



**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO  
(ATUAL DENOMINAÇÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A)**

CNPJ/ME nº 08.769.451/0001-08

NIRE 35300340949

Companhia Aberta

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 131ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (ATUAL DENOMINAÇÃO SOCIAL DA ISEC SECURITIZADORA S.A), REALIZADA EM 13 DE SETEMBRO DE 2021.**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 13 de setembro de 2021, às 09:30 horas, de forma integralmente digital, nos termos da Instrução CVM nº 625 de 14 de maio de 2020 (“ICVM 625”), coordenada pela **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, atual denominação social da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME nº 08.769.451/0001-08, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP: 04533-004, (“Emissora”), com a dispensa da videoconferência em razão da presença dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão (“CRI”, “Emissão” e “Titulares dos CRI” respectivamente), representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, com votos proferidos via e-mail, que foram arquivados na sede da Emissora.
2. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação em razão da presença de titulares de 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, nos termos do item 12.12 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo de Securitização”).
3. **PRESENÇA:** (i) representantes do Titulares de 100% (cem por cento) dos CRI, conforme lista de presença constante no Anexo I da presente ata; (ii) representante da **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Agente Fiduciário”); (iii) representantes da Emissora e (iv) representantes da **EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Eliseu de Almeida, 1.415, 1º andar, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.142.682/0001-65 (“Devedora”).
4. **MESA:** Presidente: Sr. **Ricardo Mahlmann de Almeida** e Secretária: Sra. **Fabiana Ferreira**
5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:
  - (i) Aprovação da retificação das deliberações estabelecidas nos itens (i) e (ii) aprovadas na Assembleia Geral Extraordinária dos CRI, realizada em 04 de agosto de 2021 (“AGT de 04/08/2021”);
  - (ii) Aprovação da retificação do Anexo A da AGT de 04/08/2021;
  - (iii) Aprovação da exclusão do Anexo B da AGT de 04/08/2021;

- (iv) Ratificação das deliberações aprovadas nos itens (iii), (iv), (v), (vi) e (vii) da AGT de 04/08/2021;
- (v) Aprovação da celebração dos aditamentos aos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e dos novos contratos de alienação fiduciária de imóveis, conforme modelo constante do anexo da presente ata; e
- (vi) Aprovação para que a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, possa praticar todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente assembleia.

**6. DELIBERAÇÕES:** Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, deliberaram por:

**Com relação ao item (i) da ordem do dia:** Aprovar a retificação das deliberações aprovadas nos itens (i) e (ii) da ata da AGT de 04/08/2021, da seguinte forma:

- (a) No item (i) das deliberações da AGT de 04/08/2021, onde constou “*Pela aprovação dos imóveis descritos no Anexo A desta ata, para comporem a lista de Novos Imóveis descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária, disponibilizados pela Devedora para fins do Reforço de Garantia, conforme previsto na cláusula 3.7.5 do Contrato de Alienação Fiduciária, cuja oneração para Reforço de Garantia independe de aprovação dos Titulares dos CRI, conforme previsto na cláusula 3.7.4.3 da Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo certo que, o referido Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária passará a constar conforme o Anexo B da presente Ata,*” **quando deveria ter constado:** “*Pela aprovação dos imóveis descritos no Anexo A desta ata, para serem alienados fiduciariamente em favor da Emissora em Garantia das Obrigações Garantidas dos CRI, e assim comporem a lista dos imóveis descritos no Anexo II dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o respectivo cartório competente, conforme disponibilizados pela Devedora para fins do Reforço de Garantia, nos termos da cláusula 3.7.5 dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo certo que o Percentual Garantido de cada Imóvel será atualizado nos termos do referido Anexo II dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis*”, observada a deliberação do item (ii) da ordem do dia abaixo;
- (b) No item (ii) das deliberações da AGT de 04/08/2021, onde constou “*Pela aprovação da dispensa da apresentação do Laudo de Avaliação, e aceitação da respectiva documentação comprobatória, conforme estipulado na cláusula 3.7.2 da Alienação Fiduciária de Imóveis, dos imóveis descritos no Anexo A desta ata, para acréscimo da lista de Novos Imóveis, devendo ser utilizadas as premissas e os valores indicados no referido Anexo A desta ata, para fins de verificação da Razão de Garantia*” **quando deveria ter constado:** “*Pela aprovação da dispensa da apresentação do Laudo de Avaliação, e aceitação da respectiva documentação comprobatória, conforme estipulado na cláusula 3.7.2 dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, dos imóveis descritos no Anexo A desta ata, para serem alienados fiduciariamente em favor da Emissora em Garantia das Obrigações Garantidas dos CRI, devendo ser utilizadas as premissas e valores estipulados para os Imóveis, no referido Anexo A, para fins de verificação da Razão de Garantia*”, observada a deliberação do item (ii) da ordem do dia, abaixo.

**Com relação ao item (ii) da ordem do dia:** Aprovar a retificação do Anexo A da AGT de 04/08/2021, de modo que passe a ser considerado o Anexo A da presente Ata;

**Com relação ao item (iii) da ordem do dia:** Aprovar a exclusão do Anexo B da AGT de 04/08/2021;

**Com relação ao item (iv) da ordem do dia:** Aprovar e ratificar as deliberações dos itens (iii), (iv), (v), (vi) e (vii) da AGT de 04/08/2021;

**Com relação ao item (v) da ordem do dia:** Aprovar a celebração dos aditamentos aos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e dos novos contratos de alienação fiduciária dos imóveis indicados no Anexo A da presente Ata, conforme modelo constante do Anexo B da presente ata; e

**Com relação ao item (vi) da ordem do dia:** Autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a praticar todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente assembleia, incluindo a celebração de todo e qualquer documento que se fizer necessário para refletir as alterações aprovadas. Ficando a Emissora desde já autorizada a contratar assessor legal para elaboração de outros aditamentos aos Documentos da Operação que se fizerem necessários, às expensas da Devedora, nos termos da cláusula 13.1 do Termo de Securitização.

**7. DISPOSIÇÕES FINAIS:** Os Titulares dos CRI declaram estar plenamente de acordo e ciente de que a inobservância ou não verificação das condições inicialmente descritas nos documentos dos CRI e alteradas ou renunciadas por meio desta Assembleia: (i) não ensejam e/ ou ensejarão a declaração de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários que representam o lastro do CRI, a resolução do Contrato de Cessão, Termo de Securitização e demais documentos da emissão dos CRI; (ii) não ocasionam e/ ou ocasionarão o resgate antecipado dos CRI e/ou de qualquer obrigação assumida nos termos dos documentos da emissão dos CRI; e (iii) não ensejam e/ ou ensejarão a liquidação antecipada do patrimônio separado da emissão dos CRI, sendo certo que os Titulares dos CRI declaram, ainda, estar plenamente de acordo com tais deliberações e ciente de todos os aspectos envolvidos, inclusive tendo avaliado todos os impactos e riscos decorrentes desta deliberação.

**7.1.** A presente Ata de Assembleia será encaminhada à Comissão de Valores Mobiliários por sistema eletrônico.

**7.2.** A Emissora atesta que a presente assembleia foi realizada atendendo a todos os requisitos, orientações e procedimentos, conforme determina a ICVM 625, em especial em seu art. 3º.

**7.3.** Em virtude das deliberações acima e independente de quaisquer outras disposições nos documentos da Emissão, os Titulares dos CRI, neste ato, eximem a Emissora e o Agente Fiduciário de quaisquer responsabilidades relacionadas aos itens acima mencionados, desde que (i) seguido estritamente o que fora deliberado nesta Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e (ii) que tal ato não seja eivado de dolo ou culpa.

**7.4.** Os termos que não estejam expressamente definidos nessa ata terão o significado a eles atribuídos no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação. Ficam ratificados todos os demais termos e condições do Termo de Securitização não alterados nos termos desta ata. Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação.

**8. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a ata de assembleia, que após lida e aprovada, foi assinada em 1 (uma) via digital por todos os presentes.

São Paulo, 13 de setembro de 2021.

[As assinaturas seguem nas páginas seguintes.]

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

(Página de assinatura dos presentes à Assembleia Geral Extraordinária do Titular de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, realizada em 13 de setembro de 2021).

DocuSigned by:  
*Ricardo Mahlmann de Almeida*  
9E73A745F8014A5...  
Ricardo Mahlmann de Almeida  
**Presidente**  
CPF: 360.613.278-62

DocuSigned by:  
*Fabiana Ferreira Santos*  
4414D495514D44D...  
Fabiana Ferreira  
**Secretária**  
CPF: 338.090.828-21

DocuSigned by:  
*Daniel Monteiro Coelho de Magalhães*  
7013B9AD0E2D44D...

DocuSigned by:  
*Henrique Carvalho*  
9EB6749D3E6646C...

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
*(atual denominação da Isec Securitizadora S.A)*  
**Emissora**

**Nome:** Daniel M. Coelho de Magalhães  
**Cargo:** Diretor  
**CPF/ME:** 353.261.498-77

**Nome:** Henrique Carvalho Silva  
**Cargo:** Procurador  
**CPF/ME:** 354.873.988-10

DocuSigned by:  
*Rinaldo Rabello Ferreira*  
8DB5C20EC5D6488...  
**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
**Agente Fiduciário**  
**Nome:** Rinaldo Rabello Ferreira  
**CPF/ME:** 509.941.827-91

## ANEXO I

**Lista de Presença de Titulares dos CRI que compareceram à Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, realizada em 13 de setembro de 2021).**

DocuSigned by:

*Ricardo Mahlmann de Almeida*

9E73A745F8014A5...

---

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII RBR RENDIMENTO HIGH GRADE**

CNPJ: 29.467.977/0001-03

Neste ato representando por seu Gestor RBR Gestão de Recursos Ltda, inscrita no CNPJ/ME nº 18.259.351/0001-87, através do seu representante: Ricardo Mahlmann de Almeida, inscrito no CPF nº 360.613.278-62.

DocuSigned by:

*Ricardo Mahlmann de Almeida*

9E73A745F8014A5...

---

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO**

CNPJ: 30.166.700/0001-11

Neste ato representando por seu Gestor RBR Gestão de Recursos Ltda, inscrita no CNPJ/ME nº 18.259.351/0001-87, através do seu representante: Ricardo Mahlmann de Almeida, inscrito no CPF nº 360.613.278-62.



**ANEXO B** à Ata da Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, realizada em 13 de setembro de 2021).

**Modelo do Contrato de Alienação Fiduciária dos novos imóveis**

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

Pelo presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças (“Contrato de Alienação Fiduciária” ou “Contrato”) e na melhor forma de direito, as partes (“Partes”):

[●], sociedade de responsabilidade limitada, com sede [●], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº [●], neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“[Fiduciante 1]”);

[●], sociedade de responsabilidade limitada, com sede [●], inscrita no CNPJ sob o nº [●], neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“[Fiduciante 2]”, em conjunto com a [Fiduciante 1], “Fiduciantes”);

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** (atual denominação social da ISEC Securitizadora S.A.), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária” ou “Securitizadora”);

e, ainda, na qualidade de interveniente e anuente,

**EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 1º andar, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.142.682/0001-65, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Devedora” ou “Exto”);

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) em 26 de janeiro de 2021, a Devedora emitiu em favor da Companhia Hipotecária Piratini – CHP, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 (“Hipotecária”), a “Cédula de Crédito Bancário nº

41500811-5”, no valor principal de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) (“CCB”), por meio da qual foram originados créditos imobiliários, tendo em vista a destinação de recursos prevista no “Quadro VIII – Destinação de Recursos” do preâmbulo da CCB (“Créditos Imobiliários”);

- (ii) em 26 de janeiro de 2021, a Hipotecária endossou a CCB em favor da Fiduciária, por meio do “Termo de Endosso” (“Termo de Endosso”);
- (iii) a Fiduciária emitiu, por meio do “Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural”, celebrado entre a Fiduciária e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada atuando por sua filial localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”, conforme o caso), 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sob a forma escritural, sem garantia real, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários (“CCI” e “Escritura de Emissão de CCI”);
- (iv) a Fiduciária utilizou os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, como lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 131ª série de sua 4ª emissão, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“CRI”, “Emissão” e “Lei nº 9.514/97” e, respectivamente) e normativos da CVM, em especial da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 414”), que serão objeto de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Securitização” e “Oferta Restrita”, respectivamente);
- (v) as Fiduciantes são legítimas proprietárias dos imóveis indicados no Anexo II ao presente Contrato e devidamente descritos e caracterizados nas suas respectivas matrículas registradas perante o [●] Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo constantes no Anexo I ao presente Contrato (“Imóveis”);
- (vi) a Fiduciária é companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM 414, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a subsequente securitização;

- (vii) a Emissão foi realizada em conformidade com o estabelecido no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.”, celebrado em 26 de janeiro de 2021 entre a Fiduciária, na qualidade de emissora, e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”);
- (viii) em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento de todas as Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), será constituída a presente Alienação Fiduciária, observado o Percentual Garantido (conforme definido abaixo), sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;
- (ix) fazem parte da Oferta Restrita os seguintes documentos: (a) a CCB; (b) a Escritura de Emissão de CCI; (c) o Termo de Securitização; (d) o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas e Outras Avenças”, celebrado em 26 de janeiro de 2021 entre, dentre outros, a Devedora e a Fiduciária, com a interveniência e anuência das demais companhias controladas pela Devedora (em conjunto, “SPEs”); (e) os demais contratos de alienação fiduciária de imóveis pactuados em garantia das Obrigações Garantidas em 26 de janeiro de 2021 bem como na presente data (“Demais Contratos de AF de Imóveis” e, em conjunto com o presente Contrato, “Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”); (f) o “Termo de Endosso”, celebrado entre a Hipotecária, a Fiduciária e a Devedora, por meio do qual a Hipotecária endossou a CCB à Fiduciária; (g) o “Instrumento Particular de Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.”, celebrado entre a Devedora, o Banco Itaú BBA S.A., na condição de instituição intermediária líder da Oferta Restrita, e a Fiduciária (“Contrato de Distribuição”); (h) as declarações de investidores profissionais dos CRI; (i) os boletins de subscrição dos CRI; e (j) o presente Contrato (em conjunto, “Documentos da Operação”); e
- (x) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Alienação Fiduciária, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes, de comum acordo e sem quaisquer restrições, celebrar o presente Contrato de Alienação Fiduciária, de acordo com os termos e condições a seguir estabelecidos, livremente convencionados entre as Partes, que se obrigam a cumpri-los e fazer com que sejam cumpridos:

## **1. OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

1.1 Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento observado o percentual das Obrigações Garantidas (a seguir definidas) garantido por cada um dos Imóveis conforme indicado no Anexo II ao presente Contrato (“Percentual Garantido”), de (a) todas as obrigações assumidas pela Exto, quer principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários originados da CCB, representados pela CCI, ao Termo de Endosso, bem como das demais obrigações assumidas pela Exto no âmbito dos Documentos da Operação; e (b) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Oferta Restrita, à CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão da presente Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Fiduciária, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) para arcar com tais custos (“Obrigações Garantidas”), as Fiduciantes, de forma irrevogável e irretroatável, alienam e transferem fiduciariamente em garantia a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Imóveis em favor da Fiduciária, conforme descrito na Cláusula 3 abaixo, observada a Cláusula 3.3 abaixo (“Alienação Fiduciária”).

1.2 Os Imóveis estão devidamente descritos e caracterizados no Anexo I deste Contrato.

1.3 Em atendimento ao disposto no artigo 24, inciso IV, da Lei nº 9.514/97, as Partes reconhecem que os Imóveis foram adquiridos pelas Fiduciantes por força dos instrumentos aquisitivos descritos nas respectivas matrículas constantes do Anexo I deste Contrato.

1.3 As Partes desde já reconhecem que este Contrato de Alienação Fiduciária é parte de uma operação estruturada de securitização de recebíveis imobiliários, sendo certo que os Documentos da Operação devem ser interpretados em conjunto, como instrumentos coligados entre si, não devendo ser, em hipótese alguma, analisados ou interpretados individualmente.

## **2. OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

2.1 Para os fins dos artigos 18 e 24 da Lei nº 9.514/97, são descritas abaixo resumidamente as características das Obrigações Garantidas, sendo certo que, para todos os fins, inclusive no tocante ao cálculo dos emolumentos de registro do presente Contrato pelo competente Ofício de Registro de

Imóveis, deve ser considerada a incidência do Percentual Garantido expressamente disposto no Anexo II do presente instrumento:

- (i) Valor total das Obrigações Garantidas: o Valor das Obrigações Garantidas, em 26 de janeiro de 2021, é de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais);
- (ii) Atualização monetária: Não aplicável;
- (iii) Juros remuneratórios: juros remuneratórios correspondentes a variação acumulada de 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias 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, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de um spread equivalente a até 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”);
- (iv) Prêmio: será devido pela Exto em cada data de pagamento de Remuneração prêmio equivalente à diferença positiva (se houver) entre a Remuneração e o montante correspondente ao Retorno Mínimo (a seguir definido), ambos calculados com base no mesmo Período de Capitalização (conforme definido na CCB) (“Prêmio”). Para fins do cálculo do Prêmio, “Retorno Mínimo” significa 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (v) Encargos Moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento pelas Fiduciantes de qualquer quantia devida ao titular dos Créditos Imobiliários nos termos da CCB, os débitos em atraso vencidos e não pagos pelas Fiduciantes, devidamente remunerados, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (a) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento); e (b) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata temporis* (“Encargos Moratórios”); e
- (vi) Data de Vencimento Final: 26 de janeiro de 2026.

2.2 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1 acima, as Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas na CCB e nos demais Documentos da Operação aplicáveis, dos quais este Contrato é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

### 3. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

3.1 Alienação Fiduciária. Na forma do disposto neste Contrato de Alienação Fiduciária e de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, incluindo, mas não se limitando ao artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada; aos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97 e aos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), as Fiduciantes, em caráter irrevogável e irretratável, alienam fiduciariamente em garantia os Imóveis, em favor da Fiduciária, para assegurar o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, observado o Percentual Garantido relativo a cada um dos Imóveis relacionados no Anexo II, nos termos do presente Contrato de Alienação Fiduciária, de modo que, com a constituição da propriedade fiduciária, haverá o desdobramento da posse dos Imóveis, tornando-se a Fiduciária possuidora indireta dos Imóveis, sem quaisquer reservas ou restrições, mantendo-se as Fiduciantes como possuidoras diretas dos Imóveis.

3.2 As cópias das matrículas e demais documentos relacionados aos Imóveis (“Documentos Comprobatórios dos Imóveis”) deverão ser mantidos na sede das Fiduciantes e da Fiduciária.

3.3 Abrangência da Alienação Fiduciária. A presente Alienação Fiduciária abrange os Imóveis e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias necessárias, úteis e/ou voluptuárias, expansões, construções e instalações nele já realizadas ou a serem realizadas que sejam de titularidade das Fiduciantes, as quais passarão a integrar, para todos os fins de direito, a definição de “Imóveis”, e vigorará íntegra até que sejam cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, observado o Percentual Garantido.

3.4 As Partes estabelecem ainda, de comum acordo, que, para os fins da Lei nº 9.514/97, bem como para os fins de cálculo de custas e emolumentos decorrentes do registro deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, a expressão “Valor dos Imóveis” significa o valor dos Imóveis indicado e atualizado na forma da Cláusula 6.1 abaixo.

3.5 As Fiduciantes comprometem-se a manter os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização, bem como não deixar os Imóveis tornarem-se inábeis ou impróprios para garantir o

cumprimento das Obrigações Garantidas, observado o disposto neste Contrato com relação a reforço, liberação e sinistro.

3.6 Razão de Garantia. A partir de 30 de setembro de 2021, a **OGFI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA.**, com sede no município São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Joaquim Floriano, nº 100, 12º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.879.876/0001-00 (“Servicer”), contratado pela Fiduciária às expensas da Devedora, deverá verificar, na Data de Verificação e na Data de Verificação Extraordinária, se for o caso, o atendimento, pelas Fiduciantes, da razão de garantia calculada conforme fórmula abaixo (“Razão de Garantia”):

$$\text{Razão de Garantia} = \frac{\text{Valor do Estoque}}{(\text{Dívida} - \text{Saldo na Conta Centralizadora})} \geq 182\%$$

Onde:

“Valor do Estoque”: significa o montante correspondente à soma do valor dos imóveis objeto dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, considerando para fins de cálculo (i) os valores individuais de cada imóvel indicados em cada um dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, e (ii) apenas os imóveis objeto de alienação fiduciária de imóvel cujo processo de registro perante o competente Cartório de Registro de Imóveis esteja concluído;

“Dívida”: o saldo devedor dos CRI nas datas de cálculo da Razão de Garantia; e

“Saldo na Conta Centralizadora”: o saldo disponível na conta corrente nº 3201-8, agência 3395-2, no Banco Bradesco S.A., de titularidade da Fiduciária (“Conta Centralizadora”) do Patrimônio Separado dos CRI, na data de cálculo da Razão de Garantia, deduzido o valor retido a título de Fundo de Despesas e de Fundo de Reserva.

3.6.1 A Devedora disponibilizou nesta data à Fiduciária e ao Agente Fiduciário memória de cálculo e a respectiva documentação comprobatória que fundamentou a apuração do Valor do Estoque.

3.6.2 O Valor do Estoque previsto na Cláusula 3.6 acima somente será atualizado nas seguintes hipóteses: (i) solicitação de reavaliação pelos Titulares de CRI; (ii) alienação de qualquer dos Imóveis e/ou dos imóveis objeto dos demais Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, hipótese em que o Valor do Estoque será reduzido do valor do respectivo imóvel apurado nos termos da Cláusula 3.6 acima; (iii) caso novos imóveis sejam outorgados em garantia das Obrigações Garantidas, por qualquer motivo

(quer em razão de substituição ou reforço de Razão de Garantia), hipótese em que o Valor do Estoque será ajustado para englobar o valor do respectivo novo imóvel apurado nos termos da Cláusula 3.6 acima.

3.6.3 Considera-se “Regime Fiduciário” o regime instituído pela Fiduciária, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e suas respectivas garantias, as CCI e a Conta Centralizadora, com a conseqüente constituição de patrimônio único e indivisível que se destina única e exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais e não se confunde com o patrimônio comum da Fiduciária (“Patrimônio Separado”).

3.6.4 A Razão de Garantia será monitorada e verificada pelo Servicer, contratado às expensas das Fiduciantes, mensalmente, no dia 19 (dezenove) de cada mês (“Data de Verificação”) por meio do Valor do Estoque, bem como do extrato da Conta Centralizadora, a ser disponibilizado pela Fiduciária, até o dia 10 (dez) de cada mês.

3.6.4.1 As Fiduciantes poderão solicitar ao Servicer, a realização de uma verificação extraordinária, adicionalmente às verificações realizadas em cada Data de Verificação, a qualquer tempo, a seu exclusivo critério (“Data de Verificação Extraordinária”).

3.7 Reforço ou Substituição de Garantia. Observada a hipótese de Liberação Antecipada da Garantia (conforme definido na Cláusula 3.7.6, a seguir), as Fiduciantes obrigam-se a manter íntegra a Alienação Fiduciária ora pactuada e a reforçá-la ou substituí-la, conforme o caso, nas seguintes hipóteses (em conjunto, “Reforço ou Substituição de Garantia”): (i) caso a Razão de Garantia não seja atingida, nos termos da Cláusula 3.6 acima; e/ou (ii) na ocorrência de sinistro, desapropriação, deterioração, oneração ou qualquer hipótese de perda, parcial ou total, dos Imóveis que resulte no descumprimento da Razão de Garantia, sendo certo que, nesta hipótese, as Fiduciantes deverão comunicar ocorrência do evento em questão à Fiduciária e/ou ao Servicer, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da ciência sobre tal evento, para que seja averiguado o descumprimento da Razão de Garantia. O Reforço ou Substituição deverá estar integralmente formalizado, conforme os requisitos previstos no presente Contrato, inclusive mediante registro do respectivo ônus na matrícula do(s) Novo(s) Imóvel(is), em até 60 (sessenta) dias contados da ocorrência do respectivo evento que lhe deu causa, na forma da presente Cláusula, sob pena de vencimento antecipado da CCB na forma de sua Cláusula 07, Parágrafo Primeiro, inciso “xi”.

3.7.1 Caso seja verificado o descumprimento da Razão de Garantia, a Fiduciária deverá notificar as Fiduciantes, mediante o envio de notificação por escrito com cópia para a Devedora na forma

do Anexo V, para reforçar ou substituir a garantia de Alienação Fiduciária dos Imóveis por qualquer dos imóveis indicados no Anexo IV (“Comunicação de Reforço ou Substituição” e “Novo Imóvel”, respectivamente).

3.7.2 Recebida a Comunicação de Reforço ou Substituição, as Fiduciantes deverão enviar à Fiduciária os seguintes documentos: (i) certidão de matrícula atualizada do(s) Novo(s) Imóvel(is) objeto(s) do Reforço ou Substituição de Garantia; e (ii) memória de cálculo acompanhada da respectiva documentação comprobatória ou Laudo de Avaliação (conforme abaixo definido), elaborado às expensas da Devedora, evidenciando que tais imóveis possuem valor suficiente para recompor a Razão de Garantia.

3.7.3 As Fiduciantes deverão, ainda, contratar assessor jurídico para (i) realização de auditoria jurídica dos Novos Imóveis e dos respectivos proprietários conforme padrão de mercado para outorga de garantias no âmbito da emissão e distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários (“Auditoria Jurídica”); e (ii) emissão de parecer legal com as conclusões decorrentes da análise de documentos realizada no âmbito da Auditoria Legal (“Parecer Legal”), sendo certo que os custos envolvidos na contratação do referido assessor jurídico correrão por conta das Fiduciantes. Referido assessor jurídico deverá ser escolhido pelas Fiduciantes entre os escritórios de advocacia que constem do ranking global para a prática de Mercado de Capitais pela publicação *Chambers and Partners*.

3.7.4 Para que seja implementado o Reforço ou Substituição de Garantia, os Novos Imóveis deverão preencher os seguintes critérios de elegibilidade, a serem aferidos com base nas conclusões do Parecer Legal (“Critérios de Elegibilidade”): (i) os Novos Imóveis deverão estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, exceto com relação à averbação de patrimônio de afetação na matrícula do Imóvel, na forma da legislação aplicável; (ii) os Novos Imóveis não poderão ser objeto de decisão condenatória proferida em decorrência de ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) sobre aspectos trabalhistas ou ambientais de qualquer natureza; (iii) os proprietários dos novos Imóveis deverão ter todas as autorizações societárias e de terceiros credores financeiros, conforme aplicável, para constituição do ônus sobre o Novo Imóvel; e (iv) os Novos Imóveis deverão possuir “Habite-se” e auto de vistoria de Corpo de Bombeiros regular e atualizado.

3.7.4.1 Caso o Parecer Legal apresente ressalvas quanto aos Critérios de Elegibilidade, o Reforço ou Substituição de Garantia deverá ser submetido à aprovação em assembleia geral de Titulares de CRI.

3.7.4.2 O prazo para conclusão da Auditoria Jurídica e emissão do Parecer Legal não poderá ser superior a 20 (vinte) Dias Úteis contados do recebimento de toda a documentação solicitada pelo assessor

jurídico contratado, a qual deverá ser providenciada pelas Fiduciantes e pela Devedora, sendo certo que o Parecer Legal deverá ser encaminhado à Fiduciária e ao Agente Fiduciário.

3.7.4.3 Concluído o processo de Auditoria Jurídica com a apresentação de Parecer Legal sem ressalvas, confirmando o atendimento ao Critério de Elegibilidade, a Securitizadora notificará as demais Partes em até 2 (dois) Dias Úteis da data da apresentação dos documentos acima mencionados, para assinatura de contrato de alienação fiduciária relativo ao Novo Imóvel, sem necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI, ficando as Fiduciantes e /ou a Devedora responsáveis por levar a registro referido instrumento no cartório de registro de imóveis competente.

3.7.4.4 Após o registro da Alienação Fiduciária sobre Novos Imóveis e desde que observada a Razão de Garantia na Data de Verificação ou na Data de Verificação Extraordinária, conforme o caso, ficará a Fiduciária obrigada a emitir o termo de liberação do Imóvel que foi substituído, elaborado em termos substancialmente semelhantes aos do Anexo III deste Contrato (“Termo de Liberação”), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, da Data de Verificação ou da Data de Verificação Extraordinária, conforme o caso.

3.7.5 Caso as Fiduciantes e/ou a Devedora pretendam implementar o Reforço ou Substituição de Garantia por meio do oferecimento e outros imóveis que não os Novos Imóveis indicados no Anexo IV, referido Reforço ou Substituição de Garantia deverá ser submetido à assembleia geral de Titulares de CRI.

3.7.6 Fica desde já certo e ajustado que, independentemente de qualquer aprovação da Fiduciária e/ou dos Titulares dos CRI, as Fiduciantes poderão solicitar, até o 24º (vigésimo quarto) mês, exclusive, contado da Data de Emissão da CCB, a liberação de Imóveis alienados fiduciariamente sendo tal intenção de liberação informada pelas Fiduciantes e/ou Devedora, à Fiduciária, estando a Fiduciária obrigada, a apresentar o Termo de Liberação em 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Verificação ou da Data de Verificação Extraordinária, conforme o caso, desde que, considerada *pro forma* a liberação de garantia pretendida, seja mantida a Razão de Garantia (“Liberação Antecipada da Garantia”). Para tanto, as Fiduciantes e/ou a Devedora poderão, a qualquer tempo, depositar recursos na Conta Centralizadora para aumentar o Saldo na Conta Centralizadora, para fins do cálculo da Razão de Garantia, observada a possibilidade de realização dos Investimentos Permitidos e poderão ser utilizados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamento disposta na Cláusula 9.1.1 do Termo de Securitização. A Fiduciária se obriga a efetuar a transferência do saldo excedente ao necessário para observância à Razão de Garantia em 1 (um) Dia Útil do respectivo recebimento de notificação das Fiduciantes para transferir tal diferença para conta a ser indicada pelas Fiduciantes.

3.7.7. A partir do 24º (vigésimo quarto) mês, inclusive, contado da Data de Emissão da CCB, independentemente da manutenção da Razão de Garantia, a Liberação Antecipada da Garantia deverá ser precedida da apresentação do respectivo contrato de compra e venda, escritura de transferência, compromisso e/ou qualquer instrumento competente utilizado para a alienação de cada Imóvel (“Instrumento de Compra e Venda”) ocorrida a partir do 24º (vigésimo quarto) mês, o montante correspondente a 55% (cinquenta e cinco por cento) do valor de avaliação do Imóvel comercializado deverá obrigatoriamente ser depositado na Conta Centralizadora para Amortização Extraordinária Obrigatória (nos termos da CCB), devendo as Fiduciárias fazer constar essa previsão no Instrumento de Compra e Venda.

3.7.8 No prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da celebração do Instrumento de Compra e Venda, as Fiduciárias deverão entregar à Fiduciária uma cópia simples do respectivo instrumento devidamente assinado pelas suas respectivas partes.

3.8 Desapropriação ou Sinistro. Na hipótese de ocorrência de (i) desapropriação, total ou parcial, (ii) confisco, total ou parcial, (iii) qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou de terceiro que resulte na perda, total ou parcial, da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização dos Imóveis ou (iv) na hipótese de ocorrência de sinistro, parcial ou total, que resulte no descumprimento da Razão de Garantia, as Fiduciárias e/ou à Devedora deverão (a) comunicar a ocorrência de qualquer destes eventos à Fiduciária em até 2 (dois) Dias Úteis da respectiva ocorrência e (b) informar, neste mesmo prazo, sua opção por realizar, de forma alternativa, (1) a Amortização Antecipada Facultativa das Obrigações Garantidas, conforme previsto na Cláusula 5, Parágrafo Décimo, da CCB, ou (2) o Reforço ou Substituição de Garantia conforme previsto na Cláusula 3.7 e seguintes acima, para recomposição da Razão de Garantia.

3.8.1 A Fiduciária ficará automaticamente sub-rogada (i) no preço devido às respectivas Fiduciárias que vier a ser pago pelo poder expropriante ou por quem de direito em relação aos Imóveis, ou (ii) na indenização que venha a ser devida ou paga às respectivas Fiduciárias por seguradora em relação aos Imóveis, se houver, ficando a Fiduciária, por este Contrato de Alienação Fiduciária, de forma irrevogável e irreatável, investida dos poderes para receber do poder expropriante o referido preço ou a indenização da respectiva seguradora, podendo praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta Cláusula, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados, sem prejuízo dos demais direitos e privilégios conferidos por este Contrato de Alienação Fiduciária, devendo os valores decorrentes da indenização ser depositados na Conta Centralizadora.

3.8.2 Caso as Fiduciantes recebam do poder expropriante ou de companhia seguradora qualquer valor de que trata a Cláusula 3.8.1 acima, as Fiduciantes deverão repassar tais valores à Fiduciária, mediante depósito na Conta Centralizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento de tais valores pelas Fiduciantes, sob pena de incidência de encargos nos termos da Cláusula 11.1 abaixo, exceto se houver descumprimento da Razão de Garantia.

3.8.3 Caso o poder expropriante efetue pagamento em valor acima do valor mínimo necessário para manutenção da Razão de Garantia ou caso as Fiduciantes já tenham recomposto a garantia de forma a atender a Razão de Garantia, a Fiduciária se obriga a efetuar a transferência do saldo excedente ao necessário para observância à Razão de Garantia em 1 (um) Dia Útil do respectivo recebimento de notificação das Fiduciantes para transferir tal diferença para conta a ser indicada pelas Fiduciantes.

3.9 Mediante o registro do presente Contrato de Alienação Fiduciária no Oficial de Registro de Imóveis competente, estará formalizada a constituição da propriedade fiduciária sobre os Imóveis em nome da Fiduciária, efetivando-se a transferência da propriedade para a Fiduciária e o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária possuidora indireta e as Fiduciantes possuidora direta com direito à utilização dos Imóveis objeto da presente Alienação Fiduciária, enquanto as Fiduciantes estiverem adimplentes.

3.10 A posse direta de que ficam investidas as Fiduciantes manter-se-á enquanto o Percentual Garantido estiver sendo adimplido, assegurada, nesta hipótese, a livre utilização dos Imóveis por sua conta e risco, obrigando-se as Fiduciantes 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 Alienação Fiduciária.

3.11 Se a Fiduciária vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes aos Imóveis, as Fiduciantes deverão reembolsá-la dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de reembolso por atraso no pagamento, os (i) encargos moratórios de multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) *flat*; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia, tudo sobre o valor em atraso.

3.12 A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade anual e mediante aviso com 30 (trinta) dias de antecedência, exceto quando demandada por autoridade judicial ou administrativa em periodicidade inferior, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos

fiscais e/ou tributários, 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.

3.13 Observados os termos do §4º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

3.14 Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária da Fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis a seu favor, as Fiduciantes deverão apresentar ao Cartório de Registro Imóveis competente o respectivo Termo de Quitação ou Termo de Liberação Antecipada de Garantias, consolidando-se nas pessoas das Fiduciantes a plena propriedade dos Imóveis, observado o disposto na Cláusula 9.2 abaixo.

3.15 As Fiduciantes, às suas expensas, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, obrigam-se a (i) prenotar para registro no Oficial de Registro de Imóveis competente e apresentar o seu comprovante à Fiduciária com cópia para o Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato; e (ii) no prazo de até 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, a contar da data de assinatura deste Contrato, a enviar à Fiduciária com cópia para o Agente Fiduciário, cópia simples (PDF) do presente Contrato de Alienação Fiduciária registrado no Oficial de Registro de Imóveis competente e cópias simples (PDF) das matrículas atualizadas dos Imóveis com o registro da Alienação Fiduciária.

3.15.1 A fim de permitir o registro da presente Alienação Fiduciária, as Fiduciantes apresentarão ao Cartório de Registro Imóveis competente todos os documentos exigidos pelo Cartório de Registro Imóveis competente, inclusive, mas não se limitando a certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e à Dívida Ativa da União expedida, conjuntamente, pela Receita Federal e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, a qual engloba a certidão de débitos expedida pelo INSS, cujas cópias constam no Anexo VI deste Contrato.

3.16 As Fiduciantes se obrigam ainda, às suas expensas, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, a proceder a averbação de qualquer eventual aditamento ao presente Contrato de Alienação Fiduciária junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente e comprovar à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de prenotação, prorrogáveis em caso de exigência feita pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, desde que a prenotação permaneça válida, sob pena de caracterização de Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos da CCB, ficando certo, contudo, que a prenotação de tal aditamento deverá

ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua assinatura e ser apresentada à Fiduciária com cópia para o Agente Fiduciário dentro do referido prazo.

#### **4. MORA E INADIMPLEMENTO**

4.1 O vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e/ou vencimento ordinário sem que ocorra o integral pagamento das Obrigações Garantidas acarretará à Devedora a imediata responsabilidade pelo pagamento do principal, dos encargos, penalidades e demais acessórios previstos nos Documentos da Operação.

4.2 Na hipótese da Cláusula 4.1 acima a Fiduciária poderá, conforme autorizada pelos Documentos da Operação e/ou por solicitação dos Titulares de CRI, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária por meio da intimação das Fiduciantes e da Devedora, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97.

4.3 A Devedora e as Fiduciantes serão intimadas para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados do início do procedimento de excussão, mediante o pagamento das prestações vencidas e não pagas, bem como das prestações que se vencerem até a data do efetivo pagamento, incluindo, além de o valor do principal, os juros, as multas, os encargos moratórios, os demais encargos contratuais, os encargos legais e despesas de intimação, inclusive tributos imputáveis aos Imóveis, além das despesas de cobrança e de intimação e associativas, conforme aplicável.

4.4 O simples pagamento do Percentual Garantido, sem os juros e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade da Devedora e das Fiduciantes de liquidar tais parcelas do Percentual Garantido, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

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

- (i) a intimação será requerida pela Fiduciária ou por solicitação dos Titulares dos CRI, diretamente ou representados pelo Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, ao oficial do cartório de registro de imóveis competente da circunscrição imobiliária onde se localizar os Imóveis (“Oficial”), indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;

- (ii) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial, podendo, a critério do Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do oficial do cartório 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 pelas Fiduciantes ou por quem deva receber a intimação;
- (iii) a intimação será feita à Devedora e à Fiduciante, a seus representantes ou a procurador regularmente constituído;
- (iv) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se procurado por 3 (três) vezes se escusar ou se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Oficial ou pelo oficial do Cartório de Títulos e Documentos competente, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao Oficial promover a intimação das Fiduciantes e da Devedora por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis; e
- (v) a Devedora ou as Fiduciantes poderão efetuar a purgação da mora aqui referida: (a) entregando, em dinheiro, ao Oficial, o valor necessário para a purgação da mora; ou (b) entregando ao Oficial cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial. Na hipótese contemplada pelo item (b), a entrega do cheque ao Oficial será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária dos Imóveis.

4.6 Purgada a mora perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso ainda exista Percentual Garantido. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão desta Alienação Fiduciária.

4.7 Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Devedora ou pelas Fiduciárias juntamente com a primeira prestação que se vencer após a purgação da mora junto ao cartório de registro de imóveis competente.

4.8 O não pagamento de qualquer valor devido, depois de devidamente comunicada nos termos supra, bastará para a configuração da mora, observados eventuais períodos de cura previstos nos Documentos da Operação.

4.9 Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nas Cláusulas acima, o Oficial certificará esse fato e, diante da comprovação do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos – ITBI e, se for o caso, do laudêmio, consolidará a propriedade plena dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária por meio da averbação nas matrículas dos Imóveis em nome da Fiduciária, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos neste Contrato de Alienação Fiduciária.

4.10 Na hipótese de excussão desta Alienação Fiduciária, no todo ou em parte, fica, desde logo, facultado à Fiduciária utilizar o produto total apurado com tal excussão para pagamento, além do Percentual Garantido, de eventuais tributos, despesas e encargos pendentes, ainda que haja discussão, judicial ou administrativa, sobre eles, inclusive com depósito, restituindo o que sobejar à Fiduciante, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias após o recebimento pela Fiduciária do valor apurado com a excussão da presente garantia.

## **5. LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

5.1 Não purgada a mora dentro do prazo indicado na Cláusula 4.3 acima e consolidada a propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, mediante a respectiva averbação na respectiva matrícula dos Imóveis, os Imóveis deverão ser alienados pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos no artigo 27 da Lei nº 9.514/97 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

- (i) a alienação far-se-á sempre extrajudicialmente, por leilão público;
- (ii) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade útil em nome da Fiduciária, devendo os Imóveis serem ofertados no primeiro leilão pelo Valor dos Imóveis, conforme definido na Cláusula 6.1 abaixo;

- (iii) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme item (ii) acima e ainda não satisfeita o índice do Percentual Garantido, os Imóveis serão ofertados em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público, pelo Valor da Dívida Garantido, conforme definido no item 5.2 “ii” abaixo, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/97 e na Cláusula 5.2 abaixo;
- (iv) 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 ou em outro de comarca de fácil acesso se no local dos Imóveis não houver imprensa com circulação diária. As Fiduciárias serão comunicadas por: (a) simples correspondência; e (b) comunicação por correio eletrônico, remetidas ao endereço constante da Cláusula 10.1 abaixo, acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
- (v) a Fiduciária, já como titular da propriedade plena, transmitirá a propriedade e a posse dos Imóveis ao licitante vencedor.

5.1.1 Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e até a data do segundo leilão, conforme previsto na Cláusula 5.1 item (iii) acima, é assegurado à Fiduciária o direito de preferência para adquirir os Imóveis por preço correspondente ao Percentual Garantido.

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

- (i) “Valor dos Imóveis” é aquele mencionado na Cláusula 6.1 abaixo, aí incluído o valor das benfeitorias e acessões;
- (ii) “Valor da Dívida Garantido” é o equivalente à soma das seguintes quantias:
  - (a) o valor equivalente ao Percentual Garantido, acrescido das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas;
  - (b) despesas, serviços e utilidades referentes aos Imóveis, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), incluindo os valores referentes a contribuições e/ou encargos condominiais, se for o caso;

- (c) Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
  - (d) 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;
  - (e) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade dos Imóveis pelo inadimplemento do Percentual Garantido;
  - (g) custeio das benfeitorias necessárias, dos reparos necessários à reposição dos Imóveis em bom estado de manutenção e conservação, a menos que as Fiduciantes já os tenham devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente no leilão extrajudicial; e
  - (h) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, e as demais despesas previstas no item (iii) abaixo.
- (iii) “Despesas” são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, nelas compreendidos, entre outros:
- (a) os encargos e custas de intimação das Fiduciantes e da Devedora;
  - (b) os encargos e custas com a publicação de editais;
  - (c) a comissão do leiloeiro; e
  - (d) despesas comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, estes somente para eventuais procedimentos judiciais, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato de Alienação Fiduciária.

5.3. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao Valor dos Imóveis, será realizado segundo leilão.

5.3.1 Excesso. Se, no primeiro ou segundo leilão, sobejar importância em relação ao respectivo Percentual Garantido (“Sobejo”), (i) havendo Obrigações Garantidas devidas, o sobejo deverá ser

utilizado para pagamento das Obrigações Garantidas; ou (ii) caso as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente cumpridas, a Fiduciária deverá liberar o Sobejo à Fiduciante mediante transferência à conta de livre movimentação das Fiduciantes a ser oportunamente indicada.

5.4 No segundo leilão, observado o disposto no inciso (iii) da Cláusula 5.1 acima:

- (i) será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao Valor da Dívida Garantido, na forma da legislação em vigor;
- (ii) será recusado pela Fiduciária o maior lance oferecido, desde que inferior ao Valor da Dívida Garantido, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse dos Imóveis, sendo do Percentual Garantido integralmente quitado, não devendo a Fiduciária restituir qualquer quantia à Fiduciante a que título for; e
- (iii) caso o maior lance oferecido seja suficiente para liquidação do Valor da Dívida Garantido, conforme previsto no item (i) acima, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação, sob pena de multa legal.

5.5 Observado o disposto na Cláusula 5.1 acima, em não ocorrendo a entrega da posse dos Imóveis no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderá requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se as Fiduciantes cientes 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 dos Imóveis, a consolidação da 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 judicialmente, nos termos do art. 37-A da Lei nº 9.514/97, e demais despesas previstas neste Contrato.

5.6 A Fiduciária manterá em seus escritórios, à disposição das Fiduciantes, a correspondente prestação de contas simples pelo período de 30 (trinta) dias, contados da realização do último leilão. Para ter acesso a tal prestação de contas, as Fiduciantes deverão fazer uma solicitação com 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência.

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

6.1 As Partes convencionam que o valor de venda dos Imóveis (“Valor dos Imóveis”), para fins de leilão será o descrito no Anexo II.

6.1.1 Todos os custos incorridos com a contratação e elaboração dos laudos de avaliação serão arcados exclusivamente pelas Fiduciárias com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, independentemente do novo Valor dos Imóveis apurado.

## **7. VIGÊNCIA**

7.1 Este Contrato permanecerá válido e eficaz até a final e total liquidação do Percentual Garantido.

## **8. MULTIPLICIDADE DE GARANTIAS**

8.1 No exercício de seus direitos e recursos em relação às Obrigações Garantidas, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, a Fiduciária poderá executar todas e quaisquer eventuais garantias outorgadas à Fiduciária, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados neste Contrato de Alienação Fiduciária.

8.2 Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Contrato de Alienação Fiduciária poderá ser cobrada via processo de execução visto que as Partes desde já reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial nos termos e para os efeitos do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”).

8.3 Após a integral liquidação do Percentual Garantido, as eventuais garantias serão liberadas e os recursos que sobejarem à excussão das eventuais garantias serão transferidos às partes, conforme aplicáveis, líquidos de eventuais impostos e tributos.

## **9. LIBERAÇÃO DA GARANTIA**

9.1 A Alienação Fiduciária resolver-se-á quando do cumprimento integral das Obrigações Garantidas, observado o Percentual Garantido. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não resultará na exoneração da Alienação Fiduciária ora estabelecida.

9.2 No prazo de 30 (trinta) dias a contar da efetiva liquidação do Percentual Garantido, a Fiduciária e o Agente Fiduciário fornecerão, a requerimento da parte interessada, ou encaminhará para o endereço de correspondência das Fiduciantes, independentemente de assembleia dos Titulares de CRI, o respectivo Termo de Liberação, nos termos previstos no artigo 25 da Lei nº 9.514/97.

9.3 Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária de titularidade da Fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis, as Fiduciantes deverão apresentar ao cartório de registro de imóveis competente o correspondente Termo de Liberação, consolidando-se nas pessoas das Fiduciantes a plena propriedade dos Imóveis.

## **10. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DAS FIDUCIANTES**

10.1 Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, as Fiduciantes obrigam-se a:

- (i) manter sua existência legal e todos os direitos, autorizações e licenças indispensáveis para a condução de seus negócios;
- (ii) exceto pela Liberação Antecipada da Garantia, manter a titularidade válida e plena dos Imóveis;
- (iii) às suas expensas, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos e/ou registros, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (a) proteger os Imóveis, (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária, e/ou (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato de Alienação Fiduciária;
- (iv) exceto conforme permitido por este Contrato, manter, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, observado o Percentual Garantido, a presente Alienação Fiduciária sempre existente,

válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e os Imóveis livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato pretensão de qualquer natureza que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima (“Ônus”). Para fins de esclarecimento, a vinculação dos Imóveis a patrimônio de afetação na forma da lei não será considerada Ônus para fins deste Contrato. Na hipótese de algum Ônus ser verificado e/ou constituído após a assinatura do presente Contrato de Alienação Fiduciária, será caracterizado um evento de Resgate Antecipado dos CRI caso as Fiduciantes não realizem reforço de garantia nos termos da Cláusula 3 e seguintes acima;

- (v) não celebrar contratos de locação dos Imóveis;
- (vi) possuir e manter, até o integral cumprimento do Percentual Garantido, todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas (a) para a validade ou exequibilidade deste Contrato de Alienação Fiduciária; (b) para o fiel, pontual e integral cumprimento deste Contrato de Alienação Fiduciária; e (c) para a continuidade das suas operações;
- (vii) exceto conforme permitido por este Contrato, não ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, onerar ou de qualquer outra forma alienar os Imóveis em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, sob pena de ocorrência de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas;
- (viii) permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios dos Imóveis, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, o encargo de fiel depositária dos Documentos Comprobatórios dos Imóveis, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los, conservá-los, a exibi-los ou entregá-los, conforme o caso, à Fiduciária e/ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, ou em prazo inferior, de modo a possibilitar o cumprimento pela Fiduciária de qualquer lei, regulamento ou ordem judicial, arbitral ou administrativa, assim como fornecer todas as informações relativas a ela solicitadas pela Fiduciária;
- (ix) defender-se, de forma tempestiva, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar a presente Alienação Fiduciária, os Imóveis, no todo ou em parte ou este Contrato de Alienação Fiduciária;

- (x) exceto conforme permitido por este Contrato, bem como em relação à possibilidade de locação prevista ao inciso “(v)” acima, não celebrar qualquer contrato ou praticar qualquer ato que possa restringir os direitos ou a capacidade da Fiduciária de dispor dos Imóveis, no todo ou em parte, em caso de consolidação da propriedade;
- (xi) informar em até 3 (três) Dias Úteis 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 das Fiduciantes de cumprirem suas obrigações decorrentes deste Contrato de Alienação Fiduciária;
- (xii) notificar a Fiduciária, em até 1 (um) Dia Útil do seu conhecimento, em qualquer caso de penhora ou processo de execução dos Imóveis, no todo ou em parte, ou no caso de administrador judicial ser nomeado para administrar os bens das Fiduciantes, incluindo os Imóveis, no todo ou em parte, ou caso qualquer ato similar ocorra ou qualquer procedimento similar seja instaurado com relação aos Imóveis, bem como se compromete a notificar os terceiros que tenham instaurado ou requerido tais procedimentos, ou qualquer administrador judicial nomeado, da existência da Alienação Fiduciária aqui constituída em favor da Fiduciária, assim como a tomar, às suas próprias expensas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, todas as medidas razoáveis e tempestivas destinadas a quitar ou cancelar os procedimentos, assim que possível;
- (xiii) dar ciência deste Contrato de Alienação Fiduciária de que seja parte e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições, responsabilizando-se as Fiduciantes integralmente pelo cumprimento deste Contrato de Alienação Fiduciária;
- (xiv) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar os Imóveis e toda a documentação a ele relacionada, a qualquer hora durante o horário comercial, mediante notificação enviada com antecedência razoável, não inferior a 2 (dois) Dias Úteis;
- (xv) na hipótese de existirem eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, as Fiduciantes responsabilizar-se-ão integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais, lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

- (xvi) pagar todos os impostos, taxas, contribuições, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros (“Tributos”), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a presente Alienação Fiduciária e/ou sobre os Imóveis, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato de Alienação Fiduciária, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato de Alienação Fiduciária, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou aquelas objeto de procedimento administrativo ou judicial do qual ainda não tenha sido citada ou notificada;
- (xvii) indenizar e manter a Fiduciária indene contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos comprovados depois de decisão judicial transitada em julgado de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pela Fiduciária, originados de ou relacionados a: (a) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pelas Fiduciantes, nos termos do presente Contrato de Alienação Fiduciária e demais Documentos da Operação; (b) ação ou omissão dolosa ou culposa, devidamente comprovada das Fiduciantes, no que diz respeito ao cumprimento de suas obrigações decorrentes da Alienação Fiduciária ou de qualquer forma relacionadas ao presente Contrato de Alienação Fiduciária; e/ou (c) demandas, ações ou processos instaurados a fim de discutir a presente Alienação Fiduciária; e
- (xviii) cumprir e a adotar, conforme aplicáveis, todas as medidas para cumprimento das Leis Anticorrupção, devendo abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeiros, conforme aplicável, no seu interesse ou no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, das Fiduciantes e/ou suas controladas.

## **11. DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

11.1 Cada Parte declara e garante à outra que as afirmações prestadas a seguir são verdadeiras e representam a sua intenção na presente contratação:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as

medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas;

- (iii) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária, bem como cumprirá com suas obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária;
- (iv) a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária e o cumprimento de suas obrigações não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento no qual sejam parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo ou bem das Fiduciantes, exceto pela Alienação Fiduciária, ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Parte ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face das Fiduciantes e que afete as Fiduciantes ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (v) este Contrato de Alienação Fiduciária foi validamente firmado pelos seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em nome das Partes, as obrigações neles estabelecidas, constituindo-se o presente Contrato de Alienação Fiduciária uma obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil; e
- (vi) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade.

11.2 Adicionalmente, cada uma das Fiduciantes declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:

- (i) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Alienação Fiduciária, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (ii) as discussões sobre o objeto do presente Contrato de Alienação Fiduciária foram conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

- (iii) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por assessores legais durante toda a referida negociação;
- (iv) tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos;
- (v) exceto pelo registro deste Contrato de Alienação Fiduciária nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de crédito ou perante qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração e ao cumprimento deste Contrato de Alienação Fiduciária;
- (vi) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
- (vii) observa e observará a Legislação Socioambiental em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que (a) não utilize, direta ou indiretamente (neste último caso, de acordo com e na medida dos seus melhores esforços junto a quaisquer terceiros agindo em nome das Fiduciantes), trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores das Fiduciantes estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra em todos os seus aspectos materiais as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor, exceto por obrigações que estejam sendo discutidas de boa-fé no judiciário e que não cause um Efeito Adverso Relevante, observado que cumpre integralmente com as disposições de tais leis relativas a incentivo à prostituição, utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo; (d) detenha todas as permissões, licenças, registros, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável, exceto aquelas em processo de renovação tempestiva;
- (viii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações fiscais relativas aos Imóveis e inexistem qualquer discussão administrativa ou judicial, em especial execuções fiscais, versando sobre quaisquer tributos relativos aos Imóveis;

- (ix) possui, sob responsabilidade civil e criminal, patrimônio suficiente para garantir eventuais obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;
- (x) é a única e legítima proprietária dos Imóveis;
- (xi) não há, nesta data, procedimentos administrativos, procedimentos arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, ações reipersecutórias de qualquer natureza, contra as Fiduciárias, em qualquer instância ou tribunal, da qual as Fiduciárias tenham sido notificadas, citadas, intimadas ou informadas por escrito que afetem adversamente ou possam vir a afetar adversamente a Alienação Fiduciária ou quaisquer termos e condições do presente Contrato, ou, ainda, que venha a tornar os Imóveis inábeis, impróprios, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento do Percentual Garantido;
- (xii) não há, nesta data, (a) quaisquer restrições de caráter urbanístico, sanitário, viário ou de segurança sobre os Imóveis, que impeçam sua ocupação; ou (b) qualquer inadequação dos Imóveis às normas de uso e ocupação do solo ou qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental, que possam afetar a utilização dos Imóveis, sendo certo que todos os Imóveis possuem o respectivo “Habite-se”;
- (xiii) não há, nesta data, (a) reclamações ambientais que tenham por objeto os Imóveis, inclusive, mas não limitado a, notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais; ou (b) questões ambientais ou sociais sobre os Imóveis, inclusive, mas não limitado a, despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água, depósito, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais, conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos;
- (xiv) os Imóveis estão, nesta data, livres de materiais perigosos, tais como materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;

- (xv) os Imóveis estão livres e desembaraçado de quaisquer Ônus e em perfeito estado de segurança e utilização;
- (xvi) não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente aos Imóveis, tampouco as Fiduciárias têm conhecimento de que uma exigência com tal natureza esteja na iminência de ser feita;
- (xvii) está cumprindo, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (xviii) as declarações, informações e fatos contidos nos Documentos da Operação em relação à Fiduciária são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;
- (xix) concorda com a presente garantia de Alienação Fiduciária dos Imóveis; e
- (xx) por si, e por suas controladoras, controladas, seus sócios ou acionistas controladores, conforme aplicável, declara, neste ato, estarem cientes e cumprir os termos das leis e normativos que dispõe sobre atos lesivos contra a administração pública, em especial a Lei nº 12.846/13, a *FCPA - Foreign Corrupt Practices Act* e a *UK Bribery Act* (“Leis Anticorrupção”), e comprometem-se, neste ato, a abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nestas legislações quando estas lhe forem aplicáveis; sendo certo que a existência da Ação Penal nº 0060957-26.2014.8.26.0050, em curso perante a 2ª Vara de Crimes Tributários, Organização Criminosa e Lavagem de Bens e Valores da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, de que são réus os 2 (dois) sócios e diretores da Devedora não (a) não envolve ou tem qualquer conexão com as SPEs e/ou os empreendimentos cujos Imóveis constituem objeto das garantias outorgadas no âmbito da Securitização; (b) não afetarão as garantias outorgadas no âmbito da Securitização e a validade das obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelas SPEs no âmbito da Securitização; (c) somente tem potencial para afetar pessoalmente os referidos sócios, de modo que uma eventual condenação não terá qualquer efeito na situação patrimonial da Devedora e/ou das SPEs; e (d) não implica no vencimento antecipado de qualquer dívida da Devedora e/ou das SPEs.

11.3 Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula, as Fiduciárias obrigam-se a (i) notificar imediatamente a Fiduciária e a Securitizadora com cópia para o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas, na data de assinatura deste Contrato, nos termos desta Cláusula eram inverídicas, incorretas, incompletas ou inválidas na data em que foram prestadas; e (ii) indenizar e a manter a Fiduciária indene contra todos e quaisquer prejuízos em que esta

venha comprovadamente a incorrer em decorrência da falsidade, inexatidão ou incompletude de quaisquer das declarações e garantias aqui contidas, prestadas pelas Fiduciantes, mediante o pagamento de perdas e danos, sem prejuízo do direito da Fiduciária de declarar vencidas antecipadamente todas as Obrigações Garantidas e de executar as Garantias, nos termos do presente Contrato.

11.3.1 Para fins do presente Contrato, considera-se: (i) “Legislação Socioambiental”: legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente, ao não incentivo à prostituição, utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela(s) autoridade(s) competente(s); e (ii) “Efeito Adverso Relevante”: em conjunto, qualquer efeito adverso na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas das Fiduciantes que possa afetar negativamente sua capacidade de cumprir com suas obrigações principais e acessórias assumidas nos Documentos da Operação e/ou resultar em efeito adverso em sua condição reputacional.

11.4 A Fiduciária declara e garante à Fiduciante, na data de assinatura deste Contrato, que:

- (i) este Contrato constitui sua obrigação legal, válida e eficaz, exequível de acordo com os seus respectivos termos;
- (ii) a assinatura e cumprimento do presente Contrato não implicará na rescisão de qualquer instrumento celebrado e não viola nem violará: (a) os seus documentos societários; (b) qualquer acordo, instrumento ou contrato de que faça parte; e (c) qualquer lei, regulamento, licença, autorização governamental ou decisão que lhe vincule ou seja aplicável, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em rescisão ou vencimento antecipado de qualquer contrato, instrumento, acordo, empréstimo ou documento de que seja parte;
- (iii) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (iv) está devidamente autorizado e obteve, conforme aplicável, todas as autorizações, inclusive societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e societários necessários para tanto; e
- (v) seus representantes legais que assinam este Contrato têm poderes societários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações previstas neste instrumento e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor.

11.5 As Partes asseguram, para todos os fins e efeitos de direito, que as declarações prestadas nas Cláusulas 11.1, 11.2 e 11.4 acima expressam a verdade, sendo esta condição a causa essencial para a celebração deste Contrato. Portanto, qualquer falsidade ou incorreção nas declarações prestadas neste Contrato que afete negativamente a Alienação Fiduciária aqui pactuada será considerada um descumprimento das obrigações assumidas, e poderá sujeitar a respectiva Parte às penalidades da legislação vigente.

## **12. DISPOSIÇÕES GERAIS**

12.1 Comunicações. Todas as comunicações ou notificações realizadas nos termos deste Contrato devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e poderão ser feitas por qualquer meio de correspondência disponível, incluindo, correios, portadores ou ainda, de forma digital, por meio do envio de correio eletrônico (e-mail). As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado:

(i) para as Fiduciantes:

Av. Eliseu de Almeida, 1.415, 1º andar  
CEP 05533-000 – São Paulo – SP  
At.: Eliana Florindo  
Tel.: (11) 3724-9500  
E-mail: [eliana@exto.com.br](mailto:eliana@exto.com.br)

(ii) para a Fiduciária:

### **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215  
CEP 04533-004 – São Paulo – SP  
At.: Departamento Jurídico/Departamento de Gestão  
Tel.: +55 (11) 3320-7474  
E-mail: [juridico@virgo.inc](mailto:juridico@virgo.inc) / [gestao@virgo.inc](mailto:gestao@virgo.inc)

(iii) para a Devedora:

## **EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Av. Eliseu de Almeida, 1.415, 1º andar

CEP 05533-000 – São Paulo – SP

At.: Eliana Florindo

Tel.: (11) 3724-9500

E-mail: eliana@exto.com.br

### **13. DISPOSIÇÕES GERAIS**

13.1 Dias Úteis. Será considerado “Dia Útil” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa a este Contrato de Alienação Fiduciária, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

13.2 Ausência de Renúncia de Direitos. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Contrato de Alienação Fiduciária. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer uma das Partes, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

13.3 Sucessão. As obrigações constituídas por esta Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitentes-cessionários, herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

13.4 Divisibilidade. Caso qualquer das disposições deste Contrato de Alienação Fiduciária venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

13.5 Pagamento do Percentual Garantido. Além dos casos previstos neste Contrato de Alienação Fiduciária e dos contidos na lei, o Percentual Garantido deverá ser pago antecipadamente nas hipóteses previstas na CCB e/ou no Termo de Securitização.

13.6 Despesas. As Fiduciantes suportarão com recursos que não sejam do Patrimônio Separado todos e quaisquer tributos, encargos, despesas, ônus e quaisquer outros custos que venham a ser pagos ou devidos pela Fiduciária em razão do presente Contrato de Alienação Fiduciária, especialmente aqueles decorrentes da efetivação, manutenção, excussão e extinção da Alienação Fiduciária prevista neste Contrato de Alienação Fiduciária, incluindo, mas não se limitando, 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 lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de serviço de cartório de notas competente, de serviço de cartório de registro de imóveis competente e de serviço de cartório de títulos e documentos competente.

13.6.1 As Partes autorizam e determinam, desde já, que o cartório de registro de imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente Alienação Fiduciária, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato de Alienação Fiduciária.

13.7 Aplica-se à presente Alienação Fiduciária o disposto nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

13.8 Termos Definidos. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Contrato de Alienação Fiduciária são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos nos Documentos da Operação. Todos os termos no singular definidos neste instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Contrato de Alienação Fiduciária, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Contrato de Alienação Fiduciária como um todo e não a uma disposição específica deste instrumento. Referências a cláusula, item, adendo e anexo estão relacionadas a este Contrato de Alienação Fiduciária a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

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

13.10. Prazos. Os prazos estabelecidos no presente Contrato serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

13.11 Mandato. As Fiduciantes, de forma irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, constituem a Fiduciária sua bastante procuradora, para receber, em benefício dos Titulares de CRI, todos os valores referentes a pagamentos e indenizações pagas pelo poder expropriante e/ou por quem de direito, com relação aos Imóveis, aplicando tais valores na amortização ou quitação do Percentual Garantido. A Fiduciária poderá, ainda, praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta Cláusula, inclusive mediante substabelecimento, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados, até a integral liquidação do Percentual Garantido.

13.12 Aditamentos. Observado o disposto na Cláusula 13.14 abaixo, o presente Contrato de Alienação Fiduciária e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes e prévia aprovação dos Titulares de CRI, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

13.13 Adicionalmente, as Partes concordam que qualquer alteração neste Contrato de Alienação Fiduciária após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, obedecido o quórum estabelecido no Termo de Securitização dos CRI, sendo certo, todavia, que este Contrato de Alienação Fiduciária poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral de 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, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas, (iii) quando verificado erro de digitação, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não representem prejuízo aos Titulares de CRI ou afetem o fluxo dos Créditos Imobiliários e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI.

13.14 As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, desde que com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 (“ICP-Brasil”), reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Contrato pelos referidos meios.

#### **14. FORO DE ELEIÇÃO**

14.1 As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Contrato, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.