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

CELEBRADO ENTRE

OPPORTUNITY ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.

NA QUALIDADE DE FIDUCIANTE(S)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NA QUALIDADE DE FIDUCIÁRIA

RESIDENCIAL VILLA DI TRENTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

NA QUALIDADE DE DEVEDORA

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

SEÇÃO

PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Opportunity Administração E Participações S.A., sociedade com sede na Rua João Carlos da Silva Borges, n.º 259, Santo Amaro, CEP 04.726-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.871.115/0001-02, na qualidade de Fiduciante (“**Opportunity**”), neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, por seus diretores, Márcio Morelli, brasileiro, solteiro, empresário, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG n.º 29.560,771-3 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 322.237.708-19, residente e domiciliado na Rua Marcos Aparecido Mariano de Almeida, n.º 212, Piso Inferior, Vila Nova, CEP 13.309-038, Itu, SP; e Sérgio Rodriguez, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o n.º 767.567.858-34, portador da Cédula de Identidade RG n.º 6.579.491-6 (SSP/SP), residente e domiciliado na Rua Lorenzo Saporito, n.º 354, Jardim Ana Maria, CEP 05.757-200, São Paulo/SP;

Canal Companhia de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o número 94, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19 na qualidade de Fiduciária (“**Canal**”), neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, por sua diretora **Nathalia Machado Loureiro**, brasileira, advogada, em união estável sob o regime de separação total de bens, portadora da Carteira de Identidade RG n.º 169.315 OAB-RJ, inscrita no CPF sob o n.º 104.993.467-93, e-mail nathalia@canalsecuritizadora.com.br, domiciliada na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, São Paulo, SP; e

Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Herculano de Toledo Praso, n.º 255, Vila Esperança, CEP 12.311-600, Itu, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.976.852/0001-42, na qualidade de Devedora e interveniente anuente (“**Villa Di Trento**”), neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, por seu administrador, Márcio Morelli, brasileiro, solteiro, empresário, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG n.º 29.560,771-3 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 322.237.708-19, residente e domiciliado na Rua Marcos Aparecido Mariano de Almeida, n.º 212, Piso Inferior, Vila Nova, CEP 13.309-038, Itu, SP, na qualidade de Devedora e interveniente anuente (“**Villa Di Trento**”).

SEÇÃO

TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

“Agente Fiduciário”	O agente fiduciário dos CRI, conforme identificado no Lastro.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
“Código Civil”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código da Operação”	É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é “65ECANAL” .
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente de titularidade da Securitizadora identificada no Lastro como “Conta Centralizadora”.
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda e Planejamento.
“Créditos Imobiliários”	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.
“CRI”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 8 (oito) séries, da 65ª emissão da Securitizadora.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data Prevista para o Primeiro Leilão Público”	A data correspondente ao prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária.
“Decreto 10.278”	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
“Demanda”	A existência e/ou apresentação de qualquer reclamação, reivindicação, processo, procedimento, pendência, investigação, decisão, condenação, pessoais ou reais, judicial ou administrativa,

	de natureza fiscal, trabalhista, financeira, perante ou por qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante juízes ou tribunais arbitrais e de justiça, seja por parte da Devedora, de Garantidor(es) e/ou de qualquer terceiro, que afete ou possa afetar, direta ou indiretamente, as obrigações, os bens e/ou os direitos estipulados neste instrumento.
“Devedora”	A Villa Di Trento .
“Dia(s) Útil(eis)”	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.
“Documentos da Operação”	São os documentos celebrados (ou que serão celebrados) para a formalização da Operação, os quais incluem o Lastro, o(s) instrumento(s) de constituição da(s) Garantias(s), o instrumento de emissão de cédula(s) de crédito imobiliário, o Termo de Securitização, os boletins de subscrição das Notas e dos CRI, e os atos societários necessários para aprovação de todos os termos da Operação. Os Documentos da Operação estão devidamente descritos no Lastro e todos são identificados com o Código da Operação.
“Encargos Moratórios”	Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária (conforme definidas no Lastro), ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora e/ou Garantidores de qualquer quantia devida, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emitentes ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.
“Fiduciante(s)” ou “Garantidor(es) AFI”	A Opportunity .
“Fiduciária” ou “Securitizadora”	A Canal .
“Garantias”	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas,

	no âmbito da Operação, incluindo a presente Garantia. As Garantias estão devidamente identificadas no Lastro.
“Garantidor(es)”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, no âmbito da Operação, incluindo a(s) Fiduciante(s). O(s) Garantidor(es) está(ão) devidamente identificado(s) no Lastro.
“Imóvel(is) Garantia”	O(s) imóvel(is) objeto da presente Garantia, conforme identificado(s) no <u>“Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia”</u> .
“IPTU”	O Imposto Predial e Territorial Urbano.
“IPCA”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
“Lastro”	<i>O Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., devidamente identificado com o Código da Operação, celebrado pela Devedora, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelo(s) Garantidor(es), na qualidade de garantidor(es).</i>
“Lei 14.063”	A Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020.
“Lei 14.430”	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.
“Lei 13.874”	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Leilão(ões) Público(s)”	O leilão público para alienação do(s) Imóvel(is) Garantia a terceiros em razão da Mora, quando consolidada a propriedade da Fiduciária.
“Legislação Socioambiental”	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e ao incentivo à prostituição, incluindo, sem limitações, a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.

“Mora”	A mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, no todo ou em parte, durante a vigência da propriedade fiduciária ora constituída, nos termos da “Cláusula – Mora” .
“MP 2.200-2”	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“Notas”	As notas comerciais emitidas pela Devedora por meio do Lastro.
“Obrigações Garantidas”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.

	A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias.
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	É, para os fins deste instrumento: (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
“Operação”	A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas, a constituição das Garantias e emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
“Parte”	Cada signatário deste instrumento.
“Representantes”	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
“Resolução CVM 17”	A Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Termo de Securitização”	<i>O Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 65ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Residencial Villa Di</i>

	<i>Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> , celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, por meio do qual os CRI são emitidos.
“Titulares dos CRI”	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público”	Valor correspondente e proporcional das Obrigações Garantidas atualizadas com todos os encargos apurados até então e acrescido da projeção do valor devido na data do segundo Leilão Público e ainda do conjunto de despesas indicadas na <u>“Cláusula – Conceitos”</u> .

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento valerão para o gênero masculino e para o gênero feminino;
- (iii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iv) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (v) O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição de “Documentos da Operação”, eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;
- (vi) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (vii) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

- (viii) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento”, “conforme previsto neste instrumento” e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “sub-cláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (x) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, sub-cláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas sub-cláusulas, itens e alíneas da Cláusula;
- (xi) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (xii) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (xiii) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xiv) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xvi) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;
- (xvii) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e

- (xviii) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Lastro.

SEÇÃO

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) A Devedora assumiu as obrigações estipuladas no Lastro devidas em favor da Securitizadora, no contexto da Operação; e

(B) Para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, foi estabelecida a constituição das Garantias, incluindo a presente Garantia;

Resolvem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições.

SEÇÃO

CAPÍTULOS E CLÁUSULAS

CAPÍTULO

OBJETO

1.1. Objeto. Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a(s) Fiduciante(s), neste ato, aliena(m) e transfere(m) fiduciariamente à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária) a propriedade resolúvel e a posse indireta do(s) Imóvel(is) Garantia, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao(s) Imóvel(is) Garantia e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade, nos termos da Lei 9.514, e demais disposições aplicáveis, respondendo ainda pela evicção na forma da lei.

1.1.1. Em decorrência da transferência da propriedade fiduciária do(s) Imóvel(is) Garantia para a Fiduciária, operada nos termos da legislação aplicável vigente, a Fiduciária, passa, a partir desta data, a ser a única e exclusiva titular do domínio resolúvel do(s) Imóvel(is) Garantia, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

1.1.2. A constituição da propriedade fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, opera-se, entre as Partes, com a celebração deste instrumento e, perante terceiros, com o registro desta Garantia na(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Garantia, sendo certo que subsistirá até a efetiva liquidação/cumprimento da integralidade das Obrigações Garantidas e cancelamento da presente Garantia na(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Garantia.

1.2. Compensação da(s) Fiduciante(s). Não será devida qualquer compensação pecuniária à(s)

Fiduciante(s) em razão da presente Garantia.

1.3. Suficiência da Garantia. Para os fins do disposto no inciso “x” do artigo 11 da Resolução CVM 17, na presente data, foi atribuído ao(s) Imóvel(is) Garantia, sem qualquer atualização monetária, o respectivo valor estipulado no “Anexo – identificação do(s) Imóvel(eis) Garantia”, que foi baseado no critério identificado na “Cláusula – Valor de Venda”.

1.3.1. Fica certo e ajustado entre as Partes que o valor previsto acima está descrito no presente instrumento como referência para verificação anual de suficiência de garantia, nos termos da resolução mencionada acima e para quaisquer outros fins, incluindo, mas não se limitando a, excussão da presente Garantia, disputa judicial ou não, deverão ser considerados os termos e condições previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis.

1.3.2. Adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE n.º 01/21, fica acordado entre as Partes que o Agente Fiduciário ou a Fiduciária poderá, às expensas da(s) Fiduciante(s), contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar os bens e direitos objeto da presente Garantia, a qualquer momento, sem exigência de realização de assembleia geral de Titulares dos CRI.

1.4. Exoneração Parcial. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da Garantia ora estabelecida, a qual resolver-se-á apenas quando da quitação integral das Obrigações Garantidas.

1.5. Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente. Nos termos do artigo 22, § 3º, da Lei 9.514, a presente Garantia sobre o(s) Imóvel Garantia e as Unidades, quando da individualização das matrículas, em favor da Fiduciante é suscetível de registro no Oficial Registro de Imóveis competente desde a data de celebração deste instrumento e terá eficácia a partir do cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída, que se dará mediante a averbação do termo de liberação de garantias a ser emitido pela Virgo Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08. Desta forma, após o cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída, a Fiduciante será a única e exclusiva titular da propriedade resolúvel do(s) Imóvel(eis) Garantia até a integral quitação das Obrigações Garantidas nos termos deste instrumento.

CAPÍTULO

CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações Garantidas. As Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- (i) *Valor das Obrigações Garantidas*: R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), na data de celebração do Lastro, observado o disposto no referido instrumento;
- (ii) *Atualização Monetária das Obrigações Garantidas*: as Obrigações Garantidas serão atualizadas monetariamente com base na variação acumulada positiva do IPCA;

- (iii) *Juros Remuneratórios das Obrigações Garantidas:* 13,00% (treze por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (iv) *Encargos Moratórios das Obrigações Garantidas:* (a) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (b) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso;
- (v) *Periodicidade do Pagamento das Obrigações Garantidas:* conforme o cronograma constante dos anexos do Lastro;
- (vi) *Prazo das Obrigações Garantidas:* 1.276 (mil duzentos e setenta e seis) dias, a contar da data de celebração do Lastro, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das Notas, nos termos do referido instrumento;
- (vii) *Data de Vencimento Final das Obrigações Garantidas:* a última data de pagamento estipulada no cronograma de pagamentos constante dos anexos do Lastro; e
- (viii) *Local de Pagamento:* exclusivamente mediante depósito na Conta Centralizadora.

2.1.1. Sem prejuízo do disposto acima, as Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas no Lastro, do qual este instrumento é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

CAPÍTULO

CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA

- 3.1. Propriedade. A propriedade sobre o(s) Imóvel(is) Garantia foi havida pela a(s) Fiduciante(s) por meio do(s) título(s) aquisitivo(s) indicado(s) no “Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia”.
- 3.2. Manutenção do(s) Imóvel(is) Garantia. A(s) Fiduciante(s) se obriga(m) a manter o(s) Imóvel(is) Garantia em perfeito estado de segurança, conservação e utilização, não obstante a(s) Fiduciante(s) esteja(m), desde já, autorizada(s) a executar obras de construção no(s) Imóvel(is) Garantia, ficando a Fiduciária autorizada a vistoriar o(s) Imóvel(is) Garantia a qualquer tempo.
- 3.3. Posse do(s) Imóvel(is) Garantia. A posse direta de que fica(m) investida(s) a(s) Fiduciante(s) se manterá enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a(s) Fiduciante(s) a manter, conservar e guardar o(s) Imóvel(is) Garantia, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições e/ou encargos, incluindo, mas não apenas, condominiais e qualquer forma de prêmio que incidam ou venham a incidir sobre ele(s) ou que sejam inerentes à presente Garantia.
- 3.4. Comprovantes de Pagamento. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, mediante aviso com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de existência

e/ou solução de questionamentos administrativo e/ou judicial referentes a valores eventualmente não pagos, relacionados com o IPTU do(s) Imóvel(is) Garantia.

3.4.1. Adicionalmente, a resposta ao órgão administrativo e/ou judicial atestando que os valores mencionados anteriormente não são devidos ou já foram quitados deverá ser encaminhada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do questionamento do órgão administrativo ou judicial.

3.5. Retenção de Benfeitorias. Nos termos dos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, ainda que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

3.6. Utilização. Enquanto as Obrigações Garantidas estiverem adimplentes, a(s) Fiduciante(s) poderá(ão) utilizar livremente o(s) Imóvel(is) Garantia, respondendo, no entanto, pelos riscos decorrentes de sua má utilização.

3.7. Comercialização. As Partes concordam que qualquer alienação ou oneração do(s) Imóvel(is) Garantia e/ou das Unidades a qualquer título e a qualquer terceiro somente será considerada válida se formalizada mediante anuência expressa da Fiduciária, nos termos da lei, do Lastro e deste instrumento.

3.8. Liberação. A liberação da presente Garantia sobre o(s) Imóvel(is) Garantia somente será realizada com a quitação das Obrigações Garantidas ou com a celebração, pela Fiduciária, de termo de liberação, nos moldes do “Anexo – Modelo de Termo de Liberação”, sendo que todos os custos envolvidos com eventual liberação de Garantia serão de responsabilidade exclusiva da(s) Fiduciante(s).

3.9. Desapropriação. Em caso de desapropriação total ou parcial, do(s) Imóvel(is) Garantia, a Fiduciária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da indenização paga pelo poder expropriante, a qual deverá ser depositada integralmente na Conta Centralizadora e utilizada, pela Fiduciária, de acordo com a Cascata de Pagamentos (conforme definida no Lastro).

CAPÍTULO

INADIMPLEMENTO

4.1. Mora. A Mora de qualquer uma das Obrigações Garantidas no todo ou em parte, durante a vigência da propriedade fiduciária ora constituída, incumbirá à respectiva parte descumpridora a responsabilidade pelo pagamento dos respectivos encargos moratórios aplicáveis e demais penalidades previstas no Lastro, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.

4.2. Procedimento de Excussão. Decorrida a carência de 15 (quinze) dias a contar da data de ocorrência da Mora, conforme previsto no artigo 26, parágrafo 2º, da Lei 9.514, a Fiduciária poderá, a seu critério e desde que observado o procedimento previsto na “Cláusula – Procedimento de Intimação” e na “Cláusula – Purgação da Mora”, iniciar o procedimento de excussão da presente Garantia por meio da intimação da(s) respectiva(s) Fiduciante(s), nos termos do referido artigo.

4.3. Intimação. A(s) Fiduciante(s) será(ão) intimada(s) para purgar a Mora no prazo legal aplicável, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas obrigações que vencerem até a data do efetivo pagamento, o que inclui as obrigações de principal, de remuneração, de encargos moratórios, de multas, de penalidades, e dos demais encargos contratuais, encargos legais, inclusive tributos, contribuições condominiais e as despesas de intimação, conforme aplicáveis.

4.4. Ausência de Exoneração. O simples pagamento do valor de principal das Obrigações Garantidas, sem os demais encargos pactuados no âmbito das Obrigações Garantidas, não exonerará a(s) Fiduciante(s) da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em Mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

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

- (i) A intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial Registro de Imóveis competente, indicando a obrigação inadimplida e os encargos e penalidades aplicáveis, devidamente atualizados;
- (ii) A diligência de intimação será realizada pelo Oficial Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza(m) o(s) Imóvel(is) Garantia, podendo, a critério desse oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do(s) Imóvel(is) Garantia, ou do domicílio de quem deva recebê-la ou pelos Correios, com aviso de recebimento a ser firmado pelos Representantes da(s) Fiduciante(s), ou por quem deva receber a intimação, sendo certo, ainda que a intimação também poderá ser feita pelos meios eletrônicos disponíveis, como por exemplo, e-mails, ou aplicativos de comunicação eletrônica usuais;
- (iii) A intimação será feita à(s) respectiva(s) Fiduciante(s), a seu Representante ou a procurador regularmente constituído;
- (iv) Quando, por duas vezes, o Oficial Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado os Representantes da(s) Fiduciante(s) em sua(s) sede(s) sem os encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer funcionário da(s) Fiduciante(s) que se encontrar no local da(s) sede(s) ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no Dia Útil imediato, retornará ao local da(s) sede(s) indicada(s) pela(s) Fiduciante(s), a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 do Código de Processo Civil;
- (v) Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o inciso anterior poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;

- (vi) Quando a(s) Fiduciante(s), seu Representante ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao Oficial Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação do local do(s) Imóvel(is) Garantia ou em outro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da Mora da última publicação do edital;
- (vii) Nos termos da Lei 9.514, considera-se local inacessível aquele em que qualquer Representante legal, procurador ou funcionário da Fiduciária responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação, ou aquele em que não haja qualquer aquele em que qualquer Representante legal, procurador ou funcionário da Fiduciária responsável pelo recebimento de intimação;
- (viii) É responsabilidade da(s) Fiduciante(s) informar à Securitizadora sobre a alteração de seu domicílio; e
- (ix) Presume-se que a(s) Fiduciante(s) encontra-se em lugar ignorado quando não for encontrados no local do Imóvel(is) Garantia, nem no endereço que tenham fornecido por último, observado que, na hipótese de a(s) Fiduciante ter fornecido contato eletrônico, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia.

4.6. Purgação da Mora. Purgada a Mora perante o Oficial Registro de Imóveis competente, a presente Garantia se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas não satisfeitas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes, o oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo também à(s) Fiduciante(s) o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

4.6.1. O não pagamento, pela(s) Fiduciante(s), de qualquer valor devido das Obrigações Garantidas vencido e não pago, depois de devidamente comunicada nos termos da “Cláusula – Procedimento de Intimação”, bastará para a configuração da não purgação da Mora.

4.6.2. Decorrido o prazo de que trata a “Cláusula – Intimação”, sem a purgação da Mora, o Oficial Registro de Imóveis competente, certificando esse fato, promoverá a averbação, na(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Garantia, da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão *intervivos* e, se for o caso, do laudêmio.

4.6.3. A consolidação da propriedade em nome da Fiduciária será averbada no Oficial Registro de Imóveis 30 (trinta) dias após a expiração do prazo para purgação da Mora de que trata o parágrafo 1º do artigo 26 da Lei. 9.514.

4.6.4. Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado à(s) Fiduciante(s) o direito de pagar as parcelas vencidas das Obrigações Garantidas e as despesas de que

trata o inciso II do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei 9.514, hipótese em que convalidará o presente instrumento.

4.6.5. Os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição da(s) Fiduciante(s) não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio da Securitizadora e a venda do(s) Imóvel(is) Garantia para realização da garantia, sendo certo que os titulares dos direitos reais de garantia ou constrições sub-rogam-se no direito da(s) Fiduciante(s) à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda.

4.7. Leilão. Uma vez consolidada a propriedade plena do(s) Imóvel(is) Garantia em nome da Fiduciária, observado o disposto na “Cláusula – Reintegração de Posse”, esta deverá promover os Leilões Públicos extrajudiciais, com observância dos procedimentos previstos nesta Garantia e na Lei 9.514, como a seguir se explicita:

- (i) A alienação far-se-á sempre por Leilão Público, extrajudicialmente;
- (ii) O primeiro Leilão Público será realizado na Data Prevista para o Primeiro Leilão Público;
- (iii) A propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia será ofertada no primeiro Leilão Público pelo respectivo Valor de Venda, conforme definido na “Cláusula – Valor de Venda”. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor de Venda, a propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia será ofertada em segundo Leilão Público, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro Leilão Público, pelo Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público;
- (iv) Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciária e até a data da realização do segundo Leilão Público, é assegurado à(s) Fiduciante(s) o direito de preferência para adquirir o(s) Imóvel(is) Garantia por preço correspondente ao valor das Obrigações Garantidas, somados aos encargos e despesas de que trata o parágrafo 2º do artigo 27, da Lei 9.514, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, à(s) Fiduciante(s) o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do(s) Imóvel(is) Garantia, inclusive custos e emolumentos;
- (v) O Leilão Público será anunciado mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, no jornal de maior circulação do local do(s) Imóvel(is) Garantia, no local da realização do leilão e em site especializados da internet de escolha da Fiduciária. A(s) Fiduciante(s) será(ão) comunicada(s) por simples correspondência endereçada ao

endereço constante da “Cláusula – Comunicações”, ou outro que eventualmente venha a indicar por escrito, acerca das datas, locais e horários de realização do Leilão Público;

- (vi) O Leilão Público poderá ser realizado por meio eletrônico; e
- (vii) A Fiduciária, já como titular pleno da propriedade, transmitirá a propriedade e a posse, direta e indireta, do(s) Imóvel(is) Garantia ao licitante vencedor.

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

- (i) O Valor de Venda em primeiro Leilão Público é aquele mencionado na “Cláusula – Valor de Venda”, aí incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;
- (ii) O valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público é equivalente à soma das seguintes quantias:
 - (a) Valor das Obrigações Garantidas em si, observado o percentual da dívida a que corresponde(m) o(s) Imóvel(is) Garantia, nele incluídas as prestações não pagas, remuneradas, de forma pro rata die, até a Data Prevista para o Primeiro Leilão Público ou na data do segundo Leilão Público, conforme aplicável, e acrescido das penalidades cabíveis, demais encargos contratuais aplicáveis e despesas abaixo enumeradas;
 - (b) Despesas de água, luz, gás e condomínio (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
 - (c) Prêmios de seguro, IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à Data Prevista para o Primeiro Leilão Público, que não estejam parcelados ou cuja exigibilidade esteja em discussão), além de despesas condominiais, se for o caso;
 - (d) Qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à(s) Fiduciante(s);
 - (e) Imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;
 - (f) Despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária;
 - (g) A soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão;

- (h) Custeio da elaboração do novo laudo de avaliação, conforme previsto na “Cláusula – Valor de Venda” e seguintes, abaixo; e
- (i) Despesas com a consolidação do domínio útil em nome da Fiduciária.

4.9. Segundo Leilão. Se o maior lance oferecido para o(s) Imóvel(is) Garantia no primeiro Leilão Público for inferior ao respectivo Valor de Venda, será realizado segundo Leilão Público; se superior, a Fiduciária entregará à(s) respectiva(s) Fiduciante(s) a importância que sobrar.

4.10. Procedimento do Segundo Leilão. No segundo Leilão Público, observado o disposto na “Cláusula – Leilão”:

- (i) Será aceito o maior lance oferecido para o(s) Imóvel(is) Garantia, desde que seja igual ou superior ao proporcional Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público, conforme descritas na “Cláusula – Conceitos”, acima, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pela Securitizadora, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do Valor de Venda previsto no Anexo “Identificação do(s) Imóvel(eis) Garantia”, hipóteses em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à(s) respectiva(s) Fiduciante(s) a importância que sobrar, se aplicável, como adiante disciplinado; e
- (ii) Deverá ser recusado pela Fiduciária o maior lance oferecido ao(s) Imóvel(is) Garantia, desde que tal lance seja inferior à metade do Valor de Venda previsto no Anexo “Identificação do(s) Imóvel(eis) Garantia” no Segundo Leilão Público, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na posse, e plena propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia; e
- (iii) Consolidada a posse e a propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária, esta, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo Leilão Público, disponibilizará à(s) respectiva(s) Fiduciante(s) termo de quitação, limitado ao Valor de Venda do(s) Imóvel(is) Garantia, em caso de leilões negativos, e observado o disposto a seguir.

4.10.1. Se o produto do Leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante das Obrigações Garantidas, a(s) Fiduciante(s) continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no § 4º do art. 26-A da Lei 9.514.

4.10.2. No prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento de solicitação da(s) respectiva(s) Fiduciante(s), desde que tenha ocorrido a efetiva liquidação da totalidade das Obrigações Garantidas, a Fiduciária fornecerá, a requerimento da parte interessada, ou encaminhará para o endereço eletrônico ou de correspondência da(s) respectiva(s) Fiduciante(s), o respectivo termo de liberação desta Garantia, sendo certo que, independentemente da solicitação acima a Fiduciária

fornecerá o respectivo termo de quitação no prazo de até 30 (trinta) dias da liquidação das Obrigações Garantidas.

4.10.3. Conforme o previsto no artigo 27, parágrafo 8º, da Lei 9.514, responde(m) a(s) respectiva(s) Fiduciante(s) pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, cuja posse tenha sido transferida para a Fiduciária, até a data em que a Fiduciária vier a ser imitada na posse.

4.10.4. O não fornecimento do termo de quitação no prazo previsto acima acarretará multa à Securitizadora equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o Valor das Obrigações Garantidas, que se reverterá em favor daquele a quem o termo não tiver sido disponibilizado no referido prazo.

4.11. Reintegração de Posse. Na hipótese de inadimplência das Obrigações Garantidas e não ocorrendo a restituição da posse do(s) Imóvel(is) Garantia no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive o Poder Público ou o respectivo adquirente em Leilão Público ou posteriormente ao Leilão Público, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a(s) Fiduciante(s) ciente(s) de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrículas do(s) Imóvel(is) Garantia, a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro dos contratos celebrados em decorrência da venda do(s) Imóvel(is) Garantia no Leilão Público ou posteriormente ao Leilão Público, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança de demais despesas previstas nesta Garantia.

4.11.1. Arrematado o(s) Imóvel(s) Garantia ou consolidada definitivamente a propriedade no caso de frustração dos leilões, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação da(s) Fiduciante(s), não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo e serão resolvidas em perdas e danos.

4.12. Taxa de Ocupação. Sem prejuízo do previsto acima, a(s) respectiva(s) Fiduciante(s) pagará(ão) à Fiduciária, ou a quem vier a sucedê-la, a taxa de ocupação do(s) Imóvel(is) Garantia, fixada em 1% (um por cento) ao mês sobre o respectivo Valor de Venda, e devida desde o primeiro dia subsequente ao da consolidação da propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária, caso a(s) respectiva(s) Fiduciante(s) não promova(m) a plena desocupação do(s) Imóvel(is) Garantia, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores sejam imitados na posse do(s) Imóvel(is) Garantia, conforme artigo 37-A da Lei 9.514.

4.12.1. A(s) Fiduciante(s) reconhece(m) e aceita(m) que a taxa de ocupação ora estabelecida atende a função social do contrato e está de acordo com os princípios da probidade e boa-fé, visando remunerar a Fiduciária e os eventuais adquirentes em Leilão Público pelo uso indevido do(s) Imóvel(is) Garantia, após o descumprimento das Obrigações Garantidas, afastando-se, assim, a hipótese de enriquecimento sem causa da(s) respectiva(s) Fiduciante(s) que seria caracterizado com

o uso gratuito e ilegítimo do(s) Imóvel(is) Garantia.

4.13. Valor de Venda. As Partes convencionam que o Valor de Venda do(s) Imóvel(is) Garantia, para fins de Leilão, nesta data, é aquele constante no “Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia”, o qual foi determinado com base no laudo de avaliação emitido em 26/01/2023 pela Compass Avaliações, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.175.655/0001-17.

4.13.1. Caso o Valor de Venda seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de valor de venda do(s) Imóvel(is) Garantia no primeiro Leilão Público.

4.13.2. As Partes desde já concordam que, caso os procedimentos previstos na “Cláusula – Leilão” venham a ocorrer, a Fiduciária poderá providenciar, em até 5 (cinco) dias, contados da data de não purgação prevista na “Cláusula – Purgação da Mora”, a contratação, às expensas da(s) Fiduciante(s), de um laudo de avaliação do(s) Imóvel(is) Garantia por quaisquer das empresas especializadas aqui listadas com intuito de atualizar o Valor de Venda, o qual substituirá o valor previsto na “Cláusula – Valor de Venda”, bem como o disposto no “Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia”, para fins de excussão da presente Garantia. Para os fins desta Cláusula, o laudo de avaliação eventualmente providenciado pela Fiduciária deverá ser emitido por qualquer uma das seguintes empresas especializadas: B. Internacional Real Estate Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.164.894/0001-80, Control Union Warrants Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 04.237.030/0001-77, Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.730.611/0001-10, CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 51.718.575/0001-85, Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 00.999.856/0001-12.

4.13.3. As Partes desde já acordam que eventuais questionamentos, suscitados por qualquer uma delas, a respeito do valor de avaliação do(s) Imóvel(is) Garantia não implicarão em sanções ou penalidades à Fiduciária.

4.14. Legislação. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos neste Capítulo estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as Partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos então estabelecidos, sem prejuízo do quanto aqui estabelecido.

CAPÍTULO

PLURALIDADE DE GARANTIAS

5.1. Ordem de Excussão/Execução de Garantias. Tendo em vista que a Operação conta com mais de uma Garantia, as Partes desde já concordam que caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão e execução (conforme o caso) dessas Garantias, bem como a sua excussão total ou parcial, observado o disposto a esse respeito nos respectivos Documentos da Operação, sendo que a execução de uma Garantia

será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de Garantias, real ou pessoal, quantas vezes forem necessárias para o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

5.1.1. Havendo constituição de garantia sobre 2 (dois) ou mais imóveis, na hipótese de não ser convencionada a vinculação de cada imóvel a 1 (uma) parcela da dívida representada pelas Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá promover a excussão em ato simultâneo, por meio de consolidação da propriedade e leilão de todos os imóveis em conjunto, ou em atos sucessivos, por meio de consolidação e leilão de cada imóvel em sequência, à medida do necessário para satisfação integral do crédito.

5.1.2. Na hipótese de excussão em atos sucessivos, caberá à Securitizadora a indicação dos imóveis a serem executados em sequência, exceto se houver disposição em sentido contrário expressa no contrato, situação em que a consolidação da propriedade dos demais ficará suspensa.

5.1.3. A cada leilão, a Securitizadora promoverá nas matrículas dos imóveis não leiloados a averbação do demonstrativo do resultado e o encaminhará à(s) Fiduciante(s), por meio de correspondência dirigida aos endereços físico e eletrônico informados no contrato.

5.1.4. Na hipótese de não se alcançar a quantia suficiente para satisfação do crédito, a cada leilão realizado, a Securitizadora recolherá o imposto sobre transmissão *inter vivos* e, se for o caso, o *laudêmio*, relativos ao imóvel a ser executado em seguida, requererá a averbação da consolidação da propriedade e, no prazo de 30 (trinta) dias, realizará os procedimentos de leilão nos termos do artigo 27 da Lei 9.514.

5.1.5. Satisfeito integralmente o crédito com o produto dos leilões realizados sucessivamente, a Securitizadora entregará à(s) Fiduciante(s) o termo de quitação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventuais imóveis que restem a ser desonerados.

CAPÍTULO

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

6.1. Obrigações Adicionais da(s) Fiduciante(s). Além das demais obrigações previstas neste instrumento, a(s) Fiduciante(s), deve(m), de forma individual e conforme aplicável:

- (i) Manter todas as autorizações necessárias à constituição, à perfeita formalização e ao cumprimento das obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- (ii) Manter, assegurar, preservar e defender todos os bens e direitos constituídos nos termos deste instrumento, inclusive contra quaisquer ações, medidas ou reivindicações de quaisquer terceiros;

- (iii) De tempos em tempos e às suas expensas, celebrar ou fazer com que sejam celebrados os instrumentos que venham a ser razoavelmente necessários para o aperfeiçoamento, manutenção, proteção, legalidade, validade, exequibilidade, suficiência e força probatória das obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento;
- (iv) Praticar todos os atos e assinar todos e quaisquer documentos (inclusive eventuais notificações, registros ou averbações) necessários à constituição, à manutenção e ao exercício das obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento;
- (v) Assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Securitizadora todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Securitizadora possa, de forma razoável e em boa-fé, solicitar por escrito, para proteger as obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento, bem como para garantir seu cumprimento, legalidade, validade, suficiência e exequibilidade;
- (vi) Dar ciência, por escrito, aos seus Representantes (conforme aplicável) a respeito dos termos e condições deste instrumento, e fazer com que estes cumpram e façam cumprir tais termos e condições;
- (vii) Não vender, comprometer-se a vender, alienar, ceder, transferir, permutar, emprestar, locar, conferir ao capital, instituir usufruto, instituir fideicomisso, constituir Ônus ou, por qualquer maneira, negociar as obrigações aqui assumidas e/ou os bens e direitos objeto do presente instrumento (exceto pela forma prevista neste instrumento e nos demais Documentos da Operação), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, com qualquer terceiro, incluindo pessoa (física ou jurídica) do mesmo grupo econômico;
- (viii) Manter em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei às suas atividades, cujo descumprimento possa anular, alterar, invalidar, ou de qualquer forma afetar as obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento;
- (ix) Responder por todo e qualquer passivo que eventualmente decorra das obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento, tais como, mas não se limitando a aqueles relativos a questões tributárias, ambientais, trabalhistas e/ou consumeristas;
- (x) Enviar à Securitizadora, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, as informações e documentos razoáveis necessários à exercício, execução, excussão e/ou ao acompanhamento das obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento;

- (xi) Comunicar a Securitizadora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir de seu conhecimento, a respeito de qualquer evento, fato ou circunstância que afete ou possa afetar, ainda que indiretamente, as obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento, que vier a ser de seu conhecimento, incluindo, sem limitação, qualquer Demanda;
- (xii) Defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer Demanda, mantendo a Securitizadora informada, por meio de relatórios regulares, que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas na defesa; e
- (xiii) Nos casos em que uma Demanda seja proposta diretamente em nome da Securitizadora, requerer a substituição processual da Securitizadora nos autos da Demanda correspondente, sendo certo que, se não admitida a substituição processual pela respectiva autoridade, a(s) Fiduciante(s) será(ão) responsável(is) por todos os custos e despesas, inclusive, mas não exclusivamente, no que se refere a honorários do escritório de advocacia escolhido pela Securitizadora, nos termos dos Documentos da Operação.

6.2. Obrigações Adicionais da(s) Fiduciante(s) sobre a Garantia. Em relação à presente Garantia, além das demais obrigações previstas neste instrumento, a(s) Fiduciante(s) deve(m), de forma individual e conforme aplicável:

- (i) Manter a titularidade sobre o(s) Imóvel(is) Garantia;
- (ii) Manter a presente Garantia exequível, com prioridade sobre todos e quaisquer outros Ônus que possam vir a existir sobre o(s) Imóvel(is) Garantia;
- (iii) Manter o presente instrumento registrado no Oficial Registro de Imóveis competente;
- (iv) Manter a averbação da presente Garantia nas matrículas do(s) Imóvel(is) Garantia;
- (v) Manter o(s) Imóvel(is) Garantia em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-los de todo e qualquer ato de esbulho ou turbulação ou de qualquer evento que venha a provocar a sua desvalorização;
- (vi) Responsabilizar-se integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais, lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer reclamação ou questão ambiental, incluindo de questões ambientais relacionadas ao(s) Imóvel(is) Garantia;
- (vii) Apresentar à Securitizadora, para fins de reforço ou complemento em caso de uma Demanda envolvendo ou que possa afetar, ainda que indiretamente, o(s) Imóvel(is) Garantia, novos

bens no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis da solicitação pela Securitizadora, os quais deverão ser aprovados pelos Titulares dos CRI;

- (viii) Entregar no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação da Fiduciária, os comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de questionamentos administrativo e/ou judicial referentes a valores eventualmente não pagos, relacionados com o IPTU do(s) Imóvel(is) Garantia;
- (ix) Permitir a vistoria, no horário comercial e mediante aviso escrito com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária, que poderá fazê-lo mediante a contratação de terceiros, ou por seus respectivos agentes, contratados e/ou Representantes, ficando a estes facultado o direito de acesso às dependências onde o(s) Imóvel(is) Garantia estiver(em) localizado(s), exceto no caso de ocorrência de um evento de vencimento antecipado descrito no Lastro, quando o acesso pela Fiduciária, seus agentes, contratados ou Representantes, ao(s) Imóvel(is) Garantia e suas dependências, não exigirá a prévia notificação acima indicada; e
- (x) Aceitar (e colaborar com) a realização de eventual auditoria ambiental do(s) Imóvel(is) Garantia solicitada pela Securitizadora, durante o prazo deste instrumento, o que somente será feito na ocorrência de qualquer evento causado pela(s) Fiduciante(s) ou por seus subcontratados, que, por entendimento da Securitizadora, possa indicar potenciais danos ambientais ou infração a disposições da legislação ambiental, e sempre de forma justificada.
- (xi) Manter os seguros (conforme listados no anexo “Seguros” do Lastro) contratados, válidos e vigentes durante a Operação, indicando a Securitizadora como única beneficiária.

CAPÍTULO DECLARAÇÕES

7.1. Declarações das Partes. As Partes declaram, na presente data, de forma individual e conforme aplicável, que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele

assumidas;

- (iv) Os seus Representantes que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Dispôs de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;
- (vi) As discussões sobre o objeto deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (vii) Foi assessorada por assessores legais na discussão e elaboração do presente instrumento;
- (viii) É sujeito de direito sofisticado e tem experiência suficiente em contratos semelhantes a este (e outros relacionados) para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste instrumento;
- (ix) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- (x) Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (xi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada; e
 - (c) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, de que seja parte (ou de suas respectivas controladora(s), controlada(s) e/ou afiliadas sejam parte) ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (xii) Não depende economicamente de qualquer das Partes;
- (xiii) Não se encontra (e seus Representantes que assinam o presente instrumento não se encontram) em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

- (xiv) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (xv) Os princípios norteadores e basilares deste instrumento são boa-fé objetiva, razoabilidade, justiça contratual, ponderação de interesses, função social do contrato, solidariedade, cooperação, autonomia privada e consensualismo;
- (xvi) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento; e
- (xvii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado de forma isolada.

7.2. Declarações da(s) Fiduciante(s). A(s) Fiduciante(es) declaram, na presente data, de forma individual e conforme aplicável, que:

- (i) As informações prestadas na data da assinatura deste instrumento são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes;
- (ii) Não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo das obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento;
- (iii) Todos os mandatos outorgados nos termos deste instrumento e/ou dos demais Documentos da Operação (se e quando existentes), o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
- (iv) Além das autorizações societárias que foram celebradas previamente ou concomitante à data deste instrumento, nenhuma outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro foi ou será necessária para a celebração e o cumprimento deste instrumento, exceto se especificamente previsto neste instrumento e/ou no Lastro, conforme aplicável;
- (v) Não existe qualquer disposição em outros acordos ou contratos de qualquer natureza, ou qualquer outro fato que impeça ou restrinja a constituição das obrigações assumidas e/ou o exercício de direitos outorgados neste instrumento, prevalecendo as disposições deste instrumento sobre quaisquer outros acordos ou contratos, de mesma natureza, de que sejam parte, tendo sido praticados todos os atos necessários em vista de quaisquer outros documentos ou formalidades legais, para regular a devida e eficaz constituição das presentes obrigações;

- (vi) Não há qualquer Demanda que afete ou possa afetar, ainda que indiretamente, as obrigações, os bens ou os direitos estipulados neste instrumento; e
- (vii) Está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei ou recebeu dilação dos prazos para o cumprimento destas obrigações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, ou está discutindo, em boa-fé, a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial.

7.3. Declarações da(s) Fiduciante(s) sobre a Garantia. Em relação à presente Garantia, a(s) Fiduciante(s) declara(m), na presente data, de forma individual e conforme aplicável, que:

- (i) É a única e legítima titular, de pleno direito, do(s) Imóvel(is) Garantia;
- (ii) O(s) Imóvel(is) Garantia está(ão) livre(s) e desembaraçado(s) de qualquer Ônus ou gravame, restrição, cessão, penhor, penhora, condição de qualquer natureza, acordos, compromissos, opções (exceto pela forma prevista neste instrumento e nos demais Documentos da Operação), controvérsias, litígios, direitos reais de garantia, dívidas, tributos, ações ou procedimentos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos;
- (iii) Não há restrições ao(s) Imóvel(is) Garantia relacionadas ao patrimônio histórico, cultural, arqueológico nos âmbitos federal, estadual e municipal;
- (iv) Não há restrições ao(s) Imóvel(is) Garantia relacionadas às unidades de conservação federal, estadual e/ou municipal, e respectiva zona de amortecimento, ou, ainda, a áreas de preservação permanente;
- (v) Não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao(s) Imóvel(is);
- (vi) Não há restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao(s) Imóvel(is) que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários e/ou os Direitos Creditórios;
- (vii) O(s) Imóvel(is) atendem à legislação ambiental e Legislação Socioambiental e não tem conhecimento, até a presente data, da existência, no(s) Imóvel(is), 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;

- (viii) na hipótese de passarem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao(s) Imóvel(is), responsabilizar-se-ão integralmente 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;
- (ix) Não há processo de desapropriação relacionado ao(s) Imóvel(is) Garantia ou à área adjacente, e tampouco aforamento, tanto em âmbito municipal quanto federal, relacionado ao(s) Imóvel(is) Garantia;
- (x) O(s) Imóvel(is) Garantia não estão localizados em área contaminada ou considerada de risco de contaminação;
- (xi) As obras do(s) Imóvel(is) Garantia serão (conforme aplicável) realizadas de acordo com todas as normas regulamentares e regras aplicáveis, seguindo estritamente os respectivos projetos aprovados na prefeitura e os alvarás emitidos em autorização à realização de tais construções;
- (xii) Previamente à aquisição do(s) Imóvel(is) Garantia, foi realizada auditoria jurídica de tal(is) Imóvel(is) Garantia, a qual foi concluída como satisfatória para a referida aquisição do(s) Imóvel(is) Garantia, sendo certo que tal auditoria teve por escopo a análise do(s) Imóvel(is) Garantia, dos então proprietários e seus antecessores nos últimos 10 (dez) anos contados da data da respectiva aquisição;
- (xiii) Não há débito fiscal incidente sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, decorrentes de tributos municipais, estaduais ou federais em atraso;
- (xiv) Não há débito sobre o(s) Imóvel(is) Garantia perante o Instituto Nacional do Seguro Social, perante a Secretaria da Receita Federal e perante a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional;
- (xv) Não há qualquer auto de infração, intimação ou penalidade imposta pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais referentes ao(s) Imóvel(is) Garantia;
- (xvi) Não há ação, procedimento ou investigação em curso relativo a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa à terceiros, tampouco referente a qualquer violação de leis, decretos, atos normativos, ordens, alvarás, regulamentos, relativo à(s) Fiduciante(s), às suas atividades ou ao(s) Imóvel(is) Garantia; e
- (xvii) Exclusivamente dentro dos limites permitidos em lei, renuncia expressamente ao exercício de qualquer direito de preferência ou direito de venda conjunta na hipótese de excussão

da presente Garantia, inclusive no caso de estar estabelecido de forma contrária em instrumento apartado.

7.4. Diligência. As declarações acima são realizadas no limite do melhor conhecimento da respectiva Parte a respeito do tema, sendo certo, no entanto, que todas as Partes foram diligentes e fizeram todas as pesquisas e verificações necessárias para afirmar as respectivas declarações acima, de forma precisa, completa e verdadeira, na forma em que foram realizadas.

7.5. Validade das Declarações. As declarações prestadas neste instrumento deverão ser válidas, verdadeiras, corretas e completas nesta data e durante a vigência da Operação.

DESPESAS

8.1. Despesas. Observado o disposto no Lastro, a(s) Fiduciante(s) responde(m) exclusivamente por todas as despesas decorrentes das e/ou relacionados às obrigações bens e direitos estipulados neste instrumento, inclusive aquelas relativas a cartórios, Juntas Comerciais, Receita Federal e a eventuais verificações e/ou auditorias previstas nos Documentos da Operação (se aplicável), bem como aquelas relacionadas a débitos junto ao INSS, de débitos relativos a créditos tributários federais e à dívida ativa da União, e a qualquer tributo devido.

8.2. Reembolso de Despesas. A(s) Fiduciante(s) deve(m) reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa decorrentes de e/ou relacionados às obrigações bens e direitos estipulados neste instrumento, eventualmente adiantada pela Securitizadora, observadas as regras, prazos e procedimentos estabelecidos no Lastro para tanto.

8.3. Tributos das Despesas. As despesas pagas diretamente pela(s) Fiduciante(s), ou, ainda, por estas reembolsadas à Securitizadora, nos termos deste instrumento, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais despesas nas alíquotas vigentes na data do respectivo pagamento.

CAPÍTULO

CESSÃO

9.1. Cessão. As Partes desde já reconhecem que somente poderão ceder ou transferir, por qualquer forma, os direitos e obrigações estipulados neste instrumento mediante prévia autorização da(s) outra(s) Parte(s), ressalvada a hipótese de cessão ou dação em pagamento (parcial ou total) dos ativos integrantes do patrimônio separado dos CRI aos Titulares dos CRI, para quitação dos CRI, conforme deliberado pelos referidos titulares e/ou na forma permitida pela Lei 14.430.

CAPÍTULO

TÉRMINO

10.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou mediante excussão integral da presente Garantia.

10.2. Quitação. Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, o Agente Fiduciário fornecerá o termo de quitação dos CRI à Securitizadora, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, que servirá de baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 18 da Lei 14.430. Ocorrendo o disposto acima, e estando as demais Obrigações Garantidas quitadas pela Securitizadora, esta se compromete a fornecer termo de quitação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento para todos os fins de direito, inclusive para fins de liberação da presente garantia, em até 30 (trinta) dias contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos acima.

CAPÍTULO

REGISTROS

11.1. Registro em Oficial de Registro de Imóveis. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos devem ser registrados no Oficial de Registro de Imóveis competente, pela(s) respectiva(s) Fiduciante(s), às expensas da(s) Fiduciante(s), nos termos do Lastro.

11.1.1. O protocolo deste instrumento e de seus eventuais aditamentos perante o Oficial de Registro de Imóveis competente deve ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de celebração.

11.1.2. O registro deste instrumento e de seus eventuais aditamentos perante o Oficial de Registro de Imóveis competente deve ser concluído em até 30 (trinta) dias contados da respectiva data de protocolo.

11.2. Exigências. Na hipótese de o Oficial de Registro de Imóveis competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências, o prazo do respectivo registro acima estipulado será prorrogado, automaticamente, uma única vez, por igual período, para que a(s) respectiva(s) Fiduciante(s) possa(m) cumprir diligentemente as exigências comprovadamente formuladas.

11.3. Comprovação. Os comprovantes dos respectivos protocolos e registros acima devem ser entregues pela(s) Fiduciante(s) à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua realização ou obtenção, conforme o caso.

11.4. Obrigação de Registro. Sem prejuízo do disposto acima, caso ao término do prazo acordado, ainda não tenha recebido evidência do referido protocolo e/ou registro, conforme o caso, poderá a Securitizadora, além de tomar as medidas previstas em lei ou negócio jurídico pelo inadimplemento, proceder ao protocolo e/ou registro aqui mencionados, às expensas da Fiduciante.

11.5. Escritura Pública. As Partes concordam que este instrumento possui efeitos de escritura pública, conforme previsto no artigo 38 da Lei 9.514, ficando, portanto, o Oficial de Registro de Imóveis autorizado a promover todos os registros, averbações e demais atos necessários à regularização deste instrumento,

obrigando-se as Partes a assinar todos os documentos (inclusive instrumentos de rerratificação ou aditamento, caso isto se faça necessário) para atender exigência formulada pelo Oficial de Registro de Imóveis, como condição para efetivar o registro deste instrumento, bem como apresentar todos os documentos e informações exigidas, além de tomar prontamente todas as providências que se fizerem necessárias à viabilização desse registro.

11.6. Autorização ao Oficial do Registro de Imóveis. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Oficial do Registro de Imóveis proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente instrumento, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

CAPÍTULO COMUNICAÇÕES

12.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, devem ser realizados exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) ou por meio de carta registrada com “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, aos endereços e/ou e-mails abaixo.

Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Opportunity Administração E Participações S.A.

Rua Carlos Zaim, nº 103, Itu Novo Centro,

CEP 13303-532, Itu,

At.: Márcio Morelli

Tel.: 11 4024-4212

E-mail: marcio@viscondeconstrutora.com.br

Canal Companhia de Securitização

Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição,

CEP 04.538-001, São Paulo, SP

At.: Amanda Regina Martins e Nathalia Machado Loureiro

Tel.: (11) 3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

12.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por: (i) e-mail serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação; e (ii) meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

12.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

12.2.2. A Devedora e o(s) respectivo(s) Garantidor(es) concordam que qualquer comunicação enviada nos termos desta Cláusula à Devedora e/ou a um Garantidor serão consideradas devidamente realizada para todos (Devedora e Garantidor(es)), mesmo que referida comunicação tenha sido enviada/recebida apenas por um deles, valendo esta Cláusula como mandato recíproco, na forma do artigo 653 e seguintes do Código Civil.

12.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer dos dados de comunicação acima deve ser informada imediatamente a todas as demais Partes.

12.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de alteração de dados de comunicação não informada.

CAPÍTULO

DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

13.2. Sucessão. O presente instrumento vincula 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.

13.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

13.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

13.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

13.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações

ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

13.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e 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, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

13.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

13.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam, ainda, que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que (e somente se) houver necessidade de:

- (i) Adequar os Documentos da Operação a normas legais e regulamentares;
- (i) Reforço de Garantias (se aplicável);
- (ii) Corrigir erro material, seja ele um erro grosseiro, de remissão, de digitação ou aritmético;
- (iii) Eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos Documentos da Operação;
- (iv) Atualizar dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação;
- (v) Alterar remuneração dos prestadores de serviço da Operação (desde que não acarrete onerosidade adicional aos Titulares dos CRI ou ao patrimônio separado dos CRI);
- (vi) Refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;
- (vii) Alterar a proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação;
- (viii) Atender exigências apresentadas por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais, CVM, autoridades, autarquias, câmaras de liquidação, entidades de registro, órgãos reguladores e/ou mercados de negociação, conforme o caso, para os fins dos Documentos da Operação, sendo certo que, neste caso, as respectivas Partes responsáveis se obrigam a sanar as eventuais exigências, no respectivo prazo concedido, bem como a observar eventuais prazos exigidos nos Documentos da Operação para tanto; e/ou

- (ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

13.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento, se existentes, são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

13.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

13.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

13.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

13.12. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela(s) Fiduciante(s), conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

13.13. Proteção de Dados. As Partes concordam e consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca com a utilização de seus dados pessoais para a realização da Operação, estritamente de acordo com os termos e a para os propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com os participantes da Operação, conforme necessário.

13.14. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

13.15. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, da MP 2.200-2, do Decreto 10.278, bem como do Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de

sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

13.15.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

13.15.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

CAPÍTULO

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

14.1. Legislação aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

14.2. Foro. Fica eleito o foro Comarca de São Paulo, SP, para dirimir quaisquer questões relacionadas ao presente instrumento, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP 2.200-2.

São Paulo, 22 de novembro de 2023.

*{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{seguem página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável}*

Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Nome: Marcio Morelli

Cargo: Administrador

CPF n.º: 322.237.708-19

E-mail: marcio@viscondeconstrutora.com.br

Canal Companhia de Securitização

Nome: Nathalia Machado Loureiro

Cargo: Diretora

CPF n.º: 104.993.467-93

E-mail: nathalia@canalsecuritizadora.com.br

Opportunity Administração E Participações S.A.

Nome: Marcio Morelli

Cargo: Diretor

CPF n.º: 322.237.708-19

E-mail: marcio@viscondeconstrutora.com.br

Nome: Sérgio Rodriguez

Cargo: Diretor

CPF n.º: 767.567.858-34

E-mail: sergio@viscondeconstrutora.com.br

ANEXO
IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) GARANTIA

Matrícula	4.457
Registro de Imóveis	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itu/SP
Endereço	Sítio Muralha 2, Bairro do Itaim, Município de Itu/SP
Proprietário	Opportunity Administração E Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 04.871.115/0001-02
Descrição do Imóvel	Conforme matrícula(s) nº 4.457
Valor de Avaliação	R\$ 28.262.585,00
% Relação à Dívida	35,3%
Título Aquisitivo	Ata de Assembleia Geral de Constituição Realizada em 20/06/2001, registrada e arquivada na JUCESP sob nº 353.001.868-34, em 10/08/2001.

ANEXO
MODELO DE TERMO DE LIBERAÇÃO

[Qualificação da Fiduciária] (“Fiduciária”), neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de credora fiduciária dos Imóveis situados na Cidade de [=], Estado de [=], quais sejam (i) [=], [=] e [=] registrados perante o [=]º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Cidade de [=]/[=] (“Imóveis”), alienados fiduciariamente por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em [=] de [=] de 20[=] (“Alienação Fiduciária de Imóveis”) com a [Qualificação da(s) Fiduciante] (“Fiduciante(s)”), na qualidade de fiduciante(s), autoriza por meio deste ato o cancelamento da garantia constituída sobre os Imóveis, ficando, desde já, o competente Oficial de Registro de Imóveis autorizado a providenciar a baixa/cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóveis nas matrículas dos Imóveis, supra citadas, tomando todas as providências e procedendo a todos os registros necessários para tanto.

*[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]
[local de assinatura, data de assinatura e campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento]*