncias recebidas, cabendo à Devedora e/ou à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

4.6.1. O não pagamento, pela Devedora e/ou pela Fiduciante, de qualquer valor devido pelas Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, depois de devidamente comunicadas nos termos do item 4.5, acima, bastará para a configuração da não purgação da Mora. Nesta hipótese, e conforme prevê o §7º do art. 26 da Lei nº 9.514/97, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente promoverá, nas matrículas dos Imóveis, observando

[Handwritten signatures]

sempre o disposto no subitem item 1.4.1, a consolidação da propriedade dos Imóveis em nome do Fiduciário, cabendo à Devedora e/ou à Fiduciante o pagamento do imposto de transmissão e, se for o caso, do laudêmio.

4.6.2. 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.

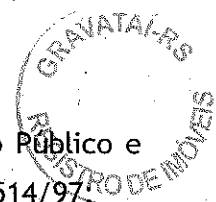
4.7. Pluralidade de Garantias: Haja vista a existência do Aval e das Garantias Reais, as Partes estabelecem, agindo de boa-fé e em comum acordo, que as Garantias poderão ser executadas no todo ou em parte, em procedimento único, simultâneo ou em procedimentos sucessivos, a exclusivo critério do Fiduciário.

CLÁUSULA QUINTA - LEILÕES PÚBLICOS EXTRAJUDICIAIS

5.1. Leilão do Imóvel: Uma vez consolidada a propriedade dos Imóveis no Fiduciário, sendo que todas as despesas, tributos, inclusive o imposto sobre transmissão de bem imóvel serão arcados pela Devedora e/ou pela Fiduciante, em decorrência da Mora, respeitado o disposto nos itens 4.5, 4.6 e seus subitens acima, a propriedade dos Imóveis deverá ser alienada pelo Fiduciário a terceiros, com observância dos procedimentos previstos nesta Alienação Fiduciária de Imóvel e na Lei nº 9.514/97, como a seguir se explicita:

- a) a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente ("Leilão Público");
- b) o primeiro Leilão Público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade em nome do Fiduciário, devendo a propriedade dos Imóveis ser ofertada no primeiro Leilão Público pelo valor estabelecido nos termos do item 6.1, abaixo;
- c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram conforme alínea "b" acima, a propriedade dos Imóveis 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 atualizado com todos os encargos apurados

até então e acrescido da projeção do valor devido na data do segundo Leilão Público e ainda das despesas, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/97,



d) os Leilões Públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência endereçada ao endereço constante no preâmbulo desta Alienação Fiduciária de Imóvel, ou outro que eventualmente venha a indicar por escrito, acerca das datas, locais e horários de realização dos Leilões Públicos; e

e) o Fiduciário, já como titular plena da propriedade, transmitirá a propriedade e a posse, direta e indireta, do Imóvel ao licitante vencedor.

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

a) valor da propriedade dos Imóveis é aquele mencionado nos termos do item 6.1, abaixo, neste 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, nele incluídas as prestações não pagas, atualizadas monetariamente, *pro rata die* até o dia do Leilão Público e acrescida das penalidades cabíveis, encargos e despesas abaixo elencadas;

b.2) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do Leilão Público), se for o caso;

b.3) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do Leilão Público, que não estejam parcelados ou cuja exigibilidade esteja em discussão), se for o caso;

b.4) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pelo Fiduciário em decorrência da intimação e da alienação em Leilão Público extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

b.5) imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago pelo Fiduciário, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;

b.6) despesas com a consolidação da propriedade em nome do Fiduciário;

b.7) custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis em bom estado de manutenção e conservação, a menos que a Devedora e/ou a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições ao Fiduciário ou ao adquirente no Leilão Público extrajudicial; e

b.8) despesas com a consolidação do domínio útil em nome do Fiduciário.

c) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do Leilão Público, neles compreendidos, entre outros:

c.1) os encargos e custas de intimação da Devedora e da Fiduciante;

c.2) os encargos e custas com a publicação de editais;

c.3) a comissão do leiloeiro; e

c.4) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pelo Fiduciário, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão da presente Alienação Fiduciária de Imóveis.

5.3. Segundo Leilão Público: Se o maior lance oferecido no primeiro Leilão Público for inferior ao valor estabelecido no item 6.1. abaixo, será realizado segundo Leilão Público; se superior, o Fiduciário entregará à Devedora e/ou à Fiduciante a importância que sobejar, na forma do item 5.5, abaixo.

5.4. Procedimento do Segundo Leilão Público: No segundo Leilão Público, observado o disposto na alínea "c" do item 5.1, acima:

a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas e das despesas, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e

efetivo recebimento, o Fiduciário entregará à Fiduciante e/ou à Devedora a importância que sobrar, se aplicável, como adiante disciplinado;



- b) poderá ser recusado pelo Fiduciário, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor das Obrigações Garantidas e das despesas, caso em que o Fiduciário manter-se-á de forma definitiva na posse, e plena propriedade dos Imóveis, bem como as Obrigações Garantidas serão consideradas extintas, na proporção do valor dos Imóveis, observado o disposto no item 5.8 abaixo:

b.1) consolidadas a posse e a propriedade dos Imóveis no Fiduciário, esta última, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo Leilão Público, disponibilizará à Devedora e à Fiduciante termo de quitação da parcela extinta das Obrigações Garantidas, na proporção do valor do Imóvel ou da totalidade das Obrigações Garantidas, conforme o caso; e

b.2) no prazo de 05 (cinco) dias a contar do recebimento de solicitação da Fiduciante, desde que tenha ocorrido a efetiva liquidação da totalidade das Obrigações Garantidas, na proporção do valor do Imóvel, o Fiduciário fornecerá, a requerimento da parte interessada, ou encaminhará para o endereço de correspondência da Devedora e/ou da Fiduciante, o respectivo termo de quitação, na proporção do valor do Imóvel, sob pena de multa em favor da Fiduciante, de 0,5% (cinco décimos de um por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor das Obrigações Garantidas executadas.

b.2.1.) A quitação total das Obrigações Garantidas somente será concedida caso tenha havido a quitação total das Obrigações Garantidas. Caso tenha havido a quitação parcial das Obrigações Garantidas, a quitação será outorgada proporcionalmente à parcela das Obrigações Garantidas que tenha sido efetivamente quitada, permanecendo a Fiduciante responsável pelo pagamento do saldo remanescente das Obrigações Garantidas, nos termos previstos no item 5.8., abaixo.

5.4.1. Também serão extintas, na proporção do valor estabelecido no item 6.1 abaixo, as Obrigações Garantidas se no segundo Leilão Público não houver licitante; hipótese em que também se aplicará o disposto no item 5.4, alínea "b.1", acima, sendo que a quitação será dada somente a tal valor, observado o disposto no item 5.8, abaixo.

J *Sap*

5.5. Devolução de Importância à Devedora e/ou à Fiduciante: Se em primeiro ou segundo Leilão Público sobejar importância a ser restituída à Devedora e/ou à Fiduciante, conforme o caso, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores equivalentes à integralidade das Obrigações Garantidas e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º da Lei nº 9.514/97, o Fiduciário colocará a diferença à sua disposição, nela incluído o valor da indenização de eventuais benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente de titularidade da Devedora e/ou da Fiduciante, a ser por esta oportunamente indicada, no prazo previsto na alínea "a" do item 5.4, acima.

5.5.1. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis o competente termo de quitação, consolidando-se, na pessoa jurídica da Fiduciante, a plena propriedade do Imóvel.

5.5.2. O procedimento previsto neste subitem 5.5.2 deverá ser observado no caso de a alienação de imóveis em leilão atingir montante suficiente para quitação da totalidade das Obrigações Garantidas antes de a totalidade dos Imóveis ter sido levada a leilão pelo Fiduciário. Nesta hipótese, uma vez recebida a totalidade dos valores devidos ao Fiduciário, eventual saldo existente em decorrência da alienação de imóveis em leilão, será revertido à Devedora e/ou à Fiduciante, e os imóveis que tiverem alienação fiduciária gravada e não tiverem sido objeto de consolidação de propriedade em nome do Fiduciário e/ou de procedimento de leilão, deverão ser liberados de seus gravames pelo Fiduciário, por meio da emissão do termo de quitação mencionado na alínea "b.2" do subitem 5.4 acima, aplicando-se ao caso todas as regras ali previstas.

5.6. Prestação de Contas: O Fiduciário manterá em seus escritórios, à disposição da Devedora e da Fiduciante, a correspondente prestação de contas simples pelo período de 06 (seis) meses, contados da realização do(s) Leilão(ões) Público(s). Para ter acesso a tal prestação de contas, a Fiduciante deverá fazer uma solicitação com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência.

5.7. Reintegração de Posse: Na hipótese de inadimplência da Devedora, e não ocorrendo a restituição da posse dos Imóveis no prazo e forma ajustados, o Fiduciário, seus cessionários ou sucessores, inclusive o Poder Público ou o respectivo adquirente em Leilão Público 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 nº 9.514/97, a reintegração será

concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome do Fiduciário, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no Leilão Público ou posteriormente a este, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária.

5.7.1. Retenção de Benfeitorias: Nos termos dos §§ 4º e 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pelo Fiduciário.

5.8. Recursos Insuficientes: Na hipótese de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis, caso os recursos advindos da venda do(s) Imóvel(is) em Leilão Público ou na hipótese de manutenção do(s) Imóvel(is) pelo Fiduciário nos termos dos itens acima, pelo valor de avaliação para fins de Leilão Público, conforme item 6.1 abaixo, não sejam suficientes para quitar a totalidade das Obrigações Garantidas, a Devedora continuará responsável pelo cumprimento das obrigações, nos termos previstos nas CCB, renunciando expressamente, neste ato, ao que dispõe o parágrafo 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97.

5.9. Prevalência das Disposições: 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.

CLÁUSULA SEXTA - VALOR DE VENDA DO(S) IMÓVEL(IS) PARA FINS DE LEILÃO E MANUTENÇÃO

6.1. Valor de Venda do(s) Imóvel(is): As Partes convencionam que o valor de venda do(s) Imóvel(is), para fins de Leilão Público é aquele indicado no Anexo I do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

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



CLÁUSULA SÉTIMA - ALIENAÇÃO DOS IMÓVEIS

7.1. O Fiduciário, desde já, se obriga a anuir com a alienação de qualquer um dos Imóveis indicados neste Contrato de Alienação Fiduciária, desde que os recursos oriundos da alienação sejam integralmente utilizados para a amortização, total ou parcial, da CCB, sendo que a ocorrência desta hipótese será caracterizada como resgate antecipado da CCB e, portanto, será devido o valor presente dos valores a receber, acrescidos de multa de pré-pagamento (*break funding fee*) em valor equivalente a 3,00% a.a (três por cento ao ano) ("Prêmio").

7.2. Adicionalmente, as partes estabelecem que poderá ocorrer a liberação parcial das Alienações Fiduciárias dos Imóveis, desde que seja respeitada a razão de garantia de 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor da CCB. As Partes convencionam que para a determinação dos valores de cada um dos Imóveis, será considerado o último laudo de avaliação disponível elaborado considerando o critério de "venda forçada" nos últimos 6 (seis) meses.

CLÁUSULA OITAVA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DAS PARTES

8.1 Declarações das Partes: Cada Parte declara e garante à outra, conforme aplicável, que as afirmações prestadas a seguir são verdadeiras e representam a sua intenção na presente contratação:

- a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações 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;
- b) este Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- c) a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como o cumprimento das obrigações nele estabelecidas: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;



- d) a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como o cumprimento das obrigações nele estabelecidas, não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, (i) de quaisquer contratos ou instrumentos dos quais a Fiduciante, suas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, sejam parte, ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade, ou (ii) de qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciante, suas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, ou qualquer bem ou direito de propriedade, estejam sujeitos;
- e) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e agirá em relação a ele de boa-fé e com lealdade;
- f) não depende economicamente da outra Parte;
- g) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- h) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- i) é uma sociedade empresária qualificada e tem experiência em contratos semelhantes a este Contrato de Alienação Fiduciária Imóveis e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados; e
- j) foi informada e avisada de condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação.

8.2. Declarações da Fiduciante e da Devedora: A Fiduciante e a Devedora declaram e garantem, individualmente, o quanto abaixo discriminado, respondendo pelo conteúdo, veracidade, alcance e exatidão de tais declarações e garantias:

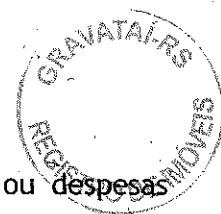
- a) prestou e está prestando todas as informações, disponibilizou e está disponibilizando todos os documentos relevantes ao Fiduciário relacionados aos fatos e circunstâncias que possam afetar, no todo ou em parte, a titularidade dos Imóveis, o presente negócio, os direitos do Fiduciário sobre os Imóveis, sendo que os documentos e informações da Devedora, da Fiduciante e/ou dos Imóveis e dos antecessores da propriedade/titularidade dos Imóveis entregues à Fiduciário até a data de assinatura deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel são verdadeiros, válidos e suficientes em todos os aspectos, e todas as informações relacionadas à Devedora e à Fiduciante, aos Imóveis e aos antecessores da propriedade/titularidade do Imóveis, fornecidas pela Devedora e/ou pela Fiduciante durante as negociações que levaram à celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis são verdadeiras, válidas e suficientes;
- b) as informações relevantes disponibilizadas pela Devedora e/ou pela Fiduciante ao Fiduciário anteriormente à celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis: (i) foram preparadas de boa-fé e não contêm erros ou omissões; e (ii) não sofreram quaisquer alterações desde a data em que foram prestadas até a presente data;
- c) nenhuma das obrigações assumidas frente ao Fiduciário, nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis relacionadas ao presente negócio, contém declaração falsa ou omissão de informações relacionadas a algum fato relevante que possa induzir o Fiduciário a entendimento diferente do que teria se a declaração fosse verdadeira;
- d) (i) não está proibida de celebrar este Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; e/ou (ii) não está proibida de obedecer e executar as obrigações constantes deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, por nenhuma lei, acordo de vontades, contrato, obrigação, por qualquer decisão judicial, ordem ou decreto de quaisquer autoridades governamentais, aplicáveis à Fiduciante e/ou à Devedora, a seus acionistas controladores, ao presente negócio e/ou ao Imóvel;
- e) nenhum consentimento, dispensa de consentimento, aprovação ou autorização adicional às obtidas pela Devedora e/ou pela Fiduciante precisa ser (i) realizado; ou (ii) prestado por qualquer autoridade governamental ou qualquer outra entidade, pessoa física ou jurídica, ou credor da Devedora e/ou Fiduciante ou ainda (iii) obtido ou conferido pela Fiduciante e/ou pela Devedora em relação à celebração e/ou execução deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, ou cumprimento das obrigações nele consubstanciadas;



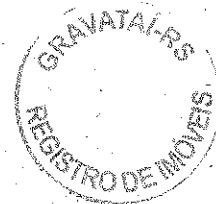
- (f) a realização do presente negócio, em relação à Devedora e/ou à Fiduciante, não configura qualquer forma de fraude contra credores ou fraude à execução;
- g) não há ações, processos, procedimentos ou reclamações, administrativos, judiciais ou arbitrais, afetando a Devedora e a Fiduciante e/ou Imóvel e os direitos a ele relativos, de modo a comprometer o cumprimento de qualquer das obrigações da Devedora e da Fiduciante previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, em curso perante qualquer autoridade governamental;
- h) não há benfeitorias dos imóveis vizinhos que invadam o perímetro do Imóvel;
- i) não há quaisquer restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança que afetem o uso, comercialização e locação do Imóvel na forma como este se encontra nesta data;
- j) não existe qualquer demanda administrativa ou judicial pendente ou potencial contra o Imóvel ou contra a Fiduciante e/ou a Devedora, questionando a não observância de qualquer lei, norma ou regulamentação de matéria ambiental;
- k) a execução das obras de construção do Imóvel respeitou as características constantes do projeto que foi objeto de aprovação pelas autoridades competentes, e, ainda, as características de tais projetos são substancialmente iguais às aquelas constantes do respectivo alvará de construção outorgado pelas autoridades governamentais competentes, estando, portanto, dentro dos limites exigidos para aprovação pelas autoridades governamentais competentes;
- l) os Imóveis foram construídos de forma regular e em atendimento a todas as normas das autoridades competentes;
- m) os Imóveis encontram-se livre de qualquer tipo de contaminação e de materiais perigosos, assim compreendidos quaisquer materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras e que impeça ou obstrua a expedição de autorização, licenciamento, permissão e alvará de atividades permitidas pela lei que estabelece os critérios de zoneamento e ocupação do solo da Cidade de Porto Alegre;



- n) não existe qualquer pessoa física ou jurídica, mesmo que irregular, ou qualquer outra entidade que esteja demandando judicialmente a posse direta ou indireta os Imóveis;
- o) não existe nenhum compromisso com terceiro ou qualquer tipo de exclusividade na venda os Imóveis que possa, de qualquer forma, prejudicar a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis;
- p) não há, ainda que lançados em nome da Devedora e/ou da Fiduciante ou de terceiros, (i) lançamentos de débitos fiscais sobre os Imóveis em decorrência de dívidas municipais ou federais vencidas, inclusive junto à Secretaria de Patrimônio da União; (ii) lançamentos de débitos referentes a tarifas ou preços cobrados por concessionários de serviços públicos por utilidades que beneficiam o Imóvel; ou (iii) restrições perante concessionárias de serviços públicos que fornecem utilidades que beneficiam os Imóveis para realização de novas ligações de serviços de utilidade pública em nome da Fiduciante;
- q) não há qualquer procedimento instaurado que afete no todo ou em parte os Imóveis e/ou os direitos a eles relativos, incluindo, mas não se limitando a, demarcação de terras, servidão, desapropriação ou tombamento, áreas indígenas ou de comunidades quilombolas, não tendo sido citada/informada até o presente momento a respeito da propositura dos procedimentos ora contemplados, que, direta ou indiretamente, envolvam o Imóvel;
- r) não foi comunicada de nenhum ato de autoridade governamental no sentido de adoção, oficialmente ou formalmente, de qualquer plano ou realização de qualquer estudo, inclusive relacionado (i) à instalação de utilidades públicas nos Imóveis; (ii) ao alargamento, alinhamento ou modificação das vias de acesso e próximas aos Imóveis; (iii) revisão do valor venal do Imóvel; ou (iv) constituição de qualquer restrição ao uso pleno da titularidade dos Imóveis, inclusive, mas não se limitando, às restrições relacionadas ao zoneamento, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo, parcelamento de solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, código de obras, preservação do patrimônio urbano, ambiental, arqueológico e histórico, segurança ao voo e saúde pública;
- s) os Imóveis não são foreiro à União Federal, à Cidade de Porto Alegre, ou a quaisquer entidades;



- t) não há quaisquer reparos necessários nos Imóveis, nem tampouco custos ou despesas referentes à construção dos Imóveis, que, embora vencidos ou vincendos, ainda estejam pendentes de pagamento;
- u) não há quaisquer pendências, débitos ou irregularidades relacionados a todas e quaisquer benfeitorias realizadas nos Imóveis;
- v) a Devedora e/ou a Fiduciante não realizaram, nem autorizaram seus administradores e/ou funcionários a realizar, tampouco tem conhecimento de que a construtora responsável pelas obras dos Imóveis realizou, em benefício da Devedora e/ou da Fiduciante ou da conclusão dos Imóveis, (i) o uso de recursos da Fiduciante, da Devedora e/ou de suas Afiliadas para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (iii) qualquer ato que tenha violado qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento nacional contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando a, a Lei nº 12.846/13, conforme aplicável ("Leis Anticorrupção"); (iv) qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal (em conjunto, "Condutas Indevidas");
- x) a Fiduciante e a Devedora jamais utilizaram na condução dos seus negócios e desconhece que a construtora tenha utilizado, nas obras dos Imóveis, mão-de-obra escrava ou submeteu, e desconhece que a construtora tenha submetido seus funcionários a trabalho forçado, observando rigorosamente o disposto no artigo 149 do Código Penal, bem como o que dispõe a Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948 da Organização das Nações Unidas e a Convenção nº 29/1930, sobre a Abolição do Trabalho Forçado ou Obrigatório, da Organização Internacional do Trabalho;
- y) a Fiduciante e a Devedora jamais utilizaram na condução dos seus negócios e desconhece que a construtora tenha utilizado, nas obras dos Imóveis, qualquer forma de mão-de-obra infantil e jamais contratou ou adquiriu, e desconhece que a construtora tenha contratado ou adquirido produtos e serviços de pessoas físicas ou jurídicas que explorem, direta ou indiretamente, o trabalho infantil em qualquer localidade.



CLÁUSULA NONA - DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Ausência de Renúncia de Direitos: 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 acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

9.1.1. O disposto no item 9.1, acima, prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

9.1.2 A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

9.2. Sucessão de Obrigações: As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promissários-cessionários, herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

9.3. Beneficiária da Indenização: Na hipótese de desapropriação total ou parcial dos Imóveis, desde que tal garantia não seja substituída, nos termos da Cláusula 6.1 e seguintes da CCB, o Fiduciário, como proprietária dos Imóveis, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo Poder Expropriante.

9.3.1. Se, no dia de seu recebimento pelo Fiduciário, a proporção da indenização conforme item 9.3, acima, for:

- a) superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, a importância que sobejar será entregue à Devedora e/ou à Fiduciante; ou
- b) inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, o Fiduciário ficará exonerado da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor da Fiduciante, subsistindo a responsabilidade da Fiduciante pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.

9.3.1.1. Caso as Obrigações Garantidas já tenham sido integralmente quitadas no momento do pagamento da indenização pelo Poder Expropriante, a totalidade do valor de tal indenização será paga à Devedora e/ou à Fiduciante.



9.3.2. A Fiduciante e/ou a Devedora será responsável pela condução do processo de desapropriação.

9.4. Despesas: A Fiduciante e/ou a Devedora respondem por todas as despesas, tributos e emolumentos 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 Notas e de Serviço de Registro de Imóveis relativos à operação, bem como de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre o Imóvel necessárias para a constituição da presente Alienação Fiduciária de Imóvel.

9.4.1. 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 da presente Alienação Fiduciária de Imóvel.

9.5. Comunicações: Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos da presente Alienação Fiduciária de Imóvel deverão ser feitos por escrito (por mensagem eletrônica - e mail) e serão considerados válidos (a) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de entrega de correspondência, através do comprovante de entrega; ou (b) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-mail. Deverão ser endereçados para o endereço indicado no preâmbulo deste Contrato.

9.6. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Alienação Fiduciária de Imóvel não prejudicará a validade ou eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

9.7. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: Esta Alienação Fiduciária de Imóvel é firmada 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.

9.8. Registro: A Fiduciante obriga-se, às suas expensas, a apresentar ao Fiduciário no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data de assinatura deste instrumento, o comprovante da prenotação desta Alienação Fiduciária de Imóvel, e em 30 (trinta) dias desta data, exemplar deste instrumento com a respectiva certidão de seu registro no competente Cartório de Registro de Imóveis, podendo tal prazo de 30 (trinta) dias ser automaticamente prorrogado por igual período, por uma única vez, desde que sejam comprovados, cumulativamente: (i) o cumprimento tempestivo de todas as exigências eventualmente impostas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente; e (ii) a manutenção da respectiva prenotação na matrícula do Imóvel.

9.8.1. Na hipótese de não ser comprovado pela Devedora e/ou pela Fiduciante o registro da presente Alienação Fiduciária de Imóvel no prazo acima estipulado, o Fiduciário poderá considerar vencidas antecipadamente as Obrigações Garantidas, ou, a seu critério, promover tal registro, imputando à Fiduciante as despesas inerentes ao ato.

9.8.2. Caso, por qualquer razão, a garantia representada por esta Alienação Fiduciária de Imóvel, não puder ser perfeitamente constituída e/ou registrada nos cartórios e/ou órgãos competentes, a Fiduciante e/ou a Devedora deverão constituir, em substituição ao presente instrumento, no prazo de 30 (30) Dias Úteis contados da data em que for comunicado para tal fim, novas garantias que o Fiduciário considere aceitáveis, nos termos da Cláusula Sexta e seguintes da CCB, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, compreendendo principal e encargos, independentemente de qualquer outra interpelação ou notificação.

9.8.3. São concedidos pela Fiduciante, ainda, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, poderes ao Fiduciário para o fim específico de rerratificar o presente instrumento no que disser respeito a qualquer exigência por parte do Registro de Imóveis ou das Repartições Públicas federais, estaduais e municipais, para os fins de registro desta Alienação Fiduciária de Imóvel.





CLÁUSULA DÉCIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

10.2. Eleição de Foro: Fica eleito o Foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam esta Alienação Fiduciária de Imóvel em 04 (quatro) vias de igual teor e forma e para o mesmo fim, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 11 de julho de 2017.

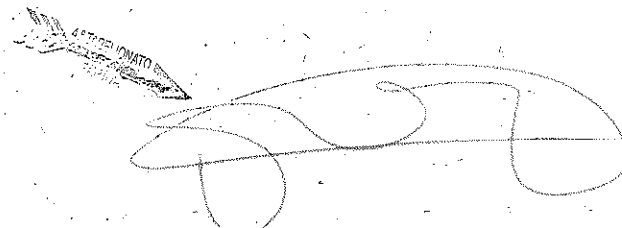
(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)
(páginas de assinatura nas páginas a seguir)

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

(Página de assinatura do 1/2 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado, em 11 de julho de 2017, entre a Capa Incorporadora S.A., Edson Fonseca e Silva, Nex Group Participações S.A., Carlos Alberto de Moraes Schetttert e Vanderlei Evandro Tamiosso)

CAPA ENGENHARIA S.A.

Fiduciante

4º TABELIONATO 4º TABELIONATO DE NOTAS DE PORTO ALEGRE
Av. Azenha, 1152 - CEP 90160-006 - Fone/Fax: (51) 3230-9900
TABELIÃO: RUBENS REMO FARINA

Reconheço a **AUTENTICIDADE** das firmas de **VANDERLEI EVANDRO TAMIOSSO** e **CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT** que assinam por **CAPA ENGENHARIA S/A**, indicadas com as setas de uso deste tabelionato, do que dou fé.

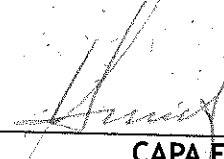
EM TESTEMUNHO DA VERDADE
Porto Alegre, RS, 21 de julho de 2017
Diego Della Giustina Soares-Escritor Autorizado 09:20:29/22822856-32023
132
Emol: R\$ 13,40 + Selc digital: R\$ 2,80-0457-0-1700006.65512 a 65513
VÁLIDO SOMENTE SEM EMENDAS OU RASURAS

(Página de assinatura do 2/2 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado, em 11 de julho de 2017, entre a Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III SPE Ltda., Edson Fonseca e Silva, Capa Engenharia S.A., Nex Group Participações S.A., Carlos Alberto de Moraes Schetttert e Vanderlei Evandro Tamiozzo)



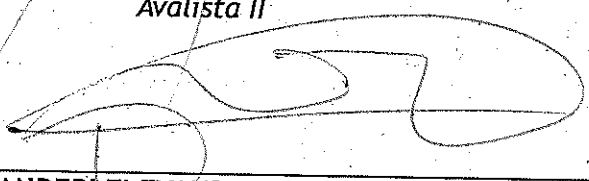
← 2º OFÍCIO


EDSON FONSECA E SILVA
Fiduciário


CAPA ENGENHARIA S.A.
Devedor


NEX GROUP PARTICIPAÇÕES S.A.
Avalista I


CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT
Avalista II


VANDERLEI EVANDRO TAMIOSSO
Avalista III

Testemunhas:

Nome: FERNANDO DA SILVA DE PAULA

RG nº: 16.746.1230

CPF/MF nº: 013.048.966-40

Nome: DARLAN ALVES DE PAULA

RG nº: 14.880 - CREM 116

CPF/MF nº: 129.326.426-3+

4º TABELIONATO

4º TABELIONATO DE NOTAS E REGISTROS
Av. Azenha, 1152 - CEP 90160-000 - Fone/Fax: (51) 3230-9900
TABELIÃO: RUBENS REMONDINO

Reconheço a AUTENTICIDADE das firmas de CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT e VANDERLEI EVANDRO TAMIOSSO, indicadas com as setas de uso deste tabelionato, do que dou fé.

EM TESTEMUNHO, DA VERDADE
Porto Alegre, RS, 14 de julho de 2017

Bruna Koenig Dornelles - Escrevente Autorizada 12.01.17-22819500-28956 42
Eml: RS 13.40 + Selo digital: RS 2.90-0457-01.1700006.57745 a 57746

VÁLIDO SOMENTE SEM EMENDAS OU RASURAS



ANEXO I
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

1) Matrícula 111.271 - Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Gravataí-RS

M.111.271 - UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, constituído do lote 01 da quadra "B", com a área superficial de 58.305,34m², situado no loteamento denominado AUXILIADORA II, neste município, com as seguintes medidas e confrontações: iniciando ao noroeste seguindo no sentido sudoeste-nordeste com um segmento reto na extensão de 178,74m, fazendo frente para a rua 03, lado ímpar, ao norte no sentido oeste-leste com um segmento curvo na extensão de 8,75m, fazendo frente para a rótula das ruas 01 e 03, ao nordeste seguindo no sentido noroeste-sudeste com um segmento reto na extensão de 306,29m fazendo frente para a rua 01, lado ímpar, ao sudeste seguindo no sentido nordeste-sudoeste com um segmento reto na extensão de 188,81m, fazendo frente para a rua 02, lado par, ao sudoeste seguindo no sentido sudeste-noroeste com um segmento reto na extensão de 311,82m, fazendo frente para a rua 05, lado par, chegando assim ao ponto inicial desta descrição. Quarteirão: ruas 03, 01, 02 e 05. Origem: R.1 da matrícula nº 79.526 de 06.01.2014. Origem: R.1 da matrícula nº 79.526 de 06.01.2014. Proprietária: CAPA ENGENHARIA S/A., inscrita no CNPJ sob o nº 90.025.073/0001-20, com sede rua Furriel Luiz Antônio Vargas, nº 250, 9º andar, bairro Bela Vista, em Porto Alegre/RS. Sob o terreno há a expressa proibição de supressão de três exemplares de "Ficus sp", conforme Av-1 da aludida matrícula.

Valor de venda do Imóvel, para fins de Leilão Público, considerando-se o critério de "venda forçada": R\$7.644.800,00 (sete milhões, seiscentos e quarenta e quatro mil e oitocentos reais).

2) Matrícula 111.276 - Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Gravataí-RS

M.111.276 - UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, constituído do lote 01 da quadra "E", com a área superficial de 71.027,75m², situado no loteamento denominado AUXILIADORA II, neste município, com as seguintes medidas e confrontações: iniciando ao noroeste seguindo no sentido sudoeste-nordeste com um segmento reto na extensão de 486,97m, fazendo frente para a rua 02, lado ímpar, ao nordeste seguinte no sentido noroeste-sudeste com um segmento reto na extensão de 124,43, fazendo frente para o prolongamento da rua Frei Galvão, lado ímpar, e ao sudeste seguindo no sentido nordeste-sudoeste com sete segmentos, a saber: o primeiro reto na extensão de 66,52m, o segundo curvo na extensão de 17,99m, o terceiro reto na extensão de 97,96, o quarto curvo na extensão de 1,93m, o quinto curvo na extensão 18,42m, o sexto curvo na extensão de 1,93m e o sétimo reto na extensão de 243,06, todos fazendo frente para a rua 06,



lado par, ao sudoeste seguindo no sentido sudeste-noroeste com três segmentos, a saber: o primeiro reto na extensão de 35,37m, o segundo curvo na extensão de 101,25m e o terceiro reto na extensão de 51,71m, todos fazendo frente para a rua 05, lado par, chegando assim ao ponto inicial desta descrição. Quarteirão: ruas 02, 05, 06 e prolongamento da Frei Galvão. Origem: R.1 da matrícula nº 79.526 de 06.01.2014. Proprietária: CAPA ENGENHARIA S/A., inscrita no CNPJ sob o nº 90.025.073/0001-20, com sede rua Furriel Luiz Antônio Vargas, nº 250, 9º andar, bairro Bela Vista, em Porto Alegre/RS.

Valor de venda do Imóvel, para fins de Leilão Público, considerando-se o critério de “venda forçada”: R\$8.610.400,00 (oito milhões, seiscentos e dez mil e quatrocentos reais).