

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS,  
DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS EM GARANTIA, DE PROMESSA DE CESSÃO  
FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS**

**I – PARTES**

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

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social por seus representantes infra identificados (“Cedente”); e

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, 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/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Cessionária”).

E, ainda, como intervenientes anuentes:

**VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Cidade Jardim, nº 427, Cj. 73, Itaim Bibi, CEP 01453-000, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 39.158.109/0001-97, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Devedora”).

**JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 427, Conjunto 73, Itaim Bibi, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01453-000, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.030.706/0001-48, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“JK Amazonas”); e

**FELIPE AUGUSTO NAPOLI**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 12.242.223 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 129.628.458-19, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 37, Jardim América, na Cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, CEP 01437-010 (“Felipe” ou “Fiador”, doravante denominado, quando em conjunto com a JK Amazonas, “Garantidores”, e estes, quando em conjunto com a Devedora, “Intervenientes Anuentes”).

(o Cedente, a Cessionária e os Intervenientes Anuentes adiante denominados em conjunto como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

a) Nesta data, a Devedora emitiu em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na

Av. Cristóvão Colombo, nº 2955, cj. 501, Floresta, CEP 90.560-002, Porto Alegre, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 ("Credor Originário"), uma *Cédula de Crédito Bancário nº 41500959-6* ("CCB"), no valor total de principal de R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais) ("Valor Principal"), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Lei 10.931/04") sendo certo que a finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado ao desenvolvimento dos seguintes empreendimentos imobiliários: **(i)** realizado pela Jk Amazonas, sociedade integrante do grupo socioeconômico e subsidiária da Devedora, recursos estes que deverão ser utilizados integral e exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Saint Barthelemy", situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Empreendimento JK"), a ser edificado no imóvel situado na Rua Monte Aprazível, nºs 118, 126, 134 e 140 e Rua Natividade nºs 113 e 119, 24º Subdistrito – Indianópolis, CEP 04513-020, objeto da Matrícula nº 229.799 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP conforme melhor descrito e caracterizado no **Anexo I-A** desta Cédula ("Imóvel JK"); e **(ii)** realizado pela **HELVETIA 5 ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Hygyno Ferraz Lemos, nº 90, Chácara Alvorada, CEP 13337-250, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 38.098.106/0001-42 ("Helvetia", e, em conjunto com a JK Amazonas, as "Desenvolvedoras"), sociedade integrante do grupo socioeconômico e subsidiária da Devedora, recursos estes que deverão ser utilizados integral e exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento imobiliário residencial denominado "Helvetia Villas", situado na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo ("Empreendimento Helvetia", e, em conjunto com o Empreendimento JK, os "Empreendimentos"), a ser edificado no imóvel correspondente a um lote de terras designado pelos Lotes 14-C e 14-D da Quadra 21 (Rua Emilio Nolli), Chácara Alvorada, CEP 13337-100, objeto das Matrículas nº 54.496 e 54.497 do Oficial de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP, conforme melhor descrito e caracterizado no **Anexo I-B** desta Cédula ("Imóvel Helvetia", e, em conjunto com o Imóvel JK, os "Imóveis");

**b)** A Devedora se obrigou a pagar em favor do Credor Originário o valor do financiamento imobiliário a ela concedido pelo Credor Originário, conforme previsto na CCB, acrescido de Juros Remuneratórios, nos termos da CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB ("Créditos Imobiliários");

**c)** As Partes, ao celebrarem o presente instrumento, têm interesse em ceder a totalidade dos respectivos Créditos Imobiliários, para a Cessionária, que, por sua vez, celebrará o competente *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural* a fim de emitir 1 (uma) Cédula de Crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários ("CCI"), custodiadas por uma instituição custodiante e, então, vincular os Créditos Imobiliários representados pela CCI aos certificados de recebíveis imobiliários das 348ª, 349ª e 350ª Séries de sua 4ª Emissão (respectivamente, "CRI" e "Emissão"), por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 348ª, 349ª e 350ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização* ("Termo de Securitização"), a ser celebrado, nesta data, entre a Cessionária e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP

04534-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário" e "Instituição Custodiante"), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");

**d)** Em garantia do cumprimento fiel e integral: (i) de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pela Devedora no âmbito dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a, o adimplemento das obrigações principais ou acessórias, pecuniárias ou não, tais como os montantes devidos a título de valor de principal, atualização monetária, juros remuneratórios, prêmios, encargos moratórios e demais encargos legais e contratuais de qualquer natureza de responsabilidade da Devedora previstos nos Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todas e quaisquer despesas incorridas para emissão, cobrança, execução e pagamento; e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Intervenientes Anuentes, nos termos dos Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), foram ou serão outorgadas as seguintes garantias em favor da Cessionária e dos CRI:

- i)** Cessão Fiduciária de Recebíveis: a cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B, §3º, da Lei 4.728/65, e dos artigos 18 ao 20 da Lei 9.514/97 do domínio resolúvel e da posse indireta dos Recebíveis oriundos da alienação das Unidades Autônomas (abaixo definido) integrantes do Empreendimento JK (exclusivamente), compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela JK Amazonas, oriundos da comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimento JK, nos termos deste Contrato de Cessão (respectivamente, "Cessão Fiduciária de Recebíveis" e "Recebíveis");
- ii)** Fundo de Reserva: a cada Liquidação será retido o valor necessário para a constituição de um fundo de reserva no montante correspondente as parcelas de Juros Remuneratórios incidentes sobre a tranche integralizada, desde a data de sua integralização até o 12º (décimo segundo) mês da operação, conforme constituição e complemento previstos nos itens 2.3.4 e 2.3.4.1 abaixo ("Valor Inicial do Fundo de Reserva"), observado o quanto disposto no item 5.2.2 abaixo, para fazer frente à Remuneração dos CRI ("Fundo de Reserva");
- iii)** Fundo de Obras: a constituição de um fundo de recursos para fazer frente às despesas relativas às obras do Empreendimento JK, a ser constituído na forma prevista neste Contrato de Cessão ("Fundo de Obras");
- iv)** Alienação Fiduciária de Imóvel: a alienação fiduciária, nos termos da lei nº 9.514/97, da propriedade de determinadas unidades autônomas integrantes do Empreendimento JK ("Unidades Autônomas"), nos termos do competente *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* a ser celebrado entre a JK Amazonas, a Devedora e a Cessionária, substancialmente na forma do **Anexo VII** ao presente Contrato de Cessão (respectivamente, "Alienação Fiduciária de Imóvel" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"); e

- v) Fiança: a garantia fidejussória de fiança outorgada neste ato, nos termos da Cláusula 5.2.1 e seguintes abaixo, por meio do qual o Fiador restará coobrigado em relação à totalidade das Obrigações Garantidas ("Fiança", e, em conjunto com a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Imóvel e o Fundo de Reserva, as "Garantias").
- e) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada posteriormente ("Oferta Restrita"); e
- f) as Partes reconhecem que o presente Contrato de Cessão integra um negócio jurídico complexo, referente a um conjunto de negociações que envolvem ainda os seguintes instrumentos: **(i)** a CCB; **(ii)** o presente contrato de Cessão; **(iii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iv)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; **(v)** o Termo de Securitização; **(vi)** o Boletim de Subscrição dos CRI; **(vii)** o *Contrato de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Melhores Esforços das 348ª, 349ª e 350ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização*, a ser celebrado entre a Cessionária, a Devedora e os Garantidores; e **(viii)** os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente operação e que venham a ser celebrados ("Documentos da Operação").

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia, de Promessa de Cessão Fiduciária de Créditos e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão"), que se regerá pelas cláusulas a seguir e demais disposições legais aplicáveis.

### III – CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

**1.1.** Cessão de Créditos: O presente Contrato de Cessão tem por objeto a cessão onerosa, a partir da presente data ("Data da Cessão"), pelo Cedente, sem qualquer coobrigação do Cedente, e a aquisição, pela Cessionária, em caráter irrevogável e irretroatável, da totalidade dos Créditos Imobiliários ("Cessão de Créditos"), que neste ato são cedidos e transferidos à Cessionária, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, sujeitos aos termos e condições deste instrumento.

**1.2.** Transferência de Titularidade: A Cessão de Créditos será realizada por meio da celebração deste Contrato de Cessão.

**1.3.** Abrangência da Cessão: Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil, a cessão dos Créditos Imobiliários compreende, além da cessão ao direito de recebimento dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários.

**1.4.** Responsabilidade pela existência dos Créditos Imobiliários: O Cedente e a Devedora são

responsáveis pela correta constituição, existência, exigibilidade, correta formalização e validade dos respectivos Créditos Imobiliários ao tempo da cessão à Cessionária.

**1.5. Cessão Boa, Firme e Valiosa:** O Cedente e a Devedora obrigam-se a adotar todas as medidas necessárias para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa, inclusive perante quaisquer terceiros.

**1.6. Emissão dos CRI:** A presente Cessão de Créditos destina-se a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários poderão ser vinculados aos CRI, até o vencimento e resgate destes. Considerando essa motivação, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham seu curso e sua conformação estabelecidos neste Contrato de Cessão, sendo certo que eventual alteração dessas características é vedada, pois interfere no lastro dos CRI e, portanto, somente poderá ser realizada mediante aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia de titulares dos CRI convocada para esse fim, conforme disposições previstas no Termo de Securitização.

**1.7. Exigências da CVM e/ou da B3:** Em decorrência da emissão das CCI, as Partes declaram seu conhecimento de que, na hipótese de a CVM ou a B3, conforme aplicável, realizar eventuais exigências ou solicitações relacionadas com a presente Cessão de Créditos e que possa afetar a emissão dos CRI, as Partes ficarão responsáveis, juntamente com a Cessionária e o Agente Fiduciário, por sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela CVM e/ou pela B3 para tanto.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, VALOR DA CESSÃO, FORMA DE PAGAMENTO, DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E CONDIÇÕES PRECEDENTES**

**2.1. Cessão dos Créditos Imobiliários:** Por meio deste Contrato de Cessão, o Cedente cede e transfere os Créditos Imobiliários à Cessionária, sem qualquer coobrigação do Cedente, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, e a Cessionária os adquire, em caráter irrevogável e irretratável.

**2.2. Valor dos Créditos Imobiliários:** O valor nominal dos Créditos Imobiliários, na presente data, é de R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais).

**2.3. Valor da Cessão:** Os Créditos Imobiliários serão efetivamente cedidos e transferidos pelo Cedente à Cessionária na data em que ocorrer a transferência dos Créditos Imobiliários. Pela cessão dos Créditos Imobiliários a Cessionária pagará a Devedora, por conta e ordem do Cedente o valor total de **R\$ 33.000.000,00** (trinta e três milhões de reais) ("Valor da Cessão"), em 3 (**três**) **tranches**, a medida em que os CRI correspondentes forem integralizados.

**2.3.1. Primeira Tranche:** A primeira tranche do Valor da Cessão, no valor correspondente ao montante de liquidação de 19.700 (dezenove mil e setecentas) unidades dos CRI da 348ª Série da 4ª Emissão, equivalente a R\$ 19.700.000,00 (dezenove milhões e dezessete mil reais), será paga em até 10 (dez) dias úteis da implementação das Condições Precedentes A, em dinheiro, mediante transferência bancária de recursos para a Conta Autorizada da Devedora, observadas as retenções na forma do item 2.3.4 abaixo, conforme os CRI

correspondentes forem integralizados.

**2.3.2. Segunda Tranche:** A segunda tranche do Valor da Cessão, no valor correspondente ao montante de liquidação de 4.800 (quatro mil e oitocentas) unidades dos CRI da 349ª Série da 4ª Emissão, equivalente a R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais), será paga, com a totalidade da integralização dos CRI da 349ª Série da 4ª Emissão e o recebimento dos respectivos recursos pela Cessionária, em até 3 (três) meses após a integralização dos CRI da 348ª Série, desde que implementadas as Condições Precedentes, em dinheiro, mediante transferência bancária de recursos para a Conta Autorizada da Devedora, observadas as retenções na forma do item 2.3.4.1 abaixo, conforme os CRI correspondentes forem integralizados.

**2.3.2. Terceira Tranche:** A terceira tranche do Valor da Cessão, no valor correspondente ao montante de liquidação de 8.500 (oito mil e quinhentas) unidades dos CRI da 350ª Série da 4ª Emissão, equivalente a R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais), será paga, com a totalidade da integralização dos CRI da 350ª Série da 4ª Emissão e o recebimento dos respectivos recursos pela Cessionária, em até 6 (seis) meses após a integralização dos CRI da 348ª Série, desde que implementadas as Condições Precedentes, em dinheiro, mediante transferência bancária de recursos para a Conta Autorizada da Devedora, observadas as retenções na forma do item 2.3.4.1 abaixo, conforme os CRI correspondentes forem integralizados.

**2.3.4.** Uma vez ocorrida a liquidação financeira da Primeira Tranche dos CRI, os respectivos recursos do Valor da Cessão, desembolsados em favor da Devedora na conta corrente de titularidade da Cessionária, nº 3421-5, na agência 3395-2 do Banco Bradesco S/A - 237 ("Conta Centralizadora"), terão a seguinte destinação:

- (i) o pagamento dos custos e despesas iniciais da operação, na forma do **Anexo I** ("Despesas Iniciais"), e de eventuais outras despesas iniciais extraordinárias, desde que devidamente comprovadas, as quais serão pagas integralmente com os recursos da Primeira Tranche;
- (ii) a constituição do Fundo de Reserva no valor das 12 (doze) próximas parcelas de Juros Remuneratórios da 348ª Série da 4ª Emissão dos CRI;
- (iii) o montante de até R\$ 11.345.882,89 (onze milhões duzentos e quarenta e cinco mil oitocentos e oitenta e dois reais e oitenta e nove centavos) será transferido para a conta corrente de titularidade da Devedora de titularidade da Devedora, nº 28128-6 na agência 0001 do Banco QI – Tech ("Conta Vinculada");
- (iv) a constituição dos Fundos de Obras até o valor de R\$ 5.088.486,36 (cinco milhões oitenta e oito mil quatrocentos e oitenta e seis reais e trinta e seis centavos), conforme item 5.2.3 abaixo; e
- (v) o saldo remanescente (nesta data estimado em R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais), se houver, deverá ser transferido para a conta corrente nº 95452-2 mantida na agência 0445 do Banco 341 – Itaú Unibanco S/A, de titularidade da Devedora, a ser oportunamente por esta indicada ("Conta Autorizada") desde que atendidas as Condições Precedentes nos termos do item 2.4. abaixo, na medida em

que os CRI forem integralizados.

**2.3.4.1.** Uma vez ocorrida a liquidação financeira das segunda e terceira tranches dos CRI, os respectivos recursos do Valor da Cessão, desembolsados em favor da Devedora na conta corrente de titularidade da Cessionária, nº 3421-5, na agência 3395-2 do Banco Bradesco S/A - 237 ("Conta Centralizadora"), terão a seguinte destinação:

- (i) a complementação do Fundo de Reserva em montante equivalente a remuneração incidente entre a data de integralização e o 12º (décimo segundo) mês da operação.
- (ii) a constituição dos Fundos de Obras, nos valores previstos no item 5.2.3 abaixo.
- (iii) O saldo remanescente, se houver, na integralização da 350ª Série, será retido no Fundo de Reserva da operação.

**2.3.5.** Tendo em vista o disposto no item 2.3.4 e 2.3.4.1., acima, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Reserva vir a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Cessionária deverá notificar a Devedora para que esta realize o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Reserva e o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, estando a Devedora obrigada a realizar tal depósito no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação.

**2.3.6.** Adicionalmente, toda Data de Apuração (conforme definido abaixo), a Cessionária verificará se o montante de recursos existentes no Fundo de Reserva é superior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

**2.3.7.** Caso após a quitação integral dos Créditos Imobiliários e de todas e quaisquer despesas que tenham incorrido na operação sobejem recursos na Conta Centralizadora, a Cessionária estará obrigada a devolver tais recursos, líquidos de tributos, a Devedora em 3 (três) Dias Úteis do recebimento do Termo de Liberação do Regime Fiduciário, entregue pelo Agente Fiduciário.

**2.3.8.** Os Fundos constituídos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha ("Investimentos Permitidos"), sendo certo que todo e qualquer rendimento será parte integrante dos Investimentos Permitidos. A Cessionária não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa

ou culposa da Cessionária.

**2.3.8.1.** O resultado obtido pela eficiência e gestão dos créditos imobiliários adquiridos pela Cessionária para posterior vinculação ao patrimônio separado, serão atribuídos a Cessionária, ressalvados os Investimentos Permitidos.

**2.3.9.** Em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão, comparece neste ato a Devedora, anuindo com todos os termos da presente cessão, obrigando-se a ainda realizar os pagamentos dos Créditos Imobiliários, a partir da Data da Cessão, diretamente na Conta Centralizadora, diretamente à Cessionária.

**2.3.10.** Caso o Cedente receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, este obriga-se, desde já, a repassar tais recursos para a Conta Centralizadora em até 1 (um) Dia Útil da data de recebimento, sob pena de incorrer em um Evento de Recompra Compulsória.

**2.4.** Condições Precedentes: Para a formalização da Cessão dos Créditos pelo Cedente à Cessionária, e para que os recursos oriundos da subscrição e integralização dos CRI sejam utilizados para o pagamento do Valor da Cessão, conforme disposto no item 2.3 acima, deverão ser atendidas as seguintes Condições Precedentes, podendo a Cessionária, a seu único e exclusivo critério, renunciar a quaisquer condições precedentes, desde que assim aprovado pelos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral ("Condições Precedentes"):

- (i)** formalização dos Documentos da Operação em termos e condições satisfatórias à Cessionária, com a devida comprovação de poderes de representação dos signatários e obtenção de todas as aprovações necessárias;
- (ii)** a conclusão da auditoria financeira e jurídica de forma satisfatória à Cessionária, a seu exclusivo critério;
- (iii)** os Créditos Imobiliários deverão existir e estar livres e desembaraçados, sem ônus de qualquer natureza que impeçam sua cessão definitiva à Cessionária, mediante apresentação de declaração da Devedora a ser entregue à Cessionária, substancialmente na forma do **Anexo VI**;
- (iv)** cumprimento de todas as obrigações firmadas neste Contrato de Cessão, bem como inoccorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, nos termos do item 6.1., ou de qualquer Evento de Multa Indenizatória, nos termos do item 7.1., ambos deste Contrato de Cessão, mediante apresentação de declaração da Devedora a ser entregue à Cessionária, substancialmente na forma do **Anexo VI**;
- (v)** apresentação, pela Devedora, com cópia para o Agente Fiduciário, do registro do presente Contrato de Cessão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo/SP e Porto Alegre/RS;

- (vi) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições operacionais e/ou econômico-financeiras do Cedente, da Devedora, dos Garantidores e/ou dos Empreendimentos Alvo que possam inviabilizar a operação;
- (vii) registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante;
- (viii) subscrição e integralização da totalidade dos CRI da 327ª Série;
- (ix) o recebimento pela Cessionária, com cópia para o Agente Fiduciário, do parecer legal elaborado pelo assessor legal da operação de securitização, atestando a legalidade da estrutura e outros pontos que entender relevantes para a Oferta Pública Restrita, assinada com reconhecimento de firma ou eletronicamente com processo de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, em condições satisfatórias à Securitizadora e ao Coordenador Líder;
- (x) Esteja sendo cumprido e observado o Índice Financeiro, bem como que a liberação dos recursos não cause o desenquadramento do Índice Financeiro; e
- (xi) recebimento, pela Cessionária, de uma via original devidamente assinada por todas as respectivas partes, de cada um dos Documentos da Operação.

**2.4.3.** As Condições Precedentes deverão ser cumpridas cumulativamente no prazo de até 90 (noventa) Dias Úteis, a contar da presente data, sendo prorrogáveis por igual período por único e exclusivo critério da Cessionária, e caso assim deliberado pelos titulares dos CRI, desde que a Devedora esteja envidando, comprovadamente, os melhores esforços para o cumprimento das Condições Precedentes acima elencadas.

**2.4.1.1.** O não cumprimento das Condições Precedentes nos prazos avançados acima, sem que seja obtida a referida prorrogação, acarretará na resolução do presente Contrato de Cessão, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil Brasileiro, sem ônus para as Partes, com a consequente retrocessão dos Créditos Imobiliários, excetuadas as obrigações expressamente previstas neste Contrato de Cessão, bem como o pagamento, pela Devedora, de todos custos incorridos na Emissão ("Condição Resolutiva").

**2.5.** Momento da Quitação: O comprovante de pagamento representativo do pagamento integral do Valor da Cessão formaliza a plena e geral quitação pelo Cedente à Cessionária com relação a esse valor.

**2.6.** Dia Útil: Para os fins deste Contrato de Cessão, "Dia Útil" significa 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 Cessão, 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 um Dia Útil.

**2.7.** Em nenhuma hipótese, a Cessionária incorrerá em antecipação de despesas e/ ou suportará despesas com recursos próprios, sendo certo que todas as despesas deverão ser arcadas pela Devedora, diretamente ou por meio da utilização do Fundo de Reserva, observado o Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

**3.1.** Declarações das Partes: Cada uma das Partes declara à outra Parte que:

- (i)** está devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii)** possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, 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 nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;
- (iii)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação dos quais é parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações deles decorrentes, em especial aquelas relativas à cessão dos Créditos Imobiliários, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e societários necessários para tanto;
- (iv)** os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou são legitimamente outorgados para assumir em nome da respectiva Parte as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;
- (v)** este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (vi)** a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários (quando aplicável); (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (iii) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, que já não tenha sido concedido; e (iv) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não gera o vencimento antecipado de nenhuma dívida e/ou obrigação contraída;
- (vii)** a cessão dos Créditos Imobiliários nos termos deste Contrato de Cessão não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre as Partes;
- (viii)** o Valor da Cessão acordado entre as Partes na forma deste Contrato de Cessão representa

o valor econômico dos Créditos Imobiliários, calculado com base nos termos e condições atuais da CCB, e na expectativa de recebimento integral e tempestivo dos Créditos Imobiliários na quantia necessária para a satisfação das obrigações da Cessionária decorrentes do Termo de Securitização;

- (ix)** está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;
- (x)** não depende economicamente da outra Parte, de forma que ambas as Partes são independentes para celebrar o presente Contrato de Cessão;
- (xi)** não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- (xii)** é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este Contrato de Cessão e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados;
- (xiii)** foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade;
- (xiv)** as discussões sobre o objeto deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; e
- (xv)** cumpriu e faz cumprir, por si e seus administradores (quando aplicável), empregados, ou quaisquer outras pessoas agindo em seu nome ou interesse que pertençam, direta ou indiretamente, ao seu grupo econômico, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846/13, sendo certo que jamais praticou ou autorizou a prática por quaisquer terceiros de quaisquer atos que violem as leis anticorrupção aplicáveis, especialmente a Lei nº 12.846/13, incluindo, sem limitações, qualquer ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira ou contrário aos compromissos internacionais adotados pelo Brasil que tratem de tal matéria e às leis e regulamentações correlatas ("Leis Anticorrupção").

**3.2. Declarações quanto aos Créditos Imobiliários:** A Devedora declara e garante, em relação aos Créditos Imobiliários, que:

- (i)** não se encontra impedido de realizar a Cessão de Créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas dos Créditos Imobiliários assegurados ao Cedente nos termos da CCB;
- (ii)** os Créditos Imobiliários existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil;
- (iii)** os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de

certificados de recebíveis imobiliários;

- (iv) os Créditos Imobiliários são de sua legítima e exclusiva titularidade e estarão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza pessoal e/ou real, que possam obstar a cessão objeto deste Contrato de Cessão e o pleno gozo e uso, pela Cessionária, de todos os direitos, garantias e prerrogativas relacionadas aos Créditos Imobiliários;
- (v) a CCB não contém qualquer avença que impeça, proíba ou condicione, a qualquer título, a cessão dos Créditos Imobiliários à Cessionária, consubstanciando-se tais instrumentos em relação contratual regularmente constituída, válida, eficaz e exequível de acordo com os seus termos;
- (vi) a CCB e seus aditivos foram devidamente celebrados pelas Partes e encontram-se plenamente em vigor, não havendo, até a presente data, medida judicial ou extrajudicial ou ameaça de medida judicial ou extrajudicial, visando seu término antecipado, resolução ou anulação;
- (vii) não são ou foram objeto (a) de qualquer contestação judicial, extrajudicial ou administrativa, por parte da Devedora ou de quaisquer terceiros, (b) de qualquer tipo de renegociação, acordo ou transação, que não tenha sido descrita neste Contrato de Cessão; ou (c) de depósito judicial no contexto de questionamentos feitos pela Devedora;
- (viii) não têm conhecimento da existência de processos administrativos, judiciais ou procedimentos arbitrais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra si, que afetem, ou possam vir a afetar, os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão; e
- (ix) se responsabiliza pela legalidade, legitimidade e veracidade dos Créditos Imobiliários, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos, na estrita e fiel forma e substância em que foram descritos nos Documentos da Operação.

#### **CLÁUSULA QUARTA - OBRIGAÇÕES**

**4.1. Obrigações de fazer da Devedora e Garantidores:** Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato de Cessão, a Devedora e os Garantidores obrigam-se solidariamente a:

- (i) até a amortização e/ou o resgate integral dos CRI, não praticar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração de seus termos, condições e procedimentos de pagamento dos Créditos Imobiliários, exceto se expressamente previsto nos Documentos da Operação ou se devidamente aprovado pelos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral;
- (ii) manter toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão

às Partes as condições fundamentais de funcionamento, bem como que determinam os termos e condições da constituição dos Créditos Imobiliários;

- (iii) não renunciar ao exercício de direito, tácita ou expressamente, ou alterar, por meio de aditamento ou por qualquer outro meio, a CCB, salvo mediante autorização prévia e expressa dos titulares de CRI, observadas as disposições constantes no Termo de Securitização;
- (iv) manter, até a data de pagamento do Valor da Cessão, válidas e eficazes as declarações contidas no presente Contrato de Cessão, e, após tal data, manter a Cessionária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração;
- (v) enviar anualmente ao Agente Fiduciário, até o último dia útil do mês de março, cópia das demonstrações financeiras, balanço social ou declaração de imposto de renda referente ao exercício encerrado, conforme aplicável;
- (vi) encaminhar à Cessionária quaisquer avisos, notificações ou citações que vier a receber relacionados ao Imóvel ou à Devedora, sendo no caso desta última somente se estiverem relacionados ao presente Contrato de Cessão, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis;
- (vii) cumprir integral e tempestivamente todas as obrigações da CCB e demais Documentos da Operação;
- (viii) Celebrar o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, em até 30 (trinta) dias corridos contados da liberação dos recursos da primeira tranche dos CRI, devendo, ainda, prenotar a mesma junto à competente matrícula nos 5 (cinco) dias corridos subsequentes, obtendo seu efetivo registro nos 60 (sessenta) dias corridos subsequentes.

**4.2. Alteração Posterior:** Qualquer alteração da CCB, posterior à data de assinatura deste Contrato de Cessão, fica condicionada à aprovação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral.

**4.2. Alienação das Unidades Autônomas:** A JK Amazonas obriga-se, ainda, a realizar a alienação das Unidades Autônomas em condições de mercado e vislumbrando sempre o melhor resultado financeiro. Nesse sentido, a JK Amazonas desde já se obriga a:

- (i) realizar a venda de, ao menos, 1 (uma) unidade autônoma por trimestre durante o prazo dos CRI, a partir do 15º (décimo quinto) mês (exclusive) a contar da presente data;
- (ii) Receber em contrapartida pela alienação das Unidades Autônomas exclusivamente valores em moeda corrente nacional, sendo vedada qualquer forma de permuta ou dação em pagamento, exceto se prévia e expressamente aprovado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral; e
- (iii) Manter a **LSK Engenharia Ltda.** – CNPJ/ME nº 57.660.961/0001-40 (“Construtora”)

como única construtora contratada e responsável pela execução as obras do Empreendimento JK, salvo casos fortuitos ou de força maior, situação na qual os Titulares de CRI deverão prévia e expressamente aprovar o nome da nova construtora.

## **CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS**

**5.1.** Os Créditos Imobiliários não contam com qualquer garantia ou coobrigação por parte de terceiros.

**5.2.** Não obstante, serão outorgadas as seguintes garantias em favor das Obrigações Garantidas:

- (i)** Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (ii)** Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- (iii)** Constituição do Fundo de Reserva; e
- (iv)** Fiança.

**5.2.1.** Fiança: O Fiador assume, neste ato, como fiador e principal pagador, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos artigos 130 e 794 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

**5.2.1.1.** Fica assegurado ao Fiador o direito de regresso contra a Devedora, caso tenham adimplido qualquer obrigação não cumprida pela Devedora perante a Cessionária, podendo propor contra a Devedora todas as medidas judiciais cabíveis para recebimento do seu crédito, ficando certo que, mediante o pagamento de qualquer valor inadimplido à Cessionária, o Fiador sub-rogar-se-á automaticamente nos direitos de recebimento dos respectivos valores contra a Devedora, observado, entretanto, que o Fiador desde já concorda e obriga-se a exigir e/ou demandar a Devedora, somente após a liquidação integral das obrigações oriundas da CCB, deste Contrato de Cessão e, conseqüentemente, dos CRI.

**5.2.1.2.** Caso o Fiador deixe de pagar qualquer valor sob a Fiança nos prazos aqui estabelecidos, o Fiador ficará imediatamente constituído em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial e deverá pagar desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, sobre o referido valor não pago, os mesmos encargos moratórios, incluindo, mas não limitado, às multas, juros de mora e atualizações, devidos nos termos da CCB e deste Contrato de Cessão.

**5.2.1.3.** A Fiança ora prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que o Fiador pertence ao mesmo grupo econômico da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

**5.2.1.4.** Ainda, caso a Devedora ou o Fiador recebam, a qualquer momento, quaisquer valores da JK Amazonas a qualquer título e desde que oriundos da venda das Unidades Autônomas, estes obrigam-se a remeter tais recursos para a Conta centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis contados de seu recebimento.

**5.2.1.5** Com base na Declarações de Imposto de Renda, isoladamente, poderá ser insuficiente para arcar com a totalidade do valor das Obrigações Garantidas, na hipótese de execução das Obrigações Garantidas.

**5.2.2. Fundo de Reserva:** Durante toda a operação, em garantia do fiel pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, a Devedora concorda em constituir o Fundo de Reserva na Conta Centralizadora, sendo certo que o Fundo de Reserva deverá, até o 14º mês, observar o montante mínimo das 3 (três) próximas parcelas de juros dos CRI, sendo constituído e complementado na forma dos itens 2.3.4 e 2.3.4.1 acima ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"). Não obstante, a partir do 15º (décimo quinto) mês a contar da presente data, quando houver a alienação de 1 (uma) Unidade Autônoma, o Fundo de Reserva deverá observar o montante mínimo das 2 (duas) próximas parcelas de juros dos CRI e ser complementado até que o valor seja correspondente as 4 (quatro) próximas parcelas de juros e amortização dos CRI ("Complementação do Fundo de Reserva"), de forma que a Complementação do Fundo de Reserva deverá ocorrer sempre a cada nova venda de uma Unidade Autônoma ou quando notificado pela Cessionária.

**5.2.2.1.** A Devedora e os Garantidores têm ciência e concordam que o Fundo de Reserva representa garantia de liquidez constituída em favor dos investidores para suprir eventos de falta de recursos para manutenção dos pagamentos dos CRI, pagamentos do Patrimônio Separado ou qualquer outra Obrigação Garantida. Sendo assim, não poderão Devedora e Garantidores, em momento algum ou por qualquer motivo, escusar-se de cumprir suas obrigações deste Contrato de Cessão com base na existência de recursos no Fundo de Reserva, ou mesmo comandar a Cessionária que utilize os recursos lá existentes e as considere adimplentes.

**5.2.2.2.** Os recursos depositados no Fundo de Reserva e na Conta Centralizadora integrarão o Patrimônio Separado e poderão ser aplicados pela Cessionária, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em Investimentos Permitidos.

**5.2.2.3.** Sempre que ocorrer o inadimplemento das Obrigações Garantidas, principalmente na forma da Ordem de Pagamentos (na forma prevista no Termo de Securitização), a Cessionária poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva.

**5.2.2.4.** Toda vez que o Fundo de Reserva estiver descomposto (observado o Valor Mínimo do Fundo de Reserva), a Cessionária poderá promover sua recomposição mediante a utilização dos Recebíveis depositados na Conta Centralizadora ou de qualquer recurso devido à Devedora ou à JK Amazonas. Caso não hajam recursos suficientes, a Cessionária poderá notificar a Devedora e o Fiador ordenando que

estes aportem os recursos faltantes dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da referida notificação, sob pena de incorrerem em um Evento de Recompra Compulsória.

**5.2.3. Fundo de Obras:** A Cessionária está autorizada a constituir o Fundo de Obras com os recursos decorrentes do Valor da Cessão, para a conclusão das obras do Empreendimento JK. O Fundo de Obras será constituído conforme ocorram as integralizações, na forma do item 2.3.4 e 2.3.4.1 acima, no valor final aproximado de **R\$ 15.956.018,10**(quinze milhões novecentos e cinquenta e seis mil dezoito reais e dez centavos), de forma que finalizadas as integralizações os recursos constantes do Fundo de Obras, sejam equivalentes a 105% (cento e cinco por cento) do saldo de obras ("Valor Mínimo do Fundo de Obras").

**5.2.3.1.** Mensalmente (ou em periodicidade menor, conforme solicitado pela Cessionária), a **MVA CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES EIRELI** – CNPJ/ME nº 04.139.270/0001-39, contratada para medição das obras e elaboração de um relatório (respectivamente, "Medidor de Obras" e "Relatório de Medição") visitará o Empreendimento JK e fará um novo Relatório de Medição, que trará um comparativo de evolução das obras contra o Relatório de Medição imediatamente anterior. A Cessionária fará a liberação de recursos do Fundo de Obras em valor correspondente à evolução constatada, em até 10 (dez) dias contados do recebimento do Relatório de Medição correspondente.

**5.2.3.2.** A Devedora e os Garantidores têm ciência que as liberações de recursos do Fundo de Obras: **(i)** serão feitas sempre sob a modalidade de "adiantamento", considerando os recursos necessários para a implementação as obras do Empreendimento JK no respectivo mês de liberação, conforme previsto e estimado no Cronograma Físico-Financeiro constante do Anexo I-A da CCB ("Cronograma Físico-Financeiro"); e **(ii)** até que esteja cumprida a obrigação prevista no item 4.1 item '(viii)' – constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel -, somente serão liberados recursos do Fundo de obras até o limite de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e desde que estejam sendo adimplidas todas as Obrigações Garantidas.

**5.2.3.3.** Nesse sentido caso, porventura seja constatada, por meio de um Relatório de Medição, uma evolução de obras além ou aquém da prevista no Cronograma Físico-Financeiro, a Cessionária deverá: **(i)** Caso constada uma evolução inferior à prevista: não serão liberados recursos adicionais do Fundo de Obras até que as obras alcancem a evolução prevista para o respectivo mês; ou **(ii)** Caso constada uma evolução superior à prevista: serão liberados recursos adicionais ao previsto para o respectivo mês, de forma proporcional à evolução a maior verificada.

**5.2.3.4.** O Relatório de Medição deverá levar em conta os eventuais adiantamentos contratados e ainda não implementados ou incorporados às obras para fins de verificação de sua evolução, conforme previsto no Cronograma Físico-Financeiro. Eventuais adiantamentos não previstos no Cronograma Físico-Financeiro, deverão ser prévia e expressamente aprovados pela Cessionária.

**5.2.3.5.** Após a conclusão das obras, obtenção do Habite-se e quitação de todos os fornecedores de materiais e mão de obra, eventuais recursos remanescentes no Fundo de Obras, incluindo os rendimentos, líquidos de eventuais retenções de impostos, decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, serão liberados para a Devedora na forma da Ordem de Pagamentos.

**5.2.4. Cessão Fiduciária de Recebíveis:** Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a JK Amazonas neste ato outorga a Cessão Fiduciária de Recebíveis à Securitizadora, nos termos do §3º do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 ("Lei nº 4.728"), com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931"), e dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514 e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil") e demais disposições legais aplicáveis, transferindo a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, dos Recebíveis presentes e futuros advindos das alienações das Unidades Autônomas integrantes do Empreendimento JK, conforme identificadas no **Anexo III** ao presente Contrato de Cessão, sendo que após o advento da Condição Suspensiva deverão estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições.

**5.2.4.1.** Condição Suspensiva: A Cessão Fiduciária de Recebíveis é outorgada com condição suspensiva na forma do Art. 125 do Código Civil, de forma que a mesma somente passará a vigor após a liberação do gravame fiduciário atualmente existente sobre os Recebíveis ("Condição Suspensiva").

**5.2.4.1.** Aplicar-se-á à Cessão Fiduciária de Recebíveis, no que couber e não for contrário a algum dispositivo deste instrumento, o disposto nos artigos 1.421, 1.425 e 1.426, do Código Civil.

**5.2.4.2.** As Partes declaram, para os fins do artigo 18 da Lei 9.514 e demais disposições aplicáveis, que as Obrigações Garantidas apresentam nesta data as características descritas no **Anexo II** deste instrumento e do Termo de Securitização, que, incorporado por referência, constitui parte integrante e inseparável deste Contrato de Cessão.

**5.2.4.3.** A JK Amazonas obriga-se a (i) não vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira gravar, onerar ou alienar em benefício de qualquer outra parte, que não a Securitizadora, os Recebíveis, seja parcial ou totalmente, independentemente do grau de prioridade, e (ii) a praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Recebíveis.

**5.2.4.4.** Sempre que forem celebrados novos instrumentos de alienação das Unidades Autônomas ("Contratos Imobiliários"), a JK Amazonas obriga-se a acrescentar à respectiva Cessão Fiduciária de Recebíveis, os Recebíveis oriundos

destes novos Contratos Imobiliários, até a liquidação total das Obrigações Garantidas. Dentro de até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura deste Contrato de Cessão, os novos Contratos Imobiliários aqui referidos deverão passar a conter uma cláusula que deixe clara a existência da Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos seguintes termos: *“Os créditos decorrentes deste contrato foram cedidos fiduciariamente pela JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA à Virgo Companhia de Securitização, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto nº 215, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, nos termos do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia, de Promessa de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças” celebrado em 19 de agosto de 2021 (“Contrato de Cessão”), de tal maneira que seus pagamentos serão direcionados à Virgo Companhia de Securitização, nos termos do Contrato de Cessão.”*

**5.2.4.5.** Não obstante os Recebíveis estarem vinculados à Cessão Fiduciária de Recebíveis a partir da assinatura de cada Contrato Imobiliário, as Partes celebrarão *“Termo de Cessão Fiduciária”*, nos moldes constantes do **Anexo IV** (*“Termo de Cessão Fiduciária”*), em periodicidade de critério da Securitizadora (mas nunca em intervalo menor que o trimestral), para formalizar a inclusão de novos (e/ou a modificação das características de antigos) Contratos Imobiliários, conforme informações recebidas pela Securitizadora e devidas pela JK Amazonas e pela Devedora nos termos do Contrato de Servicing.

**5.2.4.6.** Nesta hipótese, a JK Amazonas e a Devedora deverão, às suas exclusivas expensas, averbar o Termo de Cessão Fiduciária em Cartório de Títulos e Documentos da sede das Partes, à margem deste Contrato de Cessão, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contados da data de sua assinatura, o que deverá ser comprovado para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis dos registros.

**5.2.4.7.** A Devedora e os Garantidores nomeiam a Securitizadora, de forma irrevogável e irretroatável, como suas procuradoras, com poderes **(i)** para lhes representar “em causa própria”, nos termos do artigo 685 do Código Civil, objetivando a inclusão da descrição Recebíveis e/ou a modificação das características dos Contratos Imobiliários, por meio da celebração de Termo de Cessão Fiduciária, observado o Contrato de Cessão; **(ii)** para tomar todas as medidas que sejam necessárias para o aperfeiçoamento ou manutenção da Cessão Fiduciária de Recebíveis, incluindo, mas não limitado a, representação dos Garantidores e da Devedora na assinatura e averbação dos Termos de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Títulos e Documentos da sede das Partes à margem deste Contrato de Cessão e/ou de outros documentos exigidos para o aperfeiçoamento ou manutenção da Cessão Fiduciária de Recebíveis, e **(iii)** para tomar qualquer medida com relação à excussão da garantia aqui prevista, nos termos deste Contrato de Cessão. A Devedora e os Garantidores concordam em assinar e entregar à Securitizadora a

procuração de modelo previsto no **Anexo V**, bem como a qualquer sucessor seu, para assegurar que tal sucessor tenha poderes para praticar os atos e deter os direitos e obrigações especificados no presente instrumento. O mandato ora outorgado à Securitizadora é considerado condição essencial do negócio ora contratado e é outorgado em caráter irrevogável e irretratável até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

**5.2.4.7.1.** Para fins do quanto acima disposto, a Devedora e os Garantidores obrigam-se, de forma irrevogável e irretratável, a manter válidas e vigentes as procurações a serem outorgadas nos termos do item 5.2.4.7 acima.

**5.2.4.8.** A Securitizadora exercerá sobre os Recebíveis os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente (executando extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei), podendo, uma vez verificado o inadimplemento das Obrigações Garantidas, consolidar a propriedade dos Recebíveis depositados na Conta Centralizadora, dar quitação aos devedores dos Recebíveis e assinar quaisquer documentos ou termos que lhe caibam para o pleno exercício da titularidade dos Recebíveis, independentemente de qualquer notificação e/ou comunicação aos Garantidores e/ou à Devedora, para o adimplemento das Obrigações Garantidas.

**5.2.4.9.** Verificado o não cumprimento das Obrigações Garantidas, os Recebíveis serão utilizados pela Securitizadora para sua satisfação mediante excussão parcial e/ou total da garantia, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 19 da Lei 9.514, principalmente na forma da Cascata de Pagamentos, de modo que as importâncias recebidas diretamente dos devedores dos Recebíveis serão consideradas na quitação das Obrigações Garantidas.

**5.2.4.10.** A excussão acima referida será extrajudicial e poderá ser realizada pela Securitizadora independentemente da realização de qualquer forma de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, total ou parcialmente, conforme preços, valores e/ou em termos e condições que considerar apropriado, aplicando o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas.

**5.2.4.11.** Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei nº 11.101/2005, a propriedade fiduciária dos Direitos Creditórios objeto da presente cessão fiduciária, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Fiduciante, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos Direitos Creditórios permanecerá em poder da Fiduciária, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Fiduciária poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

**5.2.5.** Dinâmica de Aplicação dos Recebíveis pela Securitizadora: Considerando que a

totalidade dos Recebíveis será recebido na Conta Centralizadora, e sua principal destinação é o pagamento dos CRI e manutenção de sua estrutura, a Securitizadora ficará incumbida de, com os recursos depositados, realizar os pagamentos devidos aos investidores dos CRI, os pagamentos aos prestadores de serviço do Patrimônio Separado, os pagamentos de custos e despesas de sua manutenção, e os pagamentos residuais devidos à Devedora, conforme o caso e se houver, pelo que as Partes desde já anuem e concordam de forma irrevogável e irretroatável.

**5.2.5.1.** Todo dia 3.º dia útil do mês, a Securitizadora apurará, com base nas nos relatórios recebidos pelo Servicer, os montantes arrecadados no mês anterior para utilização conforme abaixo ("Data de Apuração"):

- a)** Despesas Iniciais ou Despesas Recorrentes incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- b)** Remuneração dos CRI vencida em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
- c)** Remuneração dos CRI;
- d)** Amortização Programada dos CRI;
- e)** Complementação e/ou Recomposição do Fundo de Reserva;
- f)** Liberação para a Devedora do montante correspondente a Tributação JK Amazonas; e
- g)** Amortização Extraordinária Compulsória no valor proporcional ao integralizado em cada série, na forma prevista na CCB.

**5.2.5.1.1.** As parcelas de Remuneração e Amortização Programada dos CRI constam da "Tabela Vigente" indicada no Termo de Securitização, a qual poderá ser alterada pela Securitizadora a qualquer momento em função de reflexos da Cascata de Pagamentos, dos recebimentos dos Créditos Imobiliários e dos Recebíveis, e demais hipóteses de amortização previstas neste Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

**5.2.5.1.2.** Tributação JK Amazonas: Para Fins do quanto previsto na alínea 'g)' do item 5.2.5.2 acima, serão liberados para a JK Amazonas o percentual relativo à tributação incidente sobre os Recebíveis, qual seja, 4,00% (quatro inteiros por cento). Qualquer eventual alteração nas tributações incidentes deverão ser imediatamente comunicadas à Cessionária ("Tributação JK Amazonas").

**5.2.5.2.** Caso a totalidade dos recursos decorrentes dos Recebíveis ou Créditos Imobiliários recebidos na Conta Centralizadora arrecadados no mês imediatamente anterior ao de apuração tenham sido inferiores aos valores que serão utilizados na Cascata de Pagamentos, a Securitizadora, preferencialmente, poderá utilizar recursos do Fundo de Reserva para cumprir com os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI. Sem prejuízo, a Securitizadora notificará a Devedora e o Fidor para que complementem os valores faltantes nos termos da CCB e da Fiança até o 5º (quinto)

dia subsequente ao recebimento da notificação enviada pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, exceto se menor prazo for necessário para que o fluxo de pagamento dos CRI ou pagamentos do Patrimônio Separado não sejam afetados. Neste caso, a Devedora e o Feador têm ciência e concordam que (i) referida utilização do Fundo de Reserva é feita em benefício dos investidores, e não delas próprias, o que não as exime do cumprimento da CCB e da Fiança quando instadas para tanto, e (ii) a obrigação de aporte de recursos continuará a existir, porém sendo agora direcionada à recomposição do Fundo de Reserva utilizado.

**5.2.6. Alienação Fiduciária de Imóvel:** A Devedora outorgará, em favor da Cessionária, e em garantia da totalidade das Obrigações Garantidas, a Alienação Fiduciária de Imóvel, tendo por objeto as Unidades Autônomas, por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, essencialmente na forma da minuta constante do **Anexo VII** ao presente Contrato de Cessão.

**5.2.7. Índice Financeiro:** Durante todo o prazo de vigência da Operação e até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, mensalmente, a cada Data de Apuração, a Cessionária, com base nas informações fornecidas pelo Servicer, deverá apurar o índice financeiro abaixo descrito ("Índice Financeiro"), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\frac{(\text{RECEBÍVEIS ELEGÍVEIS} + \text{VALOR MÍNIMO})}{\text{SALDO DEVEDOR DOS CRI}} > 1,4$$

onde,

- (a) "Recebíveis Elegíveis": Recebíveis que estejam livres e desembaraçados de quaisquer dúvidas, ônus ou gravames, bem como que não apresentem nenhuma parcela em atraso por mais de 60 (sessenta) dias, os quais serão verificados pelo Servicer ("Critérios de Elegibilidade"), trazidos a valor presente pela Cessionária, pela taxa da Operação, na Data de Apuração;
- (b) "Valor Mínimo": valor das Unidades Autônomas objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, equivalente ao valor da tabela abaixo:

Unidade	m <sup>2</sup>	Preço (em R\$)	Preço/m <sup>2</sup>
00E Garden	166,08	R\$ 4.131.396,11	R\$ 24.875,94
Tipo 01 E	98,21	R\$ 2.785.095,31	R\$ 28.358,57
Tipo 01 F	131,77	R\$ 3.736.808,97	R\$ 28.358,57
Tipo 02 E	98,21	R\$ 2.931.679,28	R\$ 29.851,13
Tipo 02 F	131,77	R\$ 3.952.436,00	R\$ 29.994,96
Tipo 03 D	46,3	R\$ 1.451.212,58	R\$ 31.343,68
Tipo 03 - E	98,21	R\$ 3.078.263,24	R\$ 31.343,68
Tipo 03 - F	131,77	R\$ 4.130.157,29	R\$ 31.343,68
Tipo 04 ABCD Cobertura Duplex	718,4	R\$ 21.445.050,31	R\$ 29.851,13
Tipo 04 - F Cobertura Duplex	260	R\$ 7.761.293,26	R\$ 29.851,13

- (c) “Saldo Devedor dos CRI”: Saldo Devedor total dos CRI, incluindo aqueles ainda não integralizados.

**5.2.7.1.** O Servicer deverá disponibilizar à Cessionária, no dia 15 (quinze) de cada mês subsequente ao mês objeto da apuração, relatório escrito contendo as informações referente ao comportamento dos Recebíveis.

**5.2.7.2.** Para fins de verificação do Índice Financeiro pela Cessionária serão considerados os relatórios mensais de espelhamento da cobrança a serem elaborados pela **ARKE Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda.** – CNPJ/ME nº 17.409.378/0001-46 (“Servicer”), especialmente contratada pela JK Amazonas para acompanhamento dos Recebíveis e Critérios de Elegibilidade nos termos do *Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Administração de Recursos e Espelhamento de Direitos Creditórios – Servicer* (“Contrato de Servicing”).

**5.3.** Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Cessionária, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Cessionária, em benefício dos investidores do CRI, ficando, ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos neste Contrato de Cessão, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Cessionária, tais como aviso, protesto, notificação, interposição ou prestação de contas, de qualquer natureza.

## **CLÁUSULA SEXTA – RECOMPRA COMPULSÓRIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**6.1.** Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários: Fica desde já ajustado entre as Partes que a Devedora e o Fiador obrigam-se, em caráter irrevogável e irretratável, a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários, no caso da ocorrência de qualquer evento a seguir listado (“Recompra Compulsória” e “Eventos de Recompra Compulsória”) e observado o procedimento estabelecido no subitem 6.1.1., abaixo:

## **I - Eventos de Recompra Compulsória Automática**

- (i)** não pagamento pela Devedora e/ou pelo Fiador, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada a CCB e/ou dos Documentos da Operação, não sanada em até 2 (dois) Dias Úteis contado do descumprimento;
- (ii)** invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade dos Documentos da Operação ou de quaisquer das obrigações da Devedora oriundas dos Documentos da Operação;
- (iii)** inadimplemento de quaisquer dívidas da Devedora ou as Desenvolvedoras, em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);
- (iv)** requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora ou as Desenvolvedoras;
- (v)** requerimento de falência contra a Devedora ou as Desenvolvedoras não elidido no prazo legal, decretação de falência da Devedora ou as Desenvolvedoras, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência;
- (vi)** comprovada aplicação dos recursos oriundos da CCB em destinação diversa da descrita no item 2 da CCB;
- (vii)** cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos da CCB e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se previamente autorizado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (viii)** transformação do tipo societário da Devedora, salvo com a expressa autorização da Cessionária, conforme prévia deliberação do investidores em AGCRI realizada nos termos do Termo de Securitização dos CRI;
- (ix)** cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, sem que haja a prévia autorização da Cessionária, conforme prévia deliberação do investidores em AGCRI realizada nos termos do Termo de Securitização dos CRI;
- (x)** caso a Devedora adite, modifique ou de qualquer forma altere a CCB, sem a anuência da Securitizadora. A exclusivo critério da Securitizadora, as solicitações de alteração serão submetidas, pela securitizadora, à aprovação dos titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI (observados os termos definidos utilizados no Contrato de Cessão);

- (xi) pagamento pela Devedora e/ou pelas Desenvolvedoras de dividendos, quaisquer operações com partes relacionadas e/ou juros sobre o capital próprio bem como mútuo *intercompany* ou qualquer outra forma de saída de recursos das Desenvolvedoras;
- (xii) alteração do Contrato Social da Devedora e/ou das Desenvolvedoras que implique a concessão de direito de retirada aos sócios da Devedora e/ou das Desenvolvedoras em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação, salvo com a expressa autorização da Cessionária, conforme prévia deliberação dos investidores em AGCRI realizada nos termos do Termo de Securitização dos CRI; e/ou
- (xiii) oneração ou constituição de gravame pela Devedora e/ou pela JK Amazonas sobre os Recebíveis e/ou sobre as demais Garantias, que não os expressamente previstos nos Documentos da Operação.

## **II - Eventos de Recompra Compulsória Não Automática**

- (i) falta de cumprimento pela Devedora e/ou pelas Desenvolvedoras, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente da CCB e/ou dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou caso não haja em 15 (quinze) dias corridos contados da data em que referida obrigação deveria não pecuniária deveria ter sido cumprida;
- (ii) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (iii) se houver protesto legítimo de títulos, contra a Devedora ou as Desenvolvedoras, em valor individual ou agregado igual ou maior do que R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), sem que a sustação seja obtida em até 30 (trinta) dias corridos;
- (iv) contratação ou assunção, pela JK Amazonas, de quaisquer novas dívidas, financiamentos ou outras formas de alavancagem financeira, direta ou indiretamente;
- (v) se for comprovada a falsidade ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Devedora, contida nos Documentos da Operação, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Cessionária, a qualquer título, desde que não corrigidas no prazo de 15 (quinze) dias corridos da data da notificação a ser enviada pela Cessionária.
- (vi) não pagamento pela Devedora de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora ou as Desenvolvedoras, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);
- (vii) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda pela Devedora e/ou qualquer controlada, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades, que afete de forma adversa a

capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação;

- (viii)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou qualquer controlada, que afete de forma adversa a capacidade das mesmas de cumprir suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação;
- (ix)** caso haja ajuizamento de ação judicial que tenha por objeto a CCB, as Garantias (exceto o eventual questionamento dos Contratos Imobiliários pelos devedores dos Recebíveis até o limite de 10% (dez por cento) da totalidade dos Recebíveis) e/ou a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários e que este ajuizamento venha a interromper o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Cessionária, por todo e qualquer motivo, ainda que os recursos sejam depositados em juízo;
- (x)** Caso as obras do Empreendimento JK não estejam concluídas até 24 (vinte e quatro) meses contados da presente data, sendo entendida como sua conclusão a emissão do competente alvará de conclusão (Habite-se) ou documento equivalente pelos órgãos competentes;
- (xi)** Caso não seja atendido o Índice Financeiro;
- (xii)** Não tenham sido realizadas vendas de, ao menos, 1 (uma) unidade autônoma por trimestre durante o prazo dos CRI, a partir do 15º (décimo quinto) mês (exclusive) a contar da presente data; e/ou
- (xiii)** Caso não seja atendido o Valor Mínimo do Fundo de Obras.

**6.1.1.** A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória Automática, não sanados nos respectivos prazos de cura, acarretará a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, sendo que a Cessionária deverá declarar antecipadamente vencidas todas as Obrigações Garantidas e exigir o pagamento do que for devido. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória Não Automática, não sanados nos respectivos prazos de cura (ou quando não expressamente previsto um prazo de cura, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de comunicação da Cessionária), a Cessionária deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma assembleia de titulares dos CRI para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas. A assembleia de titulares dos CRI a que se refere este item deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, de acordo com os quóruns de instalação e de deliberação indicados no Termo de Securitização. Exercida a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários o pagamento da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários deverá ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente seguinte ao recebimento, pela Devedora e/ou Garantidores, da

notificação a ser encaminhada pela Cessionária ou pelo Agente Fiduciário da Emissão, sobre a não oposição da Assembleia Geral de Titulares dos CRI quanto à Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ("Prazo de Recompra Compulsória").

**6.1.1.1.** A notificação a ser realizada nos termos do subitem 6.1.1., acima, deverá ser realizada pela Cessionária ou pelo Agente Fiduciário da Emissão no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da realização da Assembleia Geral de Titulares do CRI acima mencionada.

**6.1.2.** A Devedora e/ou Garantidores comprometem-se a comunicar ao Agente Fiduciário da Emissão e à Cessionária da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ciência de tal fato ou da data em que tal fato se tornar público, o que ocorrer primeiro. O descumprimento da obrigação de notificar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pelo Agente Fiduciário e pela Cessionária.

**6.1.3.** Os pagamentos recebidos pela Cessionária em decorrência da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI, que por sua vez será amortizado proporcionalmente, conforme previsto no Termo de Securitização.

**6.1.4.** Na ocorrência de qualquer um Evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, e, observado o procedimento estabelecido no subitem 6.1.1., acima, a Devedora e/ou Fiador deverão adquirir compulsoriamente os Créditos Imobiliários e ficará obrigado a pagar à Cessionária, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o montante total das Obrigações Garantidas em aberto na data do exercício da Recompra Compulsória ("Valor de Recompra Compulsória").

**6.1.5.** Na hipótese de mora, incidirão, sobre o Valor de Recompra Compulsória, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

**6.2.** As Partes estabelecem ainda que, para fins de acompanhamento de tais eventos, a Devedora e os Garantidores deverão enviar declarações anuais à Cessionária e ao Agente Fiduciário, até o dia 31 de março de cada exercício social, visando demonstrar o devido cumprimento das referidas condições, ficando a exclusivo critério da Cessionária e/ou do Agente Fiduciário, a solicitação de novos documentos/certidões à Devedora e aos Garantidores para comprovar o quanto disposto nesta declaração, bem como comunicará a Cessionária e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado previsto na CCB no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da ocorrência.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – MULTA INDENIZATÓRIA**

**7.1. Eventos de Multa Indenizatória:** A Devedora e/ou Fiador responderão solidariamente pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos respectivos Créditos Imobiliários até a integral quitação dos CRI, de modo que A Devedora e/ou Fiador pagarão a Cessionária a Multa Indenizatória, abaixo definida, na Conta Centralizadora, caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Eventos de Multa Indenizatória"):

- a)** a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja prejudicada, por meio de decisão judicial neste sentido, no todo ou em parte, mediante contestação por quaisquer terceiros, pela Devedora e/ou Fiador, conforme aplicável, suas controladoras, controladas, coligadas e afiliadas, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida por decisão judicial de qualquer instância, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, da CCB, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários;
- b)** o direito à Recompra Compulsória, de que é titular a Cessionária nos termos acima, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo, desde que não seja por culpa ou dolo exclusivos da Cessionária; ou
- c)** falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pela Devedora e/ou Garantidores que afete a legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários, desde que tal incorreção se deva a ação da Devedora e não seja corrigida em até 5 (cinco) dias corridos do recebimento de comunicação nesse sentido.

**7.2. Multa Indenizatória:** Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, A Devedora e/ou Fiador obrigam-se, solidariamente, desde logo, em caráter irrevogável e irretroatável, a pagar à Cessionária, uma multa indenizatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil Brasileiro, calculada nos mesmos termos do subitem 6.1.4., acima (respectivamente, "Valor da Multa Indenizatória" e "Multa Indenizatória").

**7.3. Prazo de Pagamento:** A Multa Indenizatória será paga no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Devedora e/ou Fiador, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária com cópia para o Agente Fiduciário, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, observados os eventuais prazos de cura estabelecidos neste Contrato de Cessão, sob pena de incidência, sobre os valores em atraso, de multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

**7.3.1.** Os pagamentos recebidos pela Securitizadora a título de Multa Indenizatória, deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados conforme previsto no Termo de Securitização.

**7.3.2.** Após o pagamento da Multa Indenizatória, mediante a liberação do Regime Fiduciário pelo Agente Fiduciário, a Securitizadora procederá à retrocessão dos Créditos Imobiliários à Devedora e à liberação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

**7.4.** Titularidade: Uma vez realizado o pagamento integral do preço da Recompra Compulsória ou o pagamento integral da Multa Indenizatória pelo Fiador à Cessionária, e não restar quaisquer débitos em favor da Cessionária, fica o Fiador legitimado a cobrar da Devedora os valores referentes aos Créditos Imobiliários remanescentes.

**7.5.** Negócio Aleatório: A Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória configuram um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil Brasileiro, de modo que a Devedora e/ou Fiador se obrigam de forma definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Cessionária os valores devidos na forma do item 7.2. acima, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do real valor e do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória.

## **CLÁUSULA OITAVA – ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**8.1.** Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Cessionária, ou por terceiro por ela contratado para tal finalidade, a partir da data de pagamento da primeira tranche do Valor da Cessão e até a integral liquidação dos CRI.

**8.2.** A Devedora realizará o pagamento da totalidade dos valores dos Créditos Imobiliários devidos exclusivamente na Conta Centralizadora.

**8.3.** A Devedora e/ou Garantidores, desde já, se obrigam solidariamente a indenizar e manter a Cessionária isenta de responsabilidades contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente (e comprovadamente) sofridos pela Cessionária à administração dos créditos, originados de ou relacionados exclusivamente à: (i) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou Garantidores nos Documentos da Operação; (ii) ação ou omissão dolosa ou culposa da Devedora e/ou Garantidores ou da contratada na administração dos Créditos Imobiliários Totais; ou (iii) demandas, ações ou processos promovidos pela Devedora ou por terceiros para discutir os créditos, fundamentados em relação de consumo ou não.

**8.4.** Sem prejuízo do acima exposto, a Devedora e/ou Garantidores se obrigam, solidariamente, ainda, a fornecer em até 5 (cinco) dias corridos contados de sua solicitação os documentos e informações de que dispõem e que sejam necessários para defesa dos interesses da Cessionária contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados acima.

## **CLÁUSULA NONA - PENALIDADES**

**9.1. Inadimplemento Pecuniário:** O inadimplemento, por qualquer das Partes, de quaisquer das obrigações de pagamento em moeda corrente nacional previstas neste Contrato de Cessão caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora da Parte inadimplente, sujeitando-a ao pagamento imediato dos seguintes encargos pelo atraso: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela Parte credora; e (ii) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento) do valor devido.

**9.2. Inadimplemento Não Pecuniário:** O descumprimento por qualquer das Partes de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Contrato de Cessão, que não tenham sido sanadas no prazo de 15 (quinze) dias ou nos respectivos prazos de cura, ensejará um Evento de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, ressalvado o prazo de cura previsto neste Contrato de Cessão e exceto se for deliberado de forma diversa pela assembleia dos titulares de CRI, observados os procedimentos e a forma previstos no Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – INDENIZAÇÃO**

**10.1. Indenização por Dano:** As Partes responsabilizam-se, individualmente, por todo e qualquer dano moral ou patrimonial devidamente apurado e comprovado, mediante decisão judicial transitada em julgado, que venham, conjunta ou individualmente, a causar a qualquer outra Parte ou Partes deste Contrato de Cessão, em decorrência de dolo, culpa ou má-fé, em função da prática ou omissão de qualquer ato em desacordo com os procedimentos fixados neste Contrato de Cessão.

**10.2. Perdas e Danos:** A Parte que causou dano moral ou patrimonial à outra Parte deverá indenizar a Parte prejudicada por todas as perdas e danos incorridos e decorrentes de sua conduta culposa ou dolosa, desde que devidamente apurados e comprovados, mediante decisão judicial transitada em julgado, sem prejuízo de quaisquer custos ou despesas para a defesa dos direitos e interesses da Parte prejudicada, inclusive honorários advocatícios.

**10.3.1.** Em nenhuma hipótese o Cedente será responsável pelos riscos, custos e ônus relativos as demandas ou processos judiciais relacionadas à presente cessão, aos Créditos Imobiliários, as CCB ou, ainda, à constituição das Garantias, sendo certo que tal ausência de responsabilidade do Cedente deverá ser informada pela Cessionária em seus materiais da oferta a investidores, ficando também convencionado que a Cessionária deverá conduzir as defesas relativas a essas demandas ou processos, substituindo o Cedente no caso das ações terem sido intentadas contra esta.

**10.3.2.** A Cessionária deverá ressarcir e indenizar a Cedente, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, por qualquer ônus ou custo, de qualquer natureza, inclusive os derivados do pagamento de condenações judiciais e extrajudiciais, de custas processuais ou da prestação de garantias ao juízo, decorrentes de tais condenações. A indenização será devida na data em que o Cedente for compelida a efetuar o respectivo pagamento judicial, ou a prestar a correspondente garantia ao juízo.

**10.3. Forma de Pagamento:** A indenização deverá ser paga em moeda corrente nacional de acordo

com as disposições deste item mediante depósito em conta corrente da Parte indenizada, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis após o trânsito em julgado da decisão judicial mencionada no item 10.2 acima.

**10.4. Execução Específica:** Sem prejuízo da indenização devida em caso de inadimplemento de qualquer uma das cláusulas do presente Contrato de Cessão, a Parte prejudicada poderá exigir da Parte inadimplente a execução específica da obrigação devida.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – PRAZO DE VIGÊNCIA**

**11.1. Prazo de Vigência:** O presente Contrato de Cessão começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral liquidação dos CRI.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - NOTIFICAÇÕES**

**12.1. Comunicação:** Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Cedente:

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**

Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta

CEP 90560-002, Porto Alegre – RS

At.: Sr. Luis Felipe Carlomagno Carchedi

Telefone: (51) 3515-6200

E-mail: [operacional@chphipotecaria.com.br](mailto:operacional@chphipotecaria.com.br)

Para a Cessionária:

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

A/C: Departamentos de Gestão e Jurídico

Endereço: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto nº 215, Itaim Bibi, CEP 04533-010, São Paulo/SP.

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: [gestao@virgo.inc](mailto:gestao@virgo.inc); [juridico@virgo.inc](mailto:juridico@virgo.inc)

Para a Devedora e/ou Garantidores:

**VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. e/ou**

**FELIPE AUGUSTO NAPOLI**

Avenida Cidade Jardim, nº 427 – Cj. 73, Itaim Bibi

São Paulo/SP, CEP 01453-000

At.: Arthur Gaz

E-mail: [arthur@viracondo.com.br](mailto:arthur@viracondo.com.br)

**12.2. Eficácia da Notificação:** As comunicações serão consideradas entregues quando

recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico quando do envio da mensagem eletrônica, nos endereços mencionados neste Contrato de Cessão. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**13.1. Validade e Eficácia:** Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada pela Devedora, às suas expensas, em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s). Não obstante, após a emissão dos CRI, o presente Contrato de Cessão somente poderá ser alterado mediante anuência dos titulares dos CRI emitidos, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, exceto nas hipóteses prévia e expressamente autorizadas nos termos dos Documentos da Operação.

**13.2. Irrevogabilidade e Irretratabilidade:** As Partes celebram este Contrato de Cessão em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título, inclusive, conforme aplicável, na hipótese de incorporação da Devedora e/ou Garantidores por outras sociedades controladas, direta ou indiretamente, por suas atuais controladoras.

**13.3. Tolerância:** Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Cessão.

**13.4. Divisibilidade:** Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão.

**13.5. Negócio Complexo:** As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato de Cessão dos demais Documentos da Operação, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

**13.6. Título Executivo Extrajudicial:** As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão e seus eventuais aditamentos constituem títulos executivos extrajudiciais, inclusive para os

fins e efeitos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

**13.7. Alterações:** Qualquer alteração a este Contrato de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes e pelos Intervenientes Anuentes. Sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a Cessão dos Créditos Imobiliários, a assinatura da Cedente, nos termos dos Documentos da Operação, não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste instrumento ou de qualquer outro Documento da Operação (conforme aplicável), de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pela Cessionária e pelas Devedoras, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a Cedente, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

**13.8. Guarda de Documentos:** As Partes estabelecem que o Cedente será responsável, como fiéis depositários, pela guarda de 1 (uma) via original da CCB, devendo enviar 1 (uma) via original destes para a Cessionária, cabendo à Instituição Custodiante a custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI, assim como 1 (uma) cópia autenticada da CCB ("Documentos Comprobatórios").

**13.8.1.** Não obstante as responsabilidades assumidas pela Devedora e/ou Garantidores neste Contrato de Cessão, a Cessionária e a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido na Lei nº 10.931/2004 e regulamentos da câmara de liquidação e custódia onde será registrada a CCI, poderão solicitar a entrega da documentação sob a guarda do Cedente, que, desde já, obriga-se a fornecê-la em até 10 (dez) dias corridos a contar do recebimento da solicitação mencionada, conforme previsto na Escritura de Emissão de CCI.

**13.9. Anticorrupção:** As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as leis anticorrupção e antilavagem de dinheiro aplicáveis, incluindo aquelas da jurisdição de seu domicílio e da jurisdição em que o presente Contrato será cumprido, se diversa daquela, em especial as disposições da Lei 12.846, de 01 de agosto de 2013, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), da U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA), da UK Bribery Act of 2010 e da Lei 9.613/98, conforme alterada pela Lei 12.683/12.

**13.9.1.** As Partes declaram, ainda, individualmente, uma à outra, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (iii) não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e (iv) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação anticorrupção e antilavagem aplicáveis.

**13.10.** A Cessionária fica desde já autorizada pelas demais Partes a divulgar, para fins publicitários, sua participação na emissão, após encerrada a liquidação financeira dos CRI.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – FORO**

**14.1.** Foro: As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Contrato de Cessão, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

---

As Partes acordam que este documento será celebrado eletronicamente, por meio dos certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, conforme disposto no Artigo 10, Parágrafo 1º da Medida Provisória nº 2.220-2. Para fins de esclarecimento, as Partes acordam que este documento presumir-se-á autêntico e verdadeiro, consentindo, autorizando, aceitando e reconhecendo neste ato como válida qualquer forma de prova de autenticidade deste documento por meio das correspondentes assinaturas eletrônicas no documento, por meio dos certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, conforme disposto no Artigo 10, Parágrafo 1º da Medida Provisória nº 2.220-2, observado que as assinaturas eletrônicas serão suficientes para a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia do presente instrumento e suas condições, assim como para a respectiva vinculação das Partes a seus termos. As Partes também concordam que a assinatura eletrônica deste documento não obsta ou prejudica sua exequibilidade, devendo ser considerado, para todos os fins de direito, um título executivo extrajudicial.

São Paulo/SP, 19 de agosto de 2021.

*[ASSINATURAS NA PRÓXIMA PÁGINA]*

*[O RESTANTE DESTA PÁGINA FOI DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO]*

**[PÁGINA DE ASSINATURAS DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS EM GARANTIA, DE PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS, CELEBRADO EM 19 DE AGOSTO DE 2021]**

DocuSigned by:  
Juliane Effting  
Signed by: JULIANE EFFTING MATIAS.31181898862  
CPF: 311.818.988-62  
Signing Time: 19/08/2021 | 22:28:44 BRT  
ICP Brasil  
B50CB8E13C274FFFA5AA0D9701BA3196

DocuSigned by:  
Eduardo Caires  
Assinado por: EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES  
CPF: 216.064.508-75  
Data/Hora da Assinatura: 20/08/2021 | 09:34:53 BRT  
ICP Brasil  
E5E903A941E900400000000000000000

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Cessionária*

Nome: Juliane Effting Matias  
Cargo: Diretora de Operações  
CPF: 311.818.988-62  
RG: 34.309.220-7 SSP/SP

Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires  
Cargo: Procurador  
CPF: 216.064.508-75  
RG: 23.099.843-4 SSP/SP

DocuSigned by:  
Valentina Sampaio Napoli  
Assinado por: VALENTINA SAMPAIO NAPOLI.42521326810  
CPF: 425.213.268-10  
Data/Hora da Assinatura: 20/08/2021 | 18:19:27 BRT  
ICP Brasil  
4F1866F963F74235B4796BD124C4AC61

**VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*Devedora*

Nome: Valentina Sampaio Napoli  
Cargo: Sócia e Administradora  
CPF: 425.213.268-10  
RG: 38.592.815-4 SSP/SP

DocuSigned by:  
Augusto Papa Napoli  
Assinado por: JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA...  
CPF: 404.706.228-65  
Data/Hora da Assinatura: 19/08/2021 | 22:36:37 BRT  
ICP Brasil  
4F1866F963F74235B4796BD124C4AC61

**JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

*Garantidora*

Nome: Augusto Papa Napoli  
Cargo: Administrador  
CPF: 404.706.228-65  
RG: 35.499.255-7 SSP/SP

DocuSigned by:  
Felipe Augusto Napoli  
Assinado por: FELIPE AUGUSTO NAPOLI.12962845819  
CPF: 1296.284.581-9  
Data/Hora da Assinatura: 19/08/2021 | 22:34:37 BRT  
ICP Brasil  
4F1866F963F74235B4796BD124C4AC61

**FELIPE AUGUSTO NAPOLI**

*Fiador*

**TESTEMUNHAS:**

DocuSigned by:  
Victor Rigueiro Iencius Oliver  
Signed by: VICTOR RIGUEIRO IENCIUS OLIVER.49852534807  
CPF: 498.525.348-07  
Signing Time: 19/08/2021 | 20:17:37 BRT  
ICP Brasil  
A98D090280504888BE77A0D92B93DE1

Nome: Victor Rigueiro Iencius Oliver  
RG: 37.942.128-8  
CPF: 498.525.348-07

DocuSigned by:  
Gabriel Souza Soares  
Assinado por: GABRIEL SOUZA SOARES.42636888802  
CPF: 426.368.888-02  
Data/Hora da Assinatura: 20/08/2021 | 10:32:31 BRT  
ICP Brasil  
A98D090280504888BE77A0D92B93DE1

Nome: Gabriel Souza Soares  
RG: 37.472.081-2  
CPF: 426.368.888-02

## ANEXO I – DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS

### Despesas Extraordinárias

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR LÍQUIDO	GROSS UP	VALOR BRUTO	CUSTOS INICIAIS
B3   CETIP	Registro CRI	FLAT	R\$ 9.570,00	0,00%	R\$ 9.570,00	R\$ 9.570,00
B3   CETIP	Registro CCI	FLAT	R\$ 330,00	0,00%	R\$ 330,00	R\$ 330,00
CHP	Emissor CCB	FLAT	R\$ 42.075,00	9,65%	R\$ 46.568,90	R\$ 46.568,90
Virgo	Coordenador Líder	FLAT	R\$ 300.000,00	16,33%	R\$ 358.551,45	R\$ 358.551,45
Virgo	Emissão	FLAT	R\$ 50.000,00	16,33%	R\$ 59.758,58	R\$ 59.758,58
Daló Tognotti Adv	Assessor Legal	FLAT	R\$ 56.310,00	6,15%	R\$ 60.000,00	R\$ 60.000,00
Simplific Pavarini	Agente Registrador	FLAT	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	R\$ 5.975,86
Simplific Pavarini	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 24.000,00	16,33%	R\$ 28.684,12	R\$ 28.684,12
Simplific Pavarini	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	R\$ 5.975,86
QI TECH	Conta Vinculada	MENSAL	R\$ 600,00	0,00%	R\$ 600,00	R\$ 600,00
MV	Engenharia	MENSAL	R\$ 15.954,50	0,00%	R\$ 15.954,50	R\$ 15.954,50
QI TECH	Conta Escrow	MENSAL	R\$ 600,00	0,00%	R\$ 600,00	R\$ 600,00
VIRGO	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 3.500,00	16,33%	R\$ 4.183,10	R\$ 4.183,10
Link	Contador	MENSAL	R\$ 110,00	0,00%	R\$ 110,00	R\$ 110,00
BLB	Auditoria	MENSAL	R\$ 150,00	0,00%	R\$ 150,00	R\$ 150,00
Bradesco	Escriturador	MENSAL	R\$ 500,00	0,00%	R\$ 500,00	R\$ 500,00
Bradesco	Tarifa da Conta	MENSAL	R\$ 60,00	0,00%	R\$ 60,00	R\$ 60,00
ARKE	Espelhamento	MENSAL	R\$ 800,00	0,00%	R\$ 800,00	R\$ 800,00
B3   CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 80,00	0,00%	R\$ 80,00	R\$ 80,00
B3   CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 70,00	0,00%	R\$ 70,00	R\$ 70,00
B3   CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 300,00
			<b>R\$ 515.009,50</b>		<b>R\$ 598.822,36</b>	<b>R\$ 598.822,36</b>

### A - Despesas de Responsabilidade da Devedora:

- (i) remuneração da instituição financeira que atuar como coordenador líder da emissão dos CRI, do agente Escriturador e do banco liquidante e todo e qualquer prestador de serviço da oferta de CRI;
- (ii) remuneração da Instituição Custodiante da CCI, sendo: (a) Implantação e Registro da CCI no sistema da B3 R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia da Escritura de Emissão de CCI: parcelas anuais de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) reajustadas pela variação acumulada do IPCA, acrescido de impostos, sendo que a 1ª (primeira) parcela deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI, e as demais parcelas deverão ser pagas no mesmo dia dos anos subsequentes;
- (iii) a remuneração do agente fiduciário dos CRI será a seguinte: à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas anuais de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) cada reajustadas pela variação acumulada do IPCA, para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário dos CRI, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI. Adicionalmente, no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão, bem como

participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao agente fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução de Garantias, (iii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo agente fiduciário dos CRI, de "relatório de horas" à Securitizadora;

- (iv) despesas incorridas, direta ou indiretamente, por meio de reembolso, previstas nos Documentos da Operação;
- (v) despesas com formalização e registros, nos termos dos Documentos da Operação;
- (vi) honorários do assessor legal;
- (vii) despesas com a abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- (viii) remuneração recorrente da Securitizadora, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante da CCI e do Agente Escriturador, se houverem.
- (ix) taxa de administração mensal, devida à Securitizadora para a manutenção do Patrimônio Separado será de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), atualizada pelo IPCA;
- (x) nos casos de renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, será devida pela Securitizadora à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a: (a) R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades, e (b) R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas, até o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ano;

#### **B – Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:**

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das

- Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;
- (iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
  - (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e
  - (v) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
  - (vi) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

**C - Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/1997, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

## ANEXO II – CARACTERÍSTICAS DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 19 DE AGOSTO DE 2021			
SÉRIE	Única	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI			INTEGRAL
<b>1. EMISSOR</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	Cj. 215	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04533-004
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ/ME: 15.227.994/0004-01							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano 466, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	Bloco B - Cj. 1401	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-005
<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ/ME: 39.158.109/0001-97							
ENDEREÇO: Av. Cidade Jardim, nº 427							
COMPLEMENTO	Cj. 73	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01453-000
<b>4. GARANTIAS - Não há</b>							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), na Data de Desembolso.							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 41500959-6							
DESCRIÇÃO: Emitida em 19 de agosto de 2021 ("Data da Constituição do Crédito"), por meio da qual o Credor Originário concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total de R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais) para aporte em sociedades de propósito específico sendo tais recursos utilizados por tais sociedades integral e exclusivamente para aplicação no desenvolvimento dos gastos incorridos nos empreendimentos imobiliários descritos abaixo e outros, conforme previsto na CCB.							
IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:							
Empreendimento	Cartório	Matrícula	Endereço				
<b>Edifício Saint Barthelemy</b>	14º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 229.799	na Rua Monte Aprazível, nºs 118, 126, 134 e 140 e Rua Natividade nºs 113 e 119, 24º Subdistrito – Indianópolis, CEP 04513-020, São Paulo/SP				

<b>Helvetia Villas</b>	Ofício de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP	Nº 54.496 e 54.497	lotes de terras designado por Lotes 14-C e 14-D da Quadra 21 (Rua Emilio Nolli), Chácara Alvorada, CEP 13337-100, Indaiatuba/SP
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>			
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	05 de setembro de 2024		
6.2 PRAZO E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.113 (mil cento e treze) dias corridos, vencendo-se, portanto, em 05 de setembro de 2024		
6.3 VALOR PRINCIPAL	R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), na data de desembolso.		
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IPCA/IBGE		
6.5 JUROS	8,80% a.a.		
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Pagamento mensal de Juros Remuneratórios e amortização do principal, conforme tabela no <b>Anexo II</b> da CCB.		
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.		
6.8 PRÊMIO DE PRÉ-PAGAMENTO	Prêmio de pré-pagamento no importe de: (i) até o 24º mês (inclusive): 10% (dez por cento) do Saldo Devedor; e (ii) até o 25º mês (inclusive): 2% (dois por cento) do Saldo Devedor; nos termos previstos na CCB.		
6.9 ENCARGOS	(i) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada na CCB, incidente sobre o valor total do saldo devedor apurado na Data de Pagamento; (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida; e (iii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.		

\* \* \* \* \*

### ANEXO III – UNIDADES AUTÔNOMAS OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

Descrição da Unidade autônoma	m <sup>2</sup>	Preço (R\$)	Preço/m <sup>2</sup>
Apartamento nº 04 do empreendimento imobiliário residencial denominado "EDIFICO SAINT BARTHÉLEMY", situado na Rua Natividade, 119 - Indianópolis - 24º Subdistrito, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.2 da matrícula nº 229.799, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	166,08	4.131.396,11	24.875,94
Apartamento nº 15 Tipo 01-E do empreendimento imobiliário residencial denominado "EDIFICO SAINT BARTHÉLEMY", situado na Rua Natividade, 119 - Indianópolis - 24º Subdistrito, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.2 da matrícula nº 229.799, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	98,21	2.785.095,31	29.851,13
Apartamento nº 16 Tipo 01-F do empreendimento imobiliário residencial denominado "EDIFICO SAINT BARTHÉLEMY", situado na Rua Natividade, 119 - Indianópolis - 24º Subdistrito, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.2 da matrícula nº 229.799, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	131,77	3.736.808,97	28.358,57
Apartamento nº 25 Tipo 02-E do empreendimento imobiliário residencial denominado "EDIFICO SAINT BARTHÉLEMY", situado na Rua Natividade, 119 - Indianópolis - 24º Subdistrito, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.2 da matrícula nº 229.799, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	98,21	2.931.679,28	29.851,13
Apartamento nº 26 Tipo 02-F do empreendimento imobiliário residencial denominado "EDIFICO SAINT BARTHÉLEMY", situado na Rua Natividade, 119 - Indianópolis - 24º Subdistrito, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.2 da matrícula nº 229.799, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	131,77	3.952.436,00	29.994,96
Apartamento nº 34 Tipo 03-D do empreendimento imobiliário residencial denominado "EDIFICO SAINT BARTHÉLEMY", situado na Rua Natividade, 119 - Indianópolis - 24º Subdistrito, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.2 da matrícula nº 229.799, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	46,3	1.451.212,58	31.343,68
Apartamento nº 35 Tipo 03-E do empreendimento imobiliário residencial denominado "EDIFICO SAINT BARTHÉLEMY", situado na Rua Natividade, 119 - Indianópolis - 24º Subdistrito, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.2 da matrícula nº 229.799, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	98,21	3.078.263,24	31.343,68
Apartamento nº 36 Tipo 03-F do empreendimento imobiliário residencial denominado "EDIFICO SAINT BARTHÉLEMY", situado na Rua Natividade, 119 - Indianópolis - 24º Subdistrito, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.2 da matrícula nº 229.799, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	131,77	4.130.157,29	31.343,68
Apartamento de Cobertura nº41 Tipo 04-AB, nº42 Tipo 04-C, nº43 Tipo 04-D do empreendimento imobiliário residencial denominado "EDIFICO SAINT BARTHÉLEMY", situado na Rua Natividade, 119 - Indianópolis - 24º Subdistrito, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.2 da matrícula nº 229.799, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	718,4	21.445.050,31	29.851,13
Apartamento nº 45 Tipo 04-F do empreendimento imobiliário residencial denominado "EDIFICO SAINT BARTHÉLEMY", situado na Rua Natividade, 119 - Indianópolis - 24º Subdistrito, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.2 da matrícula nº 229.799, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	260	7.761.293,26	29.851,13

## ANEXO IV – TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

### TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

Número [•] Ano [•]:

- na qualidade de cedente,

**JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 427, Conjunto 73, Itaim Bibi, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01453-000, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.030.706/0001-48, neste ato representada na forma de seu contrato social ("JK Amazonas").

- na qualidade de Securitizadora:

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, com sede na Rua Tabapuã, nº 1123, conj. 215, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04533-004, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Cessionária");

- na qualidade de intervenientes anuentes:

**VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Cidade Jardim, nº 427, Cj. 73, Itaim Bibi, CEP 01453-000, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 39.158.109/0001-97, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Devedora").

**FELIPE AUGUSTO NAPOLI**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 12.242.223 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 129.628.458-19, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 37, Jardim América, na Cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, CEP 01437-010 ("Felipe", e, em conjunto a JK Amazonas, "Garantidores"); e

(a Securitizadora, os Garantidores e a Devedora, adiante denominadas em conjunto como "Partes" ou, individual e indistintamente, "Parte").

### CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) Em 19 de agosto de 2021 foi celebrado entre as Partes o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão").

b) Nos termos do Contrato de Cessão, a JK Amazonas cedeu e prometeu ceder fiduciariamente à Securitizadora os Recebíveis que viessem a ser constituídos após a celebração do Contrato de Cessão em razão da formalização de novos Contratos Imobiliários em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato de Cessão), mediante a formalização, assinatura e averbação deste instrumento em Cartório de Títulos e Documentos à margem do

Contrato de Cessão; e

c) a JK Amazonas formalizou a venda de unidades do Empreendimento JK, conforme descritos no Anexo ao presente instrumento, e desejam ceder fiduciariamente à Securitizadora os respectivos Recebíveis, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definidas no Contrato de Cessão); e

d) a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, deseja receber os Recebíveis em garantia.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente Termo de Cessão Fiduciária, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

### **I – CESSÃO FIDUCIÁRIA DE NOVOS CRÉDITOS:**

1.1. Diante das considerações acima expostas, serve o presente Termo de Cessão Fiduciária Número [•]/201[•] ("Termo de Cessão Fiduciária") para formalizar a cessão fiduciária e transferir a titularidade fiduciária sobre os Recebíveis, decorrentes dos Contratos Imobiliários celebrados a partir de [dia] de [mês] de [ano], que passarão a fazer parte integrante da Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme definidas no Contrato de Cessão).

1.2. A JK Amazonas declara que os Recebíveis atendem aos Critérios de Elegibilidade e se comprometem a entregar 1 (uma) via de cada um dos respectivos Contratos Imobiliários ao Agente Fiduciário na data da assinatura deste instrumento.

1.3. A JK Amazonas se obriga, ainda, a realizar, às suas expensas, a prenotação para averbação deste Termo de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes à margem do Contrato de Cessão, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos contados da data de assinatura do presente instrumento, o que deverá ser comprovado no mesmo prazo à Securitizadora e ao Agente Fiduciário.

1.4. Permanecem inalteradas todas as demais cláusulas e condições estipuladas no Contrato de Cessão que não tenham sido expressamente modificadas por este Termo, as quais são neste ato integralmente ratificadas, obrigando-se as partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

1.5. As Partes resolvem aplicar aos Recebíveis os mesmos termos e condições previstos no Contrato de Cessão.

1.6. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos no presente Termo terão o significado previsto no Contrato de Cessão.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento em [•] ([•]) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas a seguir nomeadas.

[local], [data] e [assinaturas]

**ANEXO V – MODELO DE PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA****INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA**

**VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Cidade Jardim, nº 427, Cj. 73, Itaim Bibi, CEP 01453-000, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 39.158.109/0001-97, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Devedora"); **JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 427, Conjunto 73, Itaim Bibi, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01453-000, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.030.706/0001-48, neste ato representada na forma de seu contrato social ("JK Amazonas"); e **FELIPE AUGUSTO NAPOLI**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 12.242.223 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 129.628.458-19, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 37, Jardim América, na Cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, CEP 01437-010 ("Felipe", doravante denominado, quando em conjunto com a JK Amazonas e a Devedora, as "Outorgantes"); constituem e nomeiam como sua bastante **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, com sede na Rua Tabapuã, nº 1123, conj. 215, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04533-004 ("Outorgada"), em conformidade e nos estritos termos e condições estabelecidos no "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 19 de agosto de 2021, entre as Outorgantes e a Outorgada, dentre outras partes, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão"), de forma irrevogável e irretroatável, conferindo-lhe poderes para praticar todos e quaisquer atos necessários ou desejáveis em relação ao Contrato de Cessão, com o fim de preservar e executar os direitos da Outorgada, nos termos do referido instrumento, incluindo poderes: (a) para representar a Outorgante "em causa própria", nos termos do artigo 685 do Código Civil, objetivando a inclusão da descrição de novos Recebíveis e/ou a modificação das características dos Contratos Imobiliários, por meio da celebração de Termo de Cessão Fiduciária, em periodicidade trimestral, observado o Contrato de Cessão; (b) para praticar todos os atos e celebrar todos os documentos, incluindo a assinatura e averbação dos Termos de Cessão Fiduciária e/ou de outros documentos exigidos nos termos da legislação vigente para o aperfeiçoamento ou manutenção da cessão fiduciária em garantia sobre os Recebíveis, conforme previsto no Contrato de Cessão; (c) para representar as Outorgantes na assinatura de aditamentos e retificações dos Contratos Imobiliários; e (d) com o fim de assegurar o cumprimento dos poderes conferidos no Contrato de Cessão, representar as Outorgantes perante quaisquer Cartórios de Registros de Títulos e Documentos nos quais o Contrato de Cessão, qualquer aditamento ou Termo de Cessão Fiduciária devam ser registrados.

Termos iniciados em letra maiúscula usados, mas não definidos no presente instrumento terão os significados a eles atribuídos ou incorporados por referência no Contrato de Cessão.

Os poderes ora conferidos se somam aos poderes outorgados pelas Outorgantes à Outorgada, nos termos do Contrato de Cessão ou qualquer outro documento, e não cancelam ou revogam

nenhum desses poderes.

A Outorgada poderá, a seu exclusivo critério, substabelecer, no todo ou em parte, quaisquer dos poderes que lhe são conferidos por meio deste instrumento, nas condições nas quais julgue apropriadas, inclusive para quaisquer terceiroscessionários dos Recebíveis.

Esta procuração é outorgada em relação ao Contrato de Cessão e como meio de cumprir as obrigações ali estabelecidas, de acordo com o artigo 684 e 685 do Código Civil, e será irrevogável, válida e eficaz, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

Esta procuração reger-se-á por e será interpretada de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

[local], [data] e [assinaturas]

\* \* \* \* \*

**ANEXO VI – MODELO DE DECLARAÇÃO****DECLARAÇÃO DA DEVEDORA**

**VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Cidade Jardim, nº 427, Cj. 73, Itaim Bibi, CEP 01453-000, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 39.158.109/0001-97, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Devedora"); **JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 427, Conjunto 73, Itaim Bibi, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01453-000, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.030.706/0001-48, neste ato representada na forma de seu Contrato Social; e **FELIPE AUGUSTO NAPOLI**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 12.242.223 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 129.628.458-19, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 37, Jardim América, na Cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, CEP 01437-010 ("Felipe", doravante denominado, quando em conjunto com a JK Amazonas, "Garantidores"); neste ato declaram, para os fins do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*" celebrado, em 19 de agosto de 2021, com a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO e outros ("Contrato de Cessão") que **(a)** os Créditos Imobiliários Totais se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza que impeçam ou possam impedir a Cessão de Créditos e a Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária; e **(b)** não ocorreu nenhum dos Eventos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários. Os termos em maiúsculas aqui utilizados têm o significado que lhes é atribuído no Contrato de Cessão.

[local], [data] e [assinatura]

\* \* \* \* \*

## **ANEXO VII – MINUTA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL**

---

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

#### **I – PARTES**

Pelo presente “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato”), com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei 9.514/97”),

**JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 13.030.706/0001-48, com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 427, Conjunto 73, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE nº 35225022311, em sessão de 13/12/2010, neste ato representada na forma de seu contrato social por seu representante legal, Sr. AUGUSTO PAPA NAPOLI, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 35.499.255-7 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 404 706.228-65, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua General Euclides Figueiredo, 505, Morumbi (“Fiduciante”); e

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, 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/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social por meio da sua Diretora de Operações, Sra. JULIANE EFFTING MATIAS, brasileira, casada, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CPF sob o n.º 311.818.988-62, e do seu procurador, Sr. EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES, brasileiro, casado, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CPF sob o n.º 216.064.508-75 (“Fiduciária”, doravante denominada, quando em conjunto com a Fiduciante, “Partes”, e, cada uma, isolada e indistintamente “Parte”).

E, ainda, como interveniente anuente:

**VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Cidade Jardim, nº 427, Cj. 73, Itaim Bibi, CEP 01453-000, inscrita perante o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 39.158.109/0001-97, neste ato representada na forma de seu Contrato Social por sua representante legal Sra. VALENTINA SAMPAIO NAPOLI, brasileira, solteira, empresária, nascida em 07/12/2002, portadora da Cédula de Identidade RG nº 38.592.815-4 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 425.213.268-10, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Emílio Pedutti, 386, Morumbi, CEP 05613-010 (“Devedora”).

#### **II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

- a) A Fiduciante é única e legítima proprietária e possuidora do imóvel objeto da matrícula nº 229.799 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Matrícula" e "Imóvel", respectivamente), onde será desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Saint Barthelemy", situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Monte Aprazível, nºs 118, 126, 134 e 140 e Rua Natividade nºs 113 e 119, 24º Subdistrito – Indianópolis ("Empreendimento JK");
- b) Em 19 de agosto de 2021, a Devedora emitiu em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Av. Cristóvão Colombo, nº 2955, cj. 501, Floresta, CEP 90.560-002, Porto Alegre, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 ("Credor Originário"), uma *Cédula de Crédito Bancário nº 41500959-6* ("CCB"), no valor total de principal de R\$ 33.300.000,00 (trinta e três milhões de reais) ("Valor Principal"), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Lei 10.931/04") sendo certo que a finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado ao desenvolvimento de determinados empreendimentos imobiliários, devidamente identificados no Anexo I da CCB, entre eles o Empreendimento JK;
- c) O Empreendimento JK, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de São Paulo, Estado de São Paulo, processo nº 2014-0087928-7, em 23 de agosto de 2017, e memorial descritivo das especificações da obra depositado no 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, será desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei nº 4.591/64"), composto de 01 (um) prédio de 05 (cinco) andares, com 25 (vinte e cinco) unidades (sendo 02 dúplex) destinadas a uso residencial, 02 (subsolos), garagem exclusiva, apartamento para zelador, ático e equipamento social, o qual, conforme R.2 da Matrícula, datado de 15 de agosto de 2019, apresenta 5.483,49 m<sup>2</sup> (cinco mil, quatrocentos e oitenta e três metros e quarenta e nove centímetros quadrados) de área, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas ("Unidades"), estando tal incorporação sujeita ao regime do patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, conforme Av. 4 da Matrícula, datada de 15 de agosto de 2019;
- d) a Devedora se obrigou a pagar em favor do Credor Originário o valor do financiamento imobiliário a ela concedido pelo Credor Originário, conforme previsto na CCB, acrescido de Juros Remuneratórios, nos termos da CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB ("Créditos Imobiliários");
- e) o Credor Originário cedeu à Fiduciária a totalidade dos Créditos Imobiliários, mediante a celebração, em 19 de agosto de 2021, do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão");
- f) a Fiduciária, por sua vez, emitiu, em 19 de agosto de 2021, 1 (uma) Cédula de Crédito

Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado, em 19 de agosto de 2021, entre a Fiduciária e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI ("Instituição Custodiante");

- g)** as CCI serão vinculadas à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") das 348ª, 349ª e 350ª Séries da 4ª Emissão da Fiduciária ("Emissão"), na forma do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 348ª, 349ª e 350ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização*" ("Termo de Securitização"), e de acordo com a Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514/97"), sendo que os CRI serão ofertados publicamente com esforços restritos de colocação sob regime de melhores esforços, com a intermediação da própria Securitizadora, na qualidade de coordenador líder da oferta e em conjunto com as etapas descritas no Contrato de Cessão ("Oferta Restrita"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476/09") (em conjunto com as etapas descritas nos itens acima, a "Operação"). A emissão dos CRI contará com a instituição de regime fiduciário, nos termos do artigo 9º da Lei 9.514/97, constituindo a Fiduciária patrimônio separado vinculado à referida emissão, composto pelos (i) Créditos Imobiliários; (ii) Garantias (conforme definido no Contrato de Cessão); e (iii) a Conta Centralizadora e os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, conforme abaixo definida ("Patrimônio Separado");
- h)** Sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas nos termos dos Documentos da Operação (conforme definido no Contrato de Cessão), a Fiduciante, em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas no âmbito da CCB, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na CCB, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo do Valor Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios, ou encargos de qualquer natureza, bem como quaisquer outras obrigações derivadas da CCB e dos demais documentos dela originados ("Obrigações Garantidas"), deseja outorgar a presente garantia de Alienação Fiduciária do Imóvel (conforme abaixo definido);
- i)** A garantia a ser constituída nos termos deste Contrato, pela Fiduciante, é parte de uma operação estruturada nos termos da Lei nº 9.514/97, de forma que este Contrato deve ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e
- j)** As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente Contrato, o qual será regido pelas seguintes cláusulas,

condições e características.

### **III – CLÁUSULAS**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES**

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

**1.2.** Salvo qualquer disposição expressa em contrário prevista neste Contrato, todos os termos e condições dos Documentos da Operação aplicam-se total e automaticamente a este Contrato e deverão ser considerados como uma parte integrante deste instrumento, como se estivessem aqui transcritos.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**2.1.** Alienação Fiduciária: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, à Fiduciária, a propriedade plena das Unidades, exceção às unidades permutadas com os anteriores proprietários do Imóvel ("Alienação Fiduciária"), observado que cada uma das Unidades, responderá pelo percentual que lhe for atribuído em relação à totalidade das Obrigações Garantidas, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta das Unidades, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, as quais estão descritas e caracterizadas no **Anexo I** do presente Contrato, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e deste Contrato.

**2.1.1.** Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, as Unidades estão perfeitamente descritas e caracterizados no **Anexo I** ao presente Contrato e as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Cláusula Terceira abaixo.

**2.1.2.** A Fiduciante, ao celebrar o presente Contrato, declara conhecer e aceitar, bem como ratifica, todos os termos e as condições dos Documentos da Operação.

**2.1.3.** O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato, exceto se a presente garantia for expressamente liberada, nos termos do item 2.4 abaixo.

**2.1.4.** A Fiduciante não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre as Unidades sem que haja prévia e expressa anuência, por escrito, da Fiduciária e que o(s) terceiro(s) adquirente(s) assumam integralmente as obrigações previstas neste Contrato, exceto no que se refere à celebração de contratos preliminares ou promessas de transferência dos direitos aquisitivos sobre as Unidades, o que fica, desde já, autorizado, desde que a Fiduciante inclua

em tais contratos preliminares ou promessas de transferência dos direitos aquisitivos sobre as Unidades previsão no sentido de que a propriedade será transferida apenas mediante a liberação da Alienação Fiduciária, sempre observadas as condições previstas neste Contrato e no Contrato de Cessão.

**2.1.5.** Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante obriga-se a: (i) manter as Unidades em perfeito estado de segurança e utilização; (ii) adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação às Unidades; e (iii) pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos às Unidades.

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

**2.2.1.** O presente Contrato deverá ser objeto de prenotação para registro da Garantia Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura.

**2.2.2.** O registro previsto no item 2.2, acima, deverá ser providenciado pela Fiduciante em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da presente data, podendo ser prorrogado por igual período, por duas vezes, desde que a Fiduciante comprove à Fiduciária ter adotado os melhores esforços para cumprir eventuais exigências realizadas pelo competente Oficial de Registro de Imóveis.

**2.2.3.** Durante o período, de que trata o item 2.2.2 acima, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro previsto no item 2.2 deste Contrato. A Fiduciante obriga-se a apresentar este Contrato devidamente registrado à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de obtenção do referido registro.

**2.2.4.** Observado o previsto no item 2.2.2 acima com relação ao prazo para obtenção do registro deste Contrato, a Fiduciante e a Fiduciária ficam, desde já, autorizadas a celebrar quaisquer rerratificações deste Contrato com o objetivo de sanar as eventuais exigências lançadas pelo Oficial de Registro de Imóveis para o registro do presente Contrato, bem como eventuais exigências legais ou regulamentares lançadas por quaisquer autoridades públicas, incluindo, sem limitação, a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

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

**2.2.6.** A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente às Unidades,

manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, exceto se a presente garantia for liberada pela Fiduciária, obrigando a Fiduciante a manter, conservar e guardar as Unidades, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre as Unidades, ou que sejam inerentes à alienação fiduciária constituídas nos termos deste Contrato.

**2.2.7.** A Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do negócio, e até a integral quitação a Obrigação Garantida, nomeia e constitui a Fiduciária para, **(a)** caso não cumpra qualquer das obrigações a que se refere este item 2.2, representá-la perante qualquer agência, autoridade ou repartição pública federal, estadual e municipal, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, competentes registros do comércio, cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis e cartórios de protesto, conforme aplicável, com poderes especiais para, em seu nome: (i) notificar, comunicar e/ou, de qualquer outra forma, informar terceiros sobre a Alienação Fiduciária; (ii) praticar atos perante o Ofício de Registro de Imóveis, com amplos poderes para proceder ao registro e/ou à averbação da Alienação Fiduciária, assinando formulários, pedidos e requerimentos; e (iii) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato; e **(b)** caso não cumpra qualquer das obrigações que ensejem a declaração do vencimento antecipado a Obrigação Garantida sem que tenham sido quitadas, e após seguidas as determinações da Clausula Quinta da CCB, representá-la perante qualquer agência, autoridade ou repartição pública federal, estadual e municipal, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, competentes registros do comércio, cartórios de registro de títulos e documentos, ofícios de registro de imóveis e cartórios de protesto, com poderes especiais para, em seu nome, representá-la na assinatura de eventuais aditamentos a este Contrato que se façam necessários para atender a eventuais exigências do Ofício de Registro de Imóveis, bem como para quaisquer procedimentos necessários para executar a garantia e manter os direitos da Fiduciária de receber quaisquer valores decorrentes a Obrigação Garantida.

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

**2.4. Liberação da Alienação Fiduciária:** A Fiduciária, nos termos da CCB, declara e reconhece que as Unidades integram o ativo circulante da Fiduciante e que se destinam à comercialização a terceiros. Em vista disso, quando da quitação integral do preço de quaisquer dos instrumentos de comercialização das Unidades, diretamente pelo respectivo adquirente ou mediante interveniente quitante, e recebimento pela Fiduciária, na qualidade de securitizadora, dos recursos na conta do patrimônio separado dos CRI, conforme definido na CCB ("Conta Centralizadora"), para que esta proceda conforme a ordem de destinação de recursos prevista no item 6.1 da CCB. A Fiduciária providenciará a liberação da Alienação Fiduciária da respectiva Unidade em até 3 (três) Dias Úteis, a contar da data da concessão do Habite-se do Empreendimento JK, desde que a Fiduciante

apresente a Fiduciária os documentos comprobatórios da quitação da referida Unidade pelo respectivo adquirente, devendo a Fiduciária apresentar o termo de liberação da referida garantia, bem como quaisquer outros documentos requeridos pelos cartórios competentes e praticar todos os atos necessários à liberação da Alienação Fiduciária da respectiva Unidade.

**2.4.1.** Caso o adquirente de determinada Unidade, para realizar o pagamento do preço de venda da referida Unidade, obtenha financiamento com uma instituição financeira e a referida instituição financeira exija a liberação prévia da Alienação Fiduciária constituída sobre referida Unidade, as seguintes providências poderão ser tomadas:

- i) A Fiduciária obriga-se, neste ato, a comparecer como parte interveniente no respectivo instrumento que formalize o financiamento entre o adquirente e a instituição financeira, com a finalidade de liberar a Alienação Fiduciária constituída sobre a Unidade objeto do financiamento, sendo certo, no entanto, que tal liberação estará condicionada à previsão no referido contrato de financiamento de que a liberação pela instituição financeira de 100% (cem por cento) do valor total financiado será realizada diretamente na Conta Centralizadora, para fins de Amortização Obrigatória, conforme definido na CCB; e
- ii) Caso, por determinação da instituição financeira financiadora, a Fiduciária não possa figurar como interveniente anuente no respectivo contrato de financiamento, a Fiduciante obriga-se a aportar recursos próprios na Conta Centralizadora, no montante a ser financiado pela instituição financeira, sem prejuízo do disposto no item 6.1 da CCB. Em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do referido aporte na Conta Centralizadora, a Fiduciária liberará a Alienação Fiduciária de referida Unidade objeto do financiamento.

**2.5. Venda das Unidades:** Fica desde já certo e ajustado que a Fiduciante poderá realizar a venda das Unidades para terceiros, nos termos do item 2.4, acima, uma vez que tais Unidades integram o ativo circulante da Fiduciante e se destinam à comercialização a terceiros, sendo certo que os recursos oriundos dessas vendas serão pagos diretamente, pelos respectivos compradores, na Conta Centralizadora.

**2.6. Ônus:** A Fiduciante declara que, nesta data, as Unidades estão livres de quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições judiciais ou extrajudiciais, seja de que natureza for.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

**3.1. Características:** As Obrigações Garantidas têm as características descritas na CCB, na Escritura de Emissão de CCI, no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação que, para os fins do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965 e do artigo 24 da Lei 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, das quais destacamos as seguintes características

1. Emissão: 4ª Emissão;
2. Séries: 348ª, 349ª e 350ª;

3. Quantidade de CRI: 33.000 (trinta e três mil), sendo 19.700 (dezenove mil) para a 348ª Série, 4.800 (quatro mil e oitocentas) para a 349ª Série e 8.500 (oito mil e quinhentas) para a 350ª Série;
4. Valor Global da Série: R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais dois milhões e duzentos mil reais), sendo R\$ 19.700.000,00 (dezenove milhões e setecentos mil reais) para a 348ª Série, R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais) para a 349ª Série e R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais) para a 350ª Série;
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais);
6. Prazo da Emissão: 1.117 (mil cento e dezessete) dias, a contar da Data de Emissão;
7. Atualização Monetária: IPCA/IBGE.
8. Juros Remuneratórios: **8,8000%** a.a. (oito inteiros e oitenta centésimos por cento ao ano);
9. Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios: Mensal, de acordo com a tabela constante do **Anexo I** ao Termo de Securitização;
10. Periodicidade de Amortização: No vencimento, de acordo com a tabela constante do **Anexo I** ao Termo de Securitização;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Ambiente de Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3 (Segmento CETIP UTM);
13. Data de Emissão: 19 de agosto de 2021;
14. Local de Emissão: São Paulo – SP;
15. Data de Vencimento Final: 09 de setembro de 2024;
17. Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do **Anexo I** do Termo de Securitização;
18. Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança e Fundo de Reserva;
19. Garantia flutuante: Não há;
20. Coobrigação da Emissora: Não há; e

**21.** Classificação de risco: Não há.

**3.2.** Vinculação ao CRI: Sem prejuízo das obrigações descritas no item 2.1, deste Contrato, a Alienação Fiduciária, constituída nos termos deste Contrato, garante também todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Fiduciante, nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, bem como a liquidação integral do Patrimônio Separado da emissão dos CRI.

#### **CLÁUSULA QUARTA – MORA E INADIMPLEMENTO**

**4.1.** Mora e Inadimplemento: A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará à Fiduciante a responsabilidade pelo pagamento do respectivo principal, dos encargos moratórios, penalidades e demais acessórios previstos no presente Contrato e no Contrato de Cessão, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, conforme o caso, que somente serão devidas caso não seja purgada a mora no prazo legal e seja consolidada a propriedade fiduciária em nome da Fiduciária.

**4.2.** Possibilidade de Excussão de Garantia: Na hipótese de descumprimento, total ou parcial, das Obrigações Garantidas, nos termos da CCB, das CCIs, do Contrato de Cessão, deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação, e a contar da respectiva data do descumprimento, a Fiduciária poderá, observado o prazo de cura de 05 (cinco) Dias Úteis, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97, a seu critério, iniciar o procedimento de excussão da presente garantia fiduciária, com relação a qualquer uma das Unidades objeto desta Alienação Fiduciária, respeitado o percentual que cada um corresponde ao valor das Obrigações Garantidas ou a todas elas, a seu critério, através de requerimento ao Oficial de Registro de Imóveis para intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26, §7º, e 27 da Lei 9.514/97.

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

**4.2.2.** Na hipótese de excussão da presente garantia fiduciária, no todo ou em parte, fica, desde logo, facultado à Fiduciária utilizar o produto total apurado com tal excussão para pagamento, além das Obrigações Garantidas, de eventuais tributos, despesas e encargos pendentes, ainda que houver discussão, judicial ou administrativa, sobre eles, inclusive com depósito, restituindo o que sobejar à Fiduciante, no prazo máximo de até 05 (cinco) dias após o recebimento pela Fiduciária do valor apurado com a excussão da presente garantia.

**4.3.** Configuração da Mora: O não pagamento, pela Fiduciante, de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas, depois de devidamente comunicadas nos termos desta cláusula, bastará para a configuração da mora.

**4.3.1.** Configurada a mora nos termos do item 4.2 acima, a Fiduciante será intimada a

purga-la, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da intimação, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições condominiais.

**4.4. Procedimento de Intimação:** O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- a)** A intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
- b)** A diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizarem as Unidades, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação das Unidades, ou da sede da Fiduciante, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento, a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante, ou por seus representantes legais ou prepostos;
- c)** A intimação será feita à Fiduciante, a seus procuradores regularmente constituídos, podendo, ainda, ser intimados os vizinhos da Unidade da Fiduciante ou o funcionário da portaria da Unidade responsável pelo recebimento de correspondências caso haja motivada suspeita de que os eventuais procuradores da Fiduciante estão se ocultando, observado o disposto nos parágrafos 3º A e 3º B do artigo 26 da Lei 9.514/97; e
- d)** Se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme certificado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou pelo serventuário encarregado da diligência, competirá ao primeiro promover a sua intimação por edital, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local das Unidades.

**4.5. Purgação da Mora:** Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 03 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial competente entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

**4.5.1.** Não purgada a mora, conforme certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, este promoverá a averbação da consolidação da propriedade da Unidade em nome da Fiduciária na respectiva matrícula, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, mediante a apresentação do comprovante de pagamento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e de qualquer outra taxa/imposto necessário à transferência da propriedade das Unidades.

## **CLÁUSULA QUINTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

**5.1. Alienação da Unidade:** Uma vez consolidada a propriedade de qualquer uma das Unidades em nome da Fiduciária, observado o previsto na Cláusula Quarta deste Contrato, deverá a respectiva Unidade ser alienada pela Fiduciária a terceiros, as quais poderão ser vendidas em leilão único ou individualmente, conforme o caso, observado o disposto no item II abaixo, os procedimentos previstos neste Contrato, bem como na Lei 9.514/97, como a seguir se explicita:

- a)** A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- b)** No período compreendido entre a averbação da consolidação da propriedade fiduciária da Unidade em nome da Fiduciária até a data da realização do segundo leilão, conforme alínea "d", abaixo, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir a respectiva Unidade pelo preço correspondente ao valor da dívida, somado: (i) aos encargos e despesas previstos no §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97; (ii) aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária da Unidade em nome da Fiduciária, e (iii) às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, cabendo, ainda, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição da Unidade, de que trata este item, inclusive custas e emolumentos;
- c)** O primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária ("Primeiro Leilão"), devendo a(s) Unidade(s) ser(em) ofertada(s) no primeiro leilão pelo Valor Mínimo estabelecido no item 6.1 deste Contrato;
- d)** Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor Mínimo, conforme item 6.1 deste Contrato, a(s) Unidade(s) será(ão) ofertada(s) em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro público leilão, por valor igual ou superior ao valor da dívida atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão e, ainda, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, tudo conforme previsto no artigo 27, §§2º, 2º-A, 2º-B e 3º, da Lei 9.514/97, observado o previsto na item 5.2, abaixo, deste Contrato;
- e)** Os públicos leilões serão anunciados mediante edital único, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local da Unidade. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência, com aviso de recebimento, endereçada ao endereço constante do preâmbulo desta Alienação Fiduciária acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
- f)** A Fiduciária, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse das Unidades ao licitante vencedor.

**5.1.1.** Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária, e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante, conforme

o caso, o direito de readquirir as Unidades por preço correspondente ao valor da dívida, acrescido: (i) dos encargos e despesas descritos no artigo 27 § 2º da Lei 9.514/1997; (ii) dos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão intervivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária; (iii) das despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão; e (iv) dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição da(s) Unidade(s), inclusive custas e emolumentos.

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

- a)** Valor da Unidade: É o Valor Mínimo mencionado no item 6.1 deste Contrato, nele incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;
- b)** Valor da dívida: É o equivalente à soma das seguintes quantias, sem prejuízo de outras despesas que venham a ser autorizadas pela legislação: (i) valor das Obrigações Garantidas executadas calculado de forma proporcional à(s) respectiva(s) Unidade(s) objeto de excussão, considerando o percentual que cada Unidade representa do saldo devedor das Obrigações Garantidas nos termos do **Anexo I** deste Contrato, acrescido das penalidades moratórias, encargos, prêmios de seguro e despesas abaixo elencadas; (ii) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iii) Imposto Predial Territorial Urbano ("IPTU"), foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas à(s) Unidade(s) que a Fiduciária tenha pago e não tenha sido ainda reembolsada pela Fiduciante, se for o caso; (iv) taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo, conforme definido no item 6.1 deste Contrato, e devida desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciante até a data em que a Fiduciária, ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente da(s) Unidade(s) em leilão), vier a ser imitada na posse da(s) Unidade(s); a desocupação da(s) Unidade(s) deverá ser formalizada mediante termo de desocupação; (v) 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; (vi) custeio dos reparos necessários à reposição da(s) Unidade(s) em idêntico estado ao existente nesta data, ressalvado o desgaste natural pelo tempo e a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente em leilão extrajudicial; (vii) imposto de transmissão ou laudêmio que eventualmente tenha sido pago pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e (viii) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária; e
- c)** Despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros: (i) os encargos e custas de intimação da Fiduciante; (b) os encargos e custas com a publicação de editais; e (c) a comissão do leiloeiro, limitada aos valores praticados pelo mercado.

**5.3. Segundo Leilão:** No segundo leilão, observado o disposto nos subitens "c" e "d" do item 5.1

deste Contrato:

- a) Será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas que sejam representados pela respectiva Unidade nos termos do **Anexo I** deste Contrato e das despesas previstas nos incisos "b" e "c" do item 5.2 acima, hipótese em que, nos 05 (cinco) dias subseqüentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado no item 5.4 deste Contrato, ato que importará em quitação recíproca para ambas as Partes. As Partes concordam que o valor oferecido no segundo leilão poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, caso o maior lance oferecido para as Unidades não seja igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas que sejam representados pela respectiva Unidade nos termos do **Anexo I** deste Contrato, acrescida das despesas previstas nesta Cláusula 5, hipótese em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse das Unidades; e
- b) Caso o maior lance oferecido não seja igual ou superior ao valor total da dívida, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação (em relação ao valor da respectiva Unidade, tal como previsto no **Anexo I** deste Contrato), ficando consolidada a propriedade plena da Unidade em nome da Fiduciária, sendo quitado perante a Fiduciária apenas o valor equivalente ao percentual que a respectiva Unidade representa em relação saldo devedor das Obrigações Garantidas, conforme descrito no **Anexo I** deste Contrato. Não obstante, a Fiduciante e a Devedora continuarão obrigados a quitar o saldo devedor remanescente das Obrigações Garantidas, conforme previsto no art. 9º da Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017.

**5.4. Destinação de Sobejos:** Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante no prazo previsto no inciso a do item 5.3 deste Contrato.

**5.4.1.** Na hipótese do subitem "a" do item 5.3 deste Contrato, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias, estando a Fiduciária exonerada desta obrigação, nos termos do parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97.

**5.5. Reintegração Judicial:** Em não ocorrendo a restituição da posse da(s) Unidade(s) no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrícula da(s) Unidade(s), a plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda da(s) Unidade(s) 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 artigo 37-A da Lei 9.514/97, e demais despesas previstas neste Contrato.

**5.6. Operação Estruturada:** O presente Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento à Fiduciante, na qualidade de devedora, no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte da presente alienação fiduciária ora constituída, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Fiduciante ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas, e a cobrança, concomitantemente, da Devedora, dos valores devidos nos termos da CCB e das CCI.

## **CLÁUSULA SEXTA – VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO**

**6.1. Valor das Unidades:** neste ato, com base no preço médio das últimas vendas de unidades autônomas do Empreendimento é atribuído a cada um dos Imóveis (a) o valor a ser calculado na forma do **Anexo I** ao presente Contrato (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), considerando o percentual das Obrigações Garantidas relativo à respectiva Unidade, ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Empreendimento JK que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade, o que for maior, que será considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão ("Valor Mínimo"). Este Valor Mínimo deverá ser devidamente atualizado pela variação positiva do IGP-M/FGV, desde a data de assinatura desta Alienação Fiduciária até a data de realização do leilão.

**6.1.1.** O Agente Fiduciário poderá contratar, a seu exclusivo critério, com base nas expensas em deliberação dos titulares dos CRI em assembleia geral realizadas para este fim, em conformidade com no Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21 ("Ofício"), terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual laudo de avaliação do valor de venda das Unidades será considerada uma despesa da emissão do CRI e será de responsabilidade da Fiduciante.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

**7.1. Cancelamento:** Liquidado o valor integral das Obrigações Garantidas, resolve-se a propriedade resolúvel da Fiduciária sobre as Unidades, retornando à Fiduciante à condição de plena proprietária e possuidora única das Unidades.

**7.2. Termo de Quitação:** A Fiduciária deverá emitir o correspondente termo de quitação e liberação das garantias ora constituídas, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, sob pena de responder pelos danos a que der causa e pagar a penalidade prevista no parágrafo 1º do artigo 25 da Lei nº 9.514/97. Para fins deste item, as Partes reconhecem que a comprovação da quitação dependerá de confirmação, pela Fiduciária, do recebimento integral da quantia correspondente às Obrigações Garantidas.

**7.2.1.** Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena das Unidades em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Oficial de Registro de Imóveis competente o termo de quitação a ser emitido pela Fiduciária na forma do disposto na Cláusula 7.2 ou no inciso b) da Cláusula 5.3 deste Contrato, conforme aplicável, de forma a consolidar na pessoa da Fiduciante a plena propriedade das Unidades.

## **CLÁUSULA OITAVA – DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DO EXCEDENTE**

**8.1.** Cessão Fiduciária do Excedente: Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, cede fiduciariamente, em favor da Fiduciária, a titularidade resolúvel e a posse indireta sobre a totalidade dos direitos de créditos de titularidade da Fiduciante decorrentes de eventual sobejo decorrente da excussão da Alienação Fiduciária que não seja utilizado na quitação do Valor da Dívida (“Direitos Creditórios”).

**8.2.** Base Legal: Em garantia das Obrigações Garantidas, esta Cessão Fiduciária do Excedente é celebrada nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/69, do Decreto-Lei nº 911/69 e do Código Civil.

**8.3.** Abrangência da Cessão Fiduciária do Excedente: Os Direitos Creditórios objeto da presente cessão fiduciária: (i) deverão ser utilizados pela Fiduciária para a quitação, total ou parcial, do saldo devedor das Obrigações Garantidas e o excesso, se houver, será transferido à Fiduciária; e (ii) incluem eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores decorrentes dos Direitos Creditórios, os quais passarão a integrar automaticamente a presente Cessão Fiduciária do Excedente.

**8.4.** Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei nº 11.101/2005, a propriedade fiduciária dos Direitos Creditórios objeto da presente cessão fiduciária, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Fiduciante, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos Direitos Creditórios permanecerá em poder da Fiduciária, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Fiduciária poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

**8.5.** Registro da Cessão Fiduciária do Excedente: A Fiduciante se obriga, às suas expensas e em prazo não superior a 10 (dez) dias corridos a contar da celebração do presente Contrato, a apresentar o comprovante do protocolo do presente Contrato no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devendo o registro ser concluído em até 10 (dez) Dias Úteis, contados da presente data, prazo este que poderá ser prorrogado pelas Partes em caso de exigências por ele realizadas.

## **CLÁUSULA NONA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

**9.1.** Declarações da Fiduciante: A Fiduciante declara e garante à Fiduciária que:

**a)** É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e

regulamentação em vigor;

- b)** Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- c)** Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e mediante a obtenção dos registros previstos no item 2.2 acima no competente Ofício de Registro de Imóveis estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre cada uma das Unidades;
- d)** Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como para cumprir suas obrigações aqui previstas, bem como que a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão: (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada ou que seja aplicável a seus bens, inclusive as Unidades, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de quaisquer contratos, acordos, autorizações governamentais ou compromissos aos quais estejam vinculados;
- e)** Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- f)** Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- g)** As previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
- h)** As discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- i)** A celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de: (i) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais a Fiduciante seja parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial as Unidades, exceto em relação aos contratos para os quais cada uma das Partes já obteve autorização prévia; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciante ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (iii) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações previstas no presente Contrato e demais Documentos da Operação;

- j)** Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- k)** As Unidades estão e permanecerão, durante a vigência deste Contrato, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção desta garantia, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar o presente Contrato e constituir a presente garantia em favor da Fiduciária;
- l)** Inexistem procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar ao Imóvel e às Unidades, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- m)** Inexistem restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas ao Imóvel e às Unidades, que afetem ou possam vir a afetar ao Imóvel e às Unidades, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- n)** O Imóvel e as Unidades não se encontram tombados, em área objeto de desapropriação, ou em área considerada de risco de contaminação;
- o)** As Unidades não se encontram sublocadas, e não houve qualquer sublocação ou cessão de área das Unidades a terceiros, a qualquer título;
- p)** O Imóvel e as Unidades estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas ou materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetá-lo, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- q)** Inexiste, até a presente data, qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel e/ou às Unidades, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;
- r)** Na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao Imóvel e/ou às Unidades, que comprovadamente venham a diminuir o valor da garantia ora constituída, responsabiliza-se integralmente a Fiduciante pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;
- s)** Inexistem processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, as Unidades e o Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar as Unidades e o Imóvel, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia; e

- t) As Unidades não violam qualquer lei de zoneamento, ambiental ou de proteção de patrimônio histórico, artístico, paisagístico e cultural, ou estão em descumprimento de quaisquer diretrizes de planejamento urbano.

**9.2. Declarações da Fiduciária:** A Fiduciária declara e garante à Fiduciante que:

- a) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- b) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- c) Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e mediante a obtenção dos registros previstos no item 2.2 acima no competente Ofício de Registro de Imóveis estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre cada uma das Unidades;
- d) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, para cumprir suas obrigações aqui previstas, bem como que a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão: (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de quaisquer contratos, acordos, autorizações governamentais ou compromissos aos quais estejam vinculados;
- e) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- f) Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- g) As previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
- h) As discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- i) A celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de: (i) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato,

dos quais a Fiduciária seja parte; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciária esteja sujeita; e (iii) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações previstas no presente Contrato e demais Documentos da Operação; e

- j)** Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato.

**9.3. Validade das Declarações:** As declarações previstas na Cláusula Nona deste Contrato são válidas nesta data, e deverão permanecer válidas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE**

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

- a)** Observado o previsto no subitem 2.1.4 deste Contrato e exceto como previsto no Contrato de Cessão, não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer ônus sobre o Imóvel e/ou sobre as Unidades (exceto pelos previstos neste Contrato), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sem a prévia autorização por escrito da Fiduciária;
- b)** Manter o Imóvel e as Unidades, preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos e notificar prontamente a Fiduciária sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da garantia real constituída nos termos deste Contrato;
- c)** Assegurar e defender o direito real de garantia constituído nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;
- d)** Manter as Unidades em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-los de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar as suas desvalorizações;
- e)** Informar, por escrito, à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado a partir de seu conhecimento, em caso das seguintes ocorrências com relação às Unidades: (i) esbulho; ou (ii) qualquer sinistro que comprometa operações nas Unidades; e
- f)** Contratar e manter durante toda a implementação e desenvolvimento do Empreendimento JK seguro sobre o Imóvel e sobre o Empreendimento JK.

## **CLÁUSULA DEZ – DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

*Para a Fiduciária:*

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

A/C: Departamentos de Gestão e Jurídico

Endereço: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto nº 215, Itaim Bibi, CEP 04533-010, São Paulo/SP.

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: [gestao@virgo.inc](mailto:gestao@virgo.inc); [juridico@virgo.inc](mailto:juridico@virgo.inc)

*Para a Fiduciante e/ou Devedora:*

**VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e/ou  
JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Avenida Cidade Jardim, nº 427 – Cj. 73, Itaim Bibi

São Paulo/SP, CEP 01453-000

At.: Arthur Gaz

E-mail: [arthur@viracondo.com.br](mailto:arthur@viracondo.com.br)

**11.1.1.** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desta. Os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

**11.2. Divisibilidade:** Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

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

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

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

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

**11.6. Alterações:** Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em ofício(s) de registro de imóveis competente(s). Não obstante, após a emissão, subscrição e integralização dos CRI, o presente Contrato somente poderá ser alterado mediante anuência dos Titulares de CRI, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização.

**11.6.1.** Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Fiduciária deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia geral de titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

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

**11.8. Desapropriação:** Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel ou das Unidades, a Fiduciária, como proprietária do Imóvel e das Unidades, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante, até o montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas.

**11.9. Proporção:** Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, a proporção das indenizações conforme a item 11.8, acima, deste Contrato, for: (i) superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá restituir à Fiduciante o saldo que sobejar em até 05 (cinco) dias do seu recebimento pela Fiduciária da indenização do poder expropriante; ou (ii) inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante, continuando, neste caso, a Fiduciante

responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.

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

**11.11. Execução Específica:** A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme estabelecem os artigos 497, 806 e 815 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

**11.12. Dias Úteis:** Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcadas das Partes, e que não seja sábado ou domingo.

## **CLÁUSULA DOZE – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

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

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

---

As Partes acordam que este documento será celebrado eletronicamente, por meio dos certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Lei nº 14.063/2020. Para fins de esclarecimento, as Partes acordam que este documento presumir-se-á autêntico e verdadeiro, consentindo, autorizando, aceitando e reconhecendo neste ato como válida qualquer forma de prova de autenticidade deste documento por meio das correspondentes assinaturas eletrônicas no documento, por meio dos certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, conforme disposto na Lei 14.063/2020, observado que as assinaturas eletrônicas serão suficientes para a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia do presente instrumento e suas condições, assim como para a respectiva vinculação das Partes a seus termos. As Partes também concordam que a assinatura eletrônica deste documento não obsta ou prejudica sua exequibilidade, devendo ser considerado, para todos os fins de direito, um título executivo extrajudicial.

[LOCAL, DATA E ASSINATURAS – SEGUEM ANEXOS DA MINUTA]

*(ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS, CELEBRADO EM [DATA])*

**ANEXO I  
DESCRIÇÃO DAS UNIDADES**

<b>DESCRIÇÃO DA UNIDADE</b>	<b>VALOR MÍNIMO</b>
Apartamento nº 04 do empreendimento imobiliário residencial denominado "EDIFICO SAINT BARTHÉLEMY", situado na Rua Natividade, 119 - Indianópolis - 24º Subdistrito, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.2 da matrícula nº 229.799, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	<b>(a)</b> Valor equivalente a 7,4595% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou <b>(b)</b> o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Empreendimento JK que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; <b>o que for maior.</b>
Apartamento nº 15 Tipo 01-E do empreendimento imobiliário residencial denominado "EDIFICO SAINT BARTHÉLEMY", situado na Rua Natividade, 119 - Indianópolis - 24º Subdistrito, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.2 da matrícula nº 229.799, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	<b>(a)</b> Valor equivalente a 5,0287% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou <b>(b)</b> o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Empreendimento JK que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; <b>o que for maior.</b>
Apartamento nº 16 Tipo 01-F do empreendimento imobiliário residencial denominado "EDIFICO SAINT BARTHÉLEMY", situado na Rua Natividade, 119 - Indianópolis - 24º Subdistrito, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.2 da matrícula nº 229.799, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	<b>(a)</b> Valor equivalente a 6,7470% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou <b>(b)</b> o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Empreendimento JK que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; <b>o que for maior.</b>
Apartamento nº 25 Tipo 02-E do empreendimento imobiliário residencial denominado "EDIFICO SAINT BARTHÉLEMY", situado na Rua Natividade, 119 - Indianópolis - 24º Subdistrito, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.2 da matrícula nº 229.799, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	<b>(a)</b> Valor equivalente a 5,2933% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou <b>(b)</b> o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Empreendimento JK que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; <b>o que for maior.</b>

<p>Apartamento nº 26 Tipo 02-F do empreendimento imobiliário residencial denominado "EDIFICO SAINT BARTHÉLEMY", situado na Rua Natividade, 119 - Indianópolis - 24º Subdistrito, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.2 da matrícula nº 229.799, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo</p>	<p><b>(a)</b> Valor equivalente a 7,1021% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou <b>(b)</b> o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Empreendimento JK que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; <b>o que for maior.</b></p>
<p>Apartamento nº 34 Tipo 03-D do empreendimento imobiliário residencial denominado "EDIFICO SAINT BARTHÉLEMY", situado na Rua Natividade, 119 - Indianópolis - 24º Subdistrito, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.2 da matrícula nº 229.799, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo</p>	<p><b>(a)</b> Valor equivalente a 2,6203% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou <b>(b)</b> o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Empreendimento JK que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; <b>o que for maior.</b></p>
<p>Apartamento nº 35 Tipo 03-E do empreendimento imobiliário residencial denominado "EDIFICO SAINT BARTHÉLEMY", situado na Rua Natividade, 119 - Indianópolis - 24º Subdistrito, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.2 da matrícula nº 229.799, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo</p>	<p><b>(a)</b> Valor equivalente a 5,5580% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou <b>(b)</b> o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Empreendimento JK que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; <b>o que for maior.</b></p>
<p>Apartamento nº 36 Tipo 03-F do empreendimento imobiliário residencial denominado "EDIFICO SAINT BARTHÉLEMY", situado na Rua Natividade, 119 - Indianópolis - 24º Subdistrito, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.2 da matrícula nº 229.799, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo</p>	<p><b>(a)</b> Valor equivalente a 7,4573% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou <b>(b)</b> o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Empreendimento JK que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; <b>o que for maior.</b></p>
<p>Apartamento de Cobertura nº41 Tipo 04-AB, nº42 Tipo 04-C, nº43 Tipo 04-D do empreendimento imobiliário residencial denominado "EDIFICO SAINT BARTHÉLEMY", situado na Rua Natividade, 119 - Indianópolis -</p>	<p><b>(a)</b> Valor equivalente a 38,7204% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou <b>(b)</b> o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do</p>

24º Subdistrito, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.2 da matrícula nº 229.799, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	Empreendimento JK que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; <b>o que for maior.</b>
Apartamento nº 45 Tipo 04-F do empreendimento imobiliário residencial denominado "EDIFICO SAINT BARTHÉLEMY", situado na Rua Natividade, 119 - Indianópolis - 24º Subdistrito, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.2 da matrícula nº 229.799, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	<b>(a)</b> Valor equivalente a 14,0135% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou <b>(b)</b> o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Empreendimento JK que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; <b>o que for maior.</b>

\* \* \* \* \*