

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” (“Primeiro Aditamento”), 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”);

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) A Devedora emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a "Cédula de Crédito Bancário nº 41500959-6" ("CCB" ou "Cédula"), em 19 de agosto de 2021, no valor total de principal de R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), 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"), 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) 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");
- d) 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");
- e) Em 28 de setembro de 2021, as Partes, 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") celebraram o *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças* ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel");
- f) Para fins de atendimento das exigências formuladas pelo Ilmo. Sr. Oficial do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, as Partes desejam aditar o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Primeiro Aditamento, o qual será

regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS ALTERAÇÕES E CONSOLIDAÇÃO

1.1 Em atendimento às exigências formuladas pelo Ilmo. Sr. Oficial do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, as Partes resolvem alterar determinados pontos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, passando este a vigor, de forma integral e retroativa à data de celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, na **forma consolidada** constante do **ANEXO A** ao presente Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1 Este Primeiro Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e suas disposições obrigam as Partes e eventuais sucessores.

2.2 Os termos definidos aqui utilizados terão os significados a eles atribuídos nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, exceto se de outra forma disposto neste Primeiro Aditamento.

2.3 O presente Primeiro Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

2.4 Ficam ratificadas as disposições gerais e para solução de conflitos prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, aplicando-se integralmente ao presente Primeiro Aditamento.

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 na 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 Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 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, 12 de janeiro de 2022.

(O RESTANTE DESTA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO)

JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Fiduciante

Nome: Augusto Papa Napoli

Cargo: Administrador

CPF: 404.706.228-65

RG: 35.499.255-7 SSP/SP

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Fiduciária

Nome: Pedro Paulo Oliveira de Moraes

Cargo: Diretor

CPF: 222.043.388-93

RG: 24.724.747-9 SSP/SP

Nome: Luisa Herkenhoff Mis

Cargo: Procuradora

CPF: 122.277.507-74

RG: 2175576 - SPTC/ES

VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Interveniente Anuente

Nome: Fernando Papa de Campos

Cargo: Administrador

CPF: 434.306.828-51

RG:

TESTEMUNHAS:

Nome: Andressa Scerni

RG nº: 5.675.929

CPF/ME nº: 999.442.002-04

Nome: Ana Carla Moliterno

RG nº: 40.486.758-3 SSP/SP

CPF/ME nº: 297.319.798-83

ANEXO A
CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL CONSOLIDADO

**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 nº 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 nº 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\$ 33.000.000,00 (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 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 m² (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 348^a, 349^a e 350^a Séries da 4^a Emissão da Fiduciária ("Emissão"), na forma do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 348^a, 349^a e 350^a Séries da 4^a 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 irretratável, à Fiduciária, a propriedade plena das Unidades, exceção às unidades permutadas com os anteriores proprietários do Imóvel, as quais encontram-se devidamente descritas no **Anexo II** ao presente (“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 20.150 (vinte mil cento e cinquenta) para a 348ª Série, 6.450 (seis mil quatrocentas e cinquenta) para a 349ª Série e 6.400 (seis mil e quatrocentas) para a 350ª Série;
4. Valor Global da Série: R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), sendo R\$ 20.150.000,00 (vinte milhões cento e cinquenta mil reais) para a 348ª Série, R\$ 6.450.000,00 (seis milhões quatrocentos e cinquenta mil reais) para a 349ª Série e R\$ 6.400.000,00 (seis milhões e quatrocentos mil reais) para a 350ª Série;
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais);

6. Prazo da Emissão: 1.124 (mil cento e vinte e quatro) 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: Mensal, 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: 16 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, 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 purgá-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 0, 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 0 acima, hipótese em que, nos 05 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado no item 5.4 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, estabelecendo as Partes, de comum acordo, que o valor total de avaliação das Unidades para fins de Leilão, é, nesta data, de **R\$ 33.000.033,00** (trinta e três milhões e trinta e três mil reais), com base nos valores calculados na forma do **Anexo I**.

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; 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

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.

São Paulo/SP, 24 de setembro de 2021.

[O RESTANTE DESTA PÁGINA FOI DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO]

[VERSÃO CONSOLIDADA – ASSINATURAS CONSTANTES DO PRIMEIRO ADITAMENTO]

ANEXO I
DESCRIÇÃO DAS UNIDADES

DESCRIÇÃO DA UNIDADE	VALOR MÍNIMO
<p><i>Apartamento nº 04 – no Pavimento Térreo, possuirá a área real privativa de 197,220m² (sendo 166,080m² do apartamento, 28,140m² das vagas de garagem vinculadas conforme quadro no Item V, retro, e, 3,000m² do depósito vinculado conforme quadro do Item VI retro), área real comum de 100,306m² (sendo 86,822m² de área coberta e 13,484m² de área descoberta), perfazendo a área total de 297,526m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,040372 no terreno e demais partes do Condomínio "EDIFÍCIO 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.</i></p>	<p>(a) Valor de R\$ 2.461.635,00, equivalente a 7,4595%, nesta data, do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), 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.</p>
<p><i>Apartamento nº 15 Tipo 01-E – no Pavimento, possuirá a área real privativa de 116,480m² (sendo 98,210m² do apartamento e 18,270mm² das vagas de garagem, vinculada conforme o quadro retro), área real comum de 70,775m² (sendo 60,379m² de área coberta e 10,396m² de área descoberta), perfazendo a área real total de 187,255m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,031128 no terreno e demais partes do Condomínio "EDIFÍCIO 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</i></p>	<p>(a) Valor de R\$ 1.659.471,00 equivalente, nesta data, a 5,0287% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), 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.</p>
<p><i>Apartamento nº 16 Tipo 01-F – no 1º Pavimento, possuirá a área real privativa de 159,910m² (sendo 131,770m² do apartamento e 28,140m² das vagas de garagem, vinculadas conforme quadro retro), área real comum de 103,417m² (sendo 89,030m² de área coberta e 14,387m² de área descoberta), perfazendo a área real total de 263,327m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,043078 no terreno e demais partes do Condomínio "EDIFÍCIO SAINT BARTHÉLEMY",</i></p>	<p>(a) Valor de R\$ 2.226.510,00 equivalente, nesta data, a 6,7470% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), 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</p>

<p>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>pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.</p>
<p>Apartamento nº 25 Tipo 02-E – no 2º Pavimento, possuirá a área real privativa de 117,950m² (sendo 98,210m² do apartamento e 19,740m² das vagas de garagem, vinculadas conforme quadro retro), área real comum de 74,211m² (sendo 63,636m² de área coberta e 10,575 de área descoberta), perfazendo a área total de 192,161m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,031663 no terreno e demais partes do Condomínio "EDIFÍCIO 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>(a) Valor de R\$ 1.746.789,00 equivalente, nesta data, a 5,2933% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), 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.</p>
<p>Apartamento nº 26 Tipo 02-F – no 2º Pavimento, possuirá a área real privativa de 159,910m² (sendo 131,770m² do apartamento e 28,140m² das vagas de garagem, vinculadas conforme quadro retro), área real comum de 103,417m² (sendo 89,030m² de área coberta e 14,387m² de área descoberta), perfazendo a área real total de 263,327m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,043078 no terreno e demais partes do Condomínio "EDIFÍCIO 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>(a) Valor de R\$ 2.343.693,00 equivalente, nesta data, a 7,1021% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), 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.</p>
<p>Apartamento nº 34 Tipo 03-D – no 3º Pavimento, possuirá a área real privativa de 54,700m² (sendo 46,300m² do apartamento e 8,400m² da vaga de garagem, vinculada conforme quadro retro), área real comum de 32,932m² (sendo 28,038m² de área coberta e 4,894m² de área descoberta), perfazendo a área real total de 87,632m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,014655 no terreno e demais partes do Condomínio "EDIFÍCIO SAINT BARTHÉLEMY", situado na Rua Natividade, 119 - Indianópolis - 24º</p>	<p>(a) Valor de R\$ 864.699,00 equivalente, nesta data, a 2,6203% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), 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</p>

<p>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>pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.</p>
<p>Apartamento nº 35 Tipo 03-E – no 3º Pavimento, possuirá a área real privativa de 117,950m² (sendo 98,210m² do apartamento e 19,740m² das vagas de garagem, vinculadas conforme quadro retro), área comum de 74,211m² (sendo 63,636m² de área coberta e 10,575m² de área descoberta), perfazendo a área real total de 192,161m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,031663 no terreno e demais partes do Condomínio "EDIFÍCIO 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>(a) Valor de R\$ 1.834.140,00 equivalente, nesta data, a 5,5580% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), 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.</p>
<p>Apartamento nº 36 Tipo 03-F – no 3º Pavimento, possuirá a área real privativa de 159,910m² (sendo 131,770m² do apartamento e 28,140m² das vagas de garagem, vinculadas conforme quadro retro), área real comum de 103,6535m² (sendo 89,114m² de área coberta e 14,421m² de área descoberta), perfazendo a área real total de 263,445m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,043180 no terreno e demais partes do Condomínio "EDIFÍCIO 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>(a) Valor de R\$ 2.460.909,00 equivalente, nesta data, a 7,4573% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), 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.</p>
<p>(i) Apartamento de Cobertura nº 41 Tipo 04-AB – no 4º Pavimento/Cobertura, possuirá a área real privativa de 400,300m² (sendo 352,410m² do apartamento, 41,890m² das vagas de garagem vinculadas conforme quadro do Item V, retro, e, 6,000m² dos depósitos vinculados conforme quadro do Item VI retro), área comum de 163,892m² (sendo 139,578m² de área coberta e 24,314m² de área descoberta), perfazendo a área real total de 564,192m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,072775 no terreno e demais partes do Condomínio "EDIFÍCIO SAINT</p>	<p>(a) Valor R\$ 12.777.732,00 equivalente, neta data, a 38,7204% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado</p>

<p><i>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.</i></p> <p><i>(ii) Apartamento de Cobertura nº 42 Tipo 04-C – no 4º Pavimento/Cobertura, possuirá a área real privativa de 364,610m² (sendo 319,720m² do apartamento, 41,890m² das vagas de garagem vinculadas conforme quadro do Item V, retro, e, 3,000m² do depósito vinculado conforme quadro do Item VI retro), área real comum de 155,132m² (sendo 133,368m² de área coberta e 21,764m² de área descoberta), perfazendo a área real total de 519,742m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,065163 no terreno e demais partes do Condomínio “EDIFÍCIO 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.</i></p> <p><i>(iii) Apartamento nº 43 Tipo 04-D – no 4º Pavimento, possuirá a área real privativa de 60,050m² (sendo 46,300m² do apartamento e 13,750m² da vaga de garagem, vinculada conforme quadro retro), área real comum de 45,411m² (sendo 39,866m² de área coberta e 5,545m² de área descoberta), perfazendo a área real total de 105,461m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,016602 no terreno e demais partes do Condomínio “EDIFÍCIO 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.</i></p>	<p><i>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.</i></p>
<p><i>Apartamento de Cobertura nº 45 Tipo 04-F – NO 4º PAVIMENTO/COBERTURA, possuirá a área real privativa de 304,870m² (sendo 259,980m² do apartamento, 41,890m² das vagas de garagem vinculadas conforme quadro do Item V, retro, e, 3,000m² do depósito vinculado</i></p>	<p><i>(a) Valor R\$ 4.624.455,00 equivalente, nesta data, a 14,0135% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado</i></p>

<p>conforme quadro do Item VI retro), área real comum de 147,847m² (sendo 128,199m² de área coberta e 19,648m² de área descoberta), perfazendo a área real total de 452,717m², correspondendo-lhe a um coeficiente de proporcionalidade de 0,058827 no terreno e demais partes do Condomínio "EDIFÍCIO 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>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.</p>
<p>TOTAL % FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, OU SEJA, OBJETO DESTA GARANTIA</p>	<p>0,492184% do Imóvel, de acordo com os coeficientes de proporcionalidade de cada uma das unidades autônomas.</p>

ANEXO II
DESCRIÇÃO DAS UNIDADES PERMUTADAS COM OS ANTERIORES PROPRIETÁRIOS

DESCRIÇÃO DA UNIDADE	FRAÇÃO IDEAL
<i>Apartamento nº 14 Tipo 01-D – NO 1º PAVIMENTO, possuirá a área real privativa de 54,700m² (sendo 46,300m² do apartamento e 8,400m² da vaga de garagem, vinculada conforme quadro retro), área real comum de 32,932m² (sendo 28,038m² de área coberta e 4,894m² de área descoberta), perfazendo a área real total de 87,632m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,014655 no terreno e demais partes do Condomínio.</i>	<i>0,014655% do Imóvel</i>
<i>Apartamento de Cobertura nº 44 Tipo 04-E – NO 4º PAVIMENTO/COBERTURA, possuirá a área real privativa de 263,740m² (sendo 218,850m² do apartamento, 41,890m² das vagas de garagem vinculadas conforme quadro do Item V, retro, e 3,000m² do depósito vinculado conforme quadro do Item VI retro), área real comum de 137,416m² (sendo 120,798m² de área coberta e 16,618m² de área descoberta), perfazendo a área real total de 401,156m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,049755 no terreno e demais partes do Condomínio.</i>	<i>0,049755% do Imóvel</i>
<i>Apartamento Duplex nº 01 Tipo 00-A GARDEN – NO PAVIMENTO TERREO, possuirá a área real privativa de 211,640m² (sendo 180,500m² do apartamento, 28,140m² das vagas de garagem vinculadas conforme quadro do Item V, retro, e 3,800m² do depósito vinculado conforme quadro do Item VI retro), área real comum de 101,656m² (sendo 87,780m² de área coberta e 13,876m² de área descoberta), perfazendo a área real total de 313,296m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,041547 no terreno e demais partes do Condomínio.</i>	<i>0,041547% do Imóvel</i>
<i>Apartamento nº 23 Tipo 02-C – NO 2º PAVIMENTO, possuirá a área real privativa de 173,540m² (sendo 145,400m² do apartamento e 28,140m² das vagas de garagem, vinculadas conforme quadro retro), área real comum de 107,304m² (sendo 91,788m² de área coberta e 15,516m² de área descoberta), perfazendo a área real total de 280,844m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,046459 no terreno e demais partes do Condomínio.</i>	<i>0,046459% do Imóvel</i>
<i>Apartamento Duplex nº 21 Tipo 02-A – NO 2º PAVIMENTO, possuirá a área real privativa de 120,490m² (sendo 102,220m² do apartamento e 18,270m² das vagas de garagem, vinculadas conforme quadro retro), área real comum de 71,636m² (sendo 60,990m² de área coberta e 10,646m² de área descoberta), perfazendo a área real total de 192,126m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,031876 no terreno e demais partes do Condomínio.</i>	<i>0,031876% do Imóvel</i>
TOTAL	0,184292% do Imóvel