**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 15ª (DÉCIMA QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM COM GARANTIA ADICIONAL REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA TECNISA S.A.**

Celebrado entre

**TECNISA S.A.**

*na qualidade de Emissora,*

e

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

*na qualidade de subscritora das Debêntures*

Datado de 21 de dezembro de 2022

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 15ª (DÉCIMA QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM COM GARANTIA ADICIONAL REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA TECNISA S.A.**

Pelo presente “*Instrumento Particular de Escritura da 15ª (Décima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada em Garantia Adicional Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.”* (“Escritura de Emissão”), as partes abaixo qualificadas:

na qualidade de emissora das Debêntures (conforme definido abaixo) objeto desta Escritura de Emissão:

**TECNISA S.A.**, sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 20435, categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, 399, 5º andar, unidade 502S, Jardim das Perdizes, CEP 01140-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o n° 08.065.557/0001-12 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“Junta Comercial”) sob o NIRE 35.300.331.613, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Emissora” ou “Companhia”); e

na qualidade de debenturista:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Debenturista” ou “Securitizadora”);

sendo a Emissora e a Debenturista doravante designados, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”.

# CLÁUSULA PRIMEIRA – AUTORIZAÇÕES

## A presente Escritura de Emissão é celebrada pela Emissora com base nas deliberações da reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 20 de dezembro de 2022 (“RCA Emissora”), na qual foram aprovadas, entre outras matérias: (i) a realização da 15ª (décima quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em garantia adicional real, em série única, para colocação privada, da Emissora (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), bem como seus respectivos termos e condições; e (ii) a autorização à diretoria da Emissora para praticar todos os atos e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão, incluindo, mas não se limitando à celebração desta Escritura de Emissão e/ou seus respectivos eventuais aditamentos que se façam necessários de tempos em tempos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

# CLÁUSULA SEGUNDA – REQUISITOS

## Ausência de Registro na CVM, na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA e na B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão

### A Emissão não será objeto de registro na CVM, na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) ou na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem (i) a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou (ii) qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

## Arquivamento na Junta Comercial e Publicação da ata da RCA Emissora

### Nos termos do artigo 62, inciso I e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e da Resolução da CVM nº 166, de 1º de setembro de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 166”), a ata da RCA Emissora será arquivada na Junta Comercial e publicada por meio dos Sistemas Empresas.NET.

### A ata da RCA Emissora deverá ser devidamente protocolada na Junta Comercial no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua realização, sendo certo que o seu protocolo será condição precedente essencial para a integralização das Debêntures.

### No caso de apresentação de eventuais exigências pela Junta Comercial durante o processo de registro da ata da RCA Emissora, a Emissora obriga-se e compromete-se a cumprir tempestivamente as referidas exigências, envidando seus melhores esforços para que tal cumprimento tempestivo ocorra da forma mais célere e eficaz possível.

### A Emissora deverá entregar à Debenturista 1 (uma) cópia simples digital (formato pdf) da ata da RCA Emissora devidamente arquivada na Junta Comercial, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da data da sua disponibilização pela Junta Comercial, após o deferimento do registro.

## Inscrição desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos

### A presente Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão inscritos na Junta Comercial, conforme disposto no artigo 62, inciso II e parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações.

#### A Emissora deverá (i) protocolar a presente Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos para inscrição na Junta Comercial no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data da sua respectiva assinatura; (ii) obter o registro da presente Escritura de Emissão e/ou seus eventuais aditamentos na Junta Comercial.

#### No caso de apresentação de eventuais exigências pela Junta Comercial durante o processo de inscrição da Escritura de Emissão e/ou seus eventuais aditamentos, a Emissora obriga-se e compromete-se a cumprir tempestivamente as referidas exigências, envidando seus melhores esforços para que tal cumprimento tempestivo ocorra da forma mais célere e eficaz possível.

#### A Emissora deverá entregar 1 (uma) via à Debenturista e 1 (uma) cópia simples (formato pdf) à **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante dos CRI (conforme definido abaixo) (“Instituição Custodiante”), e à **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (conforme definido abaixo) (“Agente Fiduciário dos CRI”), desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos devidamente inscritos na Junta Comercial, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data da sua disponibilização pela Junta Comercial, após o deferimento do registro.

## Registro do “Livro de Registro de Debêntures Nominativas”

### Será devidamente arquivado e registrado na Junta Comercial o “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*” da Emissora, no qual serão anotadas as condições essenciais da Emissão e das Debêntures, nos termos do parágrafo 4º do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações (“Livro de Registro”).

### A Emissora deverá, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data de assinatura desta Escritura de Emissão, enviar à Debenturista, à Instituição Custodiante e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia simples digital (formato pdf), do Livro de Registro comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Debenturista.

### Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Securitizadora no Livro de Registro na mesma data em que ocorrer a subscrição das Debêntures.

## Constituição das Garantias

### As Garantias, quando constituídas, deverão ser registradas junto aos competentes registros, segundo prazos e condições previstos na Cláusula 6.1 desta Escritura de Emissão e nos respectivos Contratos de Garantia.

## Registro para Negociação

### A colocação das Debêntures será realizada de forma privada, exclusivamente para a Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

### As Debêntures não serão depositadas ou registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação na B3 ou em qualquer mercado organizado.

## Agente Fiduciário dos Debenturistas

### Não será contratado agente fiduciário para representar os direitos e interesses do Debenturista na presente Emissão.

# CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

## Em conformidade com seu estatuto social, a Emissora tem como objeto social **(i)** a incorporação, a compra e a venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, a locação e administração de bens imóveis, a construção de imóveis e a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário; e **(ii)** a participação em outras sociedades, empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

# CLÁUSULA QUARTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

## Os recursos líquidos oriundos da integralização das Debêntures serão destinados para financiamento dos custos e despesas relativas à aquisição, construção, incorporação, reforma e/ou expansão dos Empreendimentos junto aos imóveis identificados no Anexo I desta Escritura de Emissão (“Imóveis Lastro”), bem como aquisição de Certificados de Potencial Adicional de Construção e outorga onerosa, observada a proporção dos recursos oriundos da presente Emissão a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação dos recursos, conforme previsto no Anexo II e no Anexo III desta Escritura de Emissão, respectivamente, incluindo custos, despesas vinculadas e atinentes diretamente aos Empreendimentos, de forma direta ou indireta por meio das sociedades por ela controladas identificadas no Anexo I desta Escritura de Emissão (“SPEs”), na forma prevista na Cláusula 4.2 abaixo.

## Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão ser transferidos pela Emissora para qualquer das SPEs até a Data de Vencimento, por meio de aumento de capital social e/ou adiantamento para futuro aumento de capital (“AFAC”), ou destinados diretamente pela Emissora, no caso de aquisição de Certificados de Potencial Adicional de Construção e outorga onerosa, com o objetivo de cumprir com a destinação de recursos prevista na Cláusula 4.1 acima, sendo certo que os recursos transferidos para as SPEs ou destinados diretamente serão aplicados nos empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos pelas SPE nos Imóveis Lastro de sua propriedade (“Empreendimentos”), conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto no Anexo III deste instrumento, observado o disposto abaixo.

### O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar esta Escritura de Emissão ou quaisquer outros documentos da Emissão e o Termo de Securitização, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado desta Escritura de Emissão, desde que a Companhia realize a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento.

### O percentual destinado a cada Empreendimento, conforme estabelecido no Anexo II a esta Escritura de Emissão, poderá ser alterado a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos), caso o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada Empreendimento seja alterado após a integralização das Debêntures, sendo que, neste caso, esta Escritura de Emissão e o Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos, sem a necessidade de aprovação por meio de assembleia geral de acionistas ou reunião de conselho de administração da Companhia, de Assembleia Geral de Debenturistas, ou de assembleia geral dos Titulares de CRI.

### Sem prejuízo da Cláusula 4.2.2 acima, a Emissora também poderá solicitar a inclusão de novos imóveis da relação dos Empreendimentos indicados no Anexo I, a qual se dará mediante prévia aprovação dos Titulares de CRI e será objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização. Eventuais novos Empreendimentos a serem incluídos no referido anexo deverão respeitar os seguintes critérios mínimos, sendo certo que a Securitizadora será responsável por verificá-los: (i) devem ser de propriedade da Emissora e/ou de alguma Afiliada; (ii) deverá ser convocada assembleia geral de Titulares dos CRI, nos termos das cláusulas seguintes; (iii) as respectivas matrículas devem ser apresentadas à Securitizadora e ao Agente Fiduciário para implementação da inclusão no referido anexo; e (iv) o Anexo II seja devidamente atualizado para prever o novo percentual a ser destinado a cada Empreendimento.

#### Em caso de solicitação da Emissora para atualização da relação dos Empreendimentos nos termos da Cláusula 4.2.3 acima, a Debenturista deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento da referida solicitação, assembleia geral dos Titulares dos CRI, a ser realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, para deliberar sobre a aprovação da nova relação de Empreendimentos e a celebração de aditamento à presente Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização.

#### Para deliberação em assembleia geral dos Titulares dos CRI, conforme prevista na Cláusula 4.2.3.1 acima, serão considerados os seguintes quóruns de aprovação: (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um), desde que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou (ii), em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um), desde que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, observado o disposto na Cláusula 4.2.3.3 abaixo. As decisões adotadas em assembleia geral dos Titulares dos CRI, conforme aqui previsto, deverão orientar a Securitizadora para que esta aprove (ou não) a atualização da relação dos Empreendimentos e celebre os aditamentos à presente Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável e será vinculante à Debenturista.

#### Na hipótese da não obtenção de quórum suficiente, em segunda convocação, para deliberação em assembleia geral dos Titulares dos CRI conforme disposto na Cláusula 4.2.3.2 acima, será considerada aprovada pela Debenturista a atualização da relação dos Empreendimentos e a consequente celebração dos aditamentos à presente Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, conforme aplicável.

### Para fins desta Escritura de Emissão, “Afiliada” significa qualquer sociedade que seja controlada pela Emissora e/ou pelas SPEs, ou seja controlada, direta ou indiretamente, pelo controlador da Emissora e/ou das SPEs.

### A Emissora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia a Securitizadora, sobre a destinação dos recursos oriundos da presente Emissão: **(i)** semestralmente, no dia 10 (dez) do mês imediatamente posterior ao término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão (“Período de Verificação”), por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo IV desta Escritura de Emissão (“Relatório de Verificação”), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado a cada Imóvel Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios (conforme definido abaixo), cujo primeiro relatório será devido em 10 de julho de 2023, o segundo em 10 de janeiro de 2024 e assim sucessivamente; **(ii)** observado o disposto na Cláusula 4.4 abaixo, na data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado) e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures, por meio do envio de Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado a cada Imóvel Lastro durante o período entre o término do Período de Verificação imediatamente anterior (exclusive) e a data do referido vencimento e/ou resgate (inclusive); e **(iii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI, em razão do questionamento de qualquer órgão regulador e/ou fiscalizador ou autoridade governamental, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data da referida solicitação ou em prazo inferior conforme necessário para atender a determinação do órgão regulador e/ou fiscalizador ou da autoridade governamental.

### A Emissora prestará contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia a Securitizadora, por meio da apresentação do Relatório de Verificação, acompanhado **(i)** dos documentos relevantes necessários à verificação da transferência dos recursos pela Emissora para qualquer das SPEs nos termos previstos na Cláusula 4.2 acima, quais sejam, cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) ao(s) aumento(s) de capital e/ou AFAC, respectivo(s) comprovante(s) de transferência dos recursos da Devedora às SPEs, cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços e extratos que demonstrem as transferências para tais SPEs pela Devedora; **(ii)** dos cronogramas físico-financeiros e dos relatórios de medição de obras dos Imóveis Lastro referentes ao Período de Verificação imediatamente anterior (“Cronograma Físico-Financeiro” e “Relatório de Obras”, respectivamente), quando aplicável, acompanhado dos demais documentos que a Emissora julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos da presente Emissão pelo Agente Fiduciário dos CRI; e **(iii)** com relação à aquisição de cada Imóvel Lastro descrito no Anexo I desta Escritura de Emissão, dos comprovantes de destinação dos recursos oriundos da Emissão, incluindo, mas não se limitando, cópia do comprovante de pagamento do seu preço de aquisição, cópia da(s) escritura(s) de compra e venda, cópia da(s) matrícula(s) atualizada(s) contendo o registro da(s) referida(s) escritura(s), e demais documentos que permitam a comprovação das informações constantes do respectivo Relatório de Verificação (“Documentos Comprobatórios”).

### A Emissora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos oriundos da presente Emissão, nos termos desta Escritura de Emissão.

### A Emissora será responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

### O Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula Quarta em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, sendo certo que o disposto acima não se aplica em caso da solicitação prevista no inciso (iii) da Cláusula 4.2.5 acima, devendo a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI apresentar à Emissora evidência do questionamento feito pelo respectivo órgão regulador e/ou fiscalizador ou autoridade governamental.

### A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos, estando tal verificação restrita ao envio, pela Emissora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios, sendo os custos de eventual contratação arcados pelo Patrimônio Separado mediante prévia aprovação dos Titulares de CRI.

### O Agente Fiduciário dos CRI **(i)** será responsável por verificar, com base no Relatório de Verificação e nos Documentos Comprobatórios, o cumprimento, pela Emissora, da efetiva destinação dos recursos oriundos da presente Emissão nos termos previstos nesta Cláusula Quarta; e **(ii)** se compromete a envidar seus melhores esforços para obter e solicitar a documentação necessária a fim de proceder com a referida verificação.

### Os recursos obtidos pela Companhia com a emissão das Debêntures não terão como finalidade o reembolso de quaisquer despesas realizadas anteriormente à Data de Emissão, mesmo que sejam despesas realizadas no âmbito dos Empreendimentos.

## Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado ou do resgate antecipado total das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, os recursos oriundos da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula Quarta, até **(i)** a data de vencimento original dos CRI, conforme definida no Termo de Securitização, ainda que na hipótese de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures; ou **(ii)** a data em que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro.

### Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da presente Emissão, nos termos desta Escritura de Emissão, o que será verificado conforme a Cláusula 4.2.12 acima, a Emissora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata esta Cláusula Quarta assim como o Agente Fiduciário dos CRI ficará desobrigado com relação a verificação de que trata esta Cláusula Quarta, salvo mediante solicitação emitida por órgão regulador, ou quando necessário ao cumprimento de eventual questionamento de autoridade competente.

## A Emissora obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da presente Emissão de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula Quarta, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Debenturista ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Total da Emissão, acrescido **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver.

# CLÁUSULA QUINTA - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

## Número da Emissão

### A presente Emissão representa a 15ª (décima quinta) emissão de debêntures da Emissora.

## Número de Séries

### A Emissão será realizada em série única.

## Valor Total da Emissão

### O valor total da Emissão será de até R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) (“Valor Total da Emissão”) na Data de Emissão (conforme definido abaixo), observado o Montante Mínimo.

## Quantidade de Debêntures

### Serão emitidas até 120.000 (cento e vinte mil) Debêntures, na Data de Emissão, devendo ser sempre respeitado o Montante Mínimo.

### Na hipótese de a demanda apurada junto a Investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 120.000 (cento e vinte mil) CRI, a quantidade de Debêntures prevista na Cláusula 5.4.1 acima, que servirá de lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures subscritas e não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão (“Aditamento à Emissão”), sem a necessidade de aprovação pelo conselho de administração da Companhia, de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou de assembleia geral dos Titulares de CRI, para formalizar a quantidade de Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas e o Valor Total da Emissão, observado o montante mínimo de 65.000 (sessenta e cinco mil) Debêntures, correspondente a R$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão (“Montante Mínimo”).

## Data de Emissão

### Para os fins e efeitos legais desta Escritura de Emissão, a data de emissão das Debêntures será o dia 23 de dezembro de 2022 (“Data de Emissão”).

## Conversibilidade

### As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

## Espécie

### As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, a ser automaticamente convolada em com garantia adicional real, não sendo necessária a celebração de aditamento à presente Escritura de Emissão, mediante a constituição futura das Garantias, conforme previsto na Cláusula Sexta abaixo.

## Forma e Comprovação de Titularidade das Debêntures

### As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem a emissão de certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro e/ou pelo respectivo Boletim de Subscrição (conforme definido abaixo).

## Prazo e Data de Vencimento

### As Debêntures terão prazo de 2.182 (dois mil, cento e oitenta e dois) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2028 (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

## Valor Nominal Unitário

### O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

## Subscrição, Integralização, Forma de Pagamento e Preço de Integralização

### As Debêntures serão subscritas e integralizadas **(i)** pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo), ou **(ii)** em caso de integralização das Debêntures após a primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento, conforme o caso, até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”), em ambos os casos, observado o disposto nas Cláusulas 5.11.1.1 e 5.11.1.2 abaixo, e após o atendimento das Condições Precedentes conforme previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição.

#### O Preço de Integralização será pago pela Debenturista à Emissora à vista, em moeda corrente nacional, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED, na conta corrente 51043-7, agência 0845 do Banco Itaú (nº 341), de titularidade da Emissora, com os recursos oriundos da integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 5.11.3.

#### Serão retidos e descontados do Preço de Integralização os valores correspondentes (a) às Despesas Iniciais (conforme definido abaixo); (b) ao Fundo de Despesas (conforme definido abaixo); e (c) ao Fundo de Reserva (conforme definido abaixo).

### As Debêntures tornar-se-ão subscritas pela Debenturista mediante a assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, na forma do Anexo V desta Escritura de Emissão (“Boletim de Subscrição”). Nos termos definidos no Boletim de Subscrição, as Debêntures serão integralizadas nas datas e na medida em que os CRI (conforme definido abaixo) forem integralizados (“Data de Integralização”).

#### As Debêntures serão integralizadas na Data de Integralização na Conta Centralizadora, sendo certo que o referido valor do Preço de Integralização das Debêntures apenas será transferido pela Debenturista para a conta corrente indicada pela Emissora após o cumprimento cumulativo das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes de Transferência do Preço de Integralização” e, em conjunto com a Condição Precedente de Integralização dos CRI, “Condições Precedentes”):

1. recebimento, pela Securitizadora, de **(a)** cópia simples digital (formato pdf) do Boletim de Subscrição devidamente assinado pela Emissora; e **(b)** de cópia autenticada do Livro de Registro;
2. protocolo da RCA Emissora e da Escritura de Emissão de Debêntures na Junta Comercial;
3. emissão, subscrição e integralização dos CRI em montante necessário à integralização das Debêntures e observado o Montante Mínimo;
4. conclusão satisfatória à Securitizadora do processo de auditoria jurídica necessário à realização da presente Emissão;
5. cumprimento das condições precedentes previstas no “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da* *118ª (Centésima Décima Oitava) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Emissora (“Contrato de Distribuição”);
6. obtenção pela Emissora de todas as aprovações societárias, regulatórias e de terceiros, conforme aplicáveis, necessárias para a realização da Emissão;

1. não alteração do controle societário, direto ou indireto, da Emissora;
2. manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Emissora condição fundamental de funcionamento;
3. pagamento, pela Emissora, das despesas incorridas com a Oferta, na forma da Cláusula 5.26 abaixo;
4. recolhimento, pela Emissora, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre os registros necessários para esta Escritura de Emissão e para a RCA Emissora;
5. manutenção do registro de companhia securitizadora da Securitizadora, bem como do seu formulário de referência na CVM, devidamente atualizado;
6. consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Emissora, conforme o caso, e constantes dos Documentos da Securitização;
7. não ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo); e
8. recebimento do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Emissão e endereçado à Securitizadora, atuando na qualidade de Coordenador Líder, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos Documentos da Securitização em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas.

#### Caso as Condições Precedentes não sejam integralmente cumpridas no prazo de até 60 (sessenta) dias contado da Data de Emissão, a Securitizadora não ficará obrigada a integralizar, total ou parcialmente, as Debêntures, tornando-se rescindida sem efeito a Escritura de Emissão, e retornando as Partes ao *status quo ante*, ressalvada a obrigação da Emissora de, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do recebimento de notificação da Securitizadora neste sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, a Securitizadora e os demais prestadores de serviços de todas as despesas incorridas até a data da rescisão.

#### A integralização das Debêntures será realizada pela Debenturista, na data em que se iniciar a integralização dos CRI, caso a integralização dos CRI seja realizada até às 12:00 horas (inclusive). Na hipótese de a integralização dos CRI ser realizada após as 12:00 horas a integralização das Debentures será realizada no Dia Útil imediatamente subsequente, sem qualquer tipo de juros, multa ou acréscimos de qualquer natureza.

## Repactuação Programada

### As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

## Atualização Monetária das Debêntures

### O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

## Remuneração das Debêntures

### Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over* extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Sobretaxa” e, em conjunto com a Taxa DI, “Remuneração”).

#### A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

**J = VNe x (*FatorJuros* – 1)**

onde:

J = valor da Remuneração unitária devida no final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e;

Fator Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Onde:

FatorDI = produtório das Taxas DIk, desde a Primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Onde:

k = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI, sendo “k” um número inteiro;

nDI = número total de Taxas DI, consideradas entre a Primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “nDI” um número inteiro; e

TDIk = Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

Onde:

DIk = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme fórmula abaixo:

onde:

= 3,7500;

DP = número de Dias Úteis entre **(i)** a Primeira Data de Integralização e a data de cálculo, para o primeiro Período de Capitalização; ou **(ii)** a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior e data de cálculo, para os demais Períodos de Capitalização, sendo “DP” um número inteiro. Exclusivamente para a 1ª (primeira) Data de Pagamento da Remuneração, “DP” deverá ser acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.

*Observações:*

1. o fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
2. efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
3. uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
4. a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;
5. para efeito do cálculo de DIk será sempre considerada a Taxa DI-Over, divulgada no 2º (segundo) dia anterior à data do cálculo da Remuneração Fixa, p.e., para cálculo da Remuneração Fixa no dia 11 (onze), a Taxa DI-Over considerada para cálculo de TDIk será aquela publicada no dia 9 (nove) pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 9 (nove), 10 (dez) e 11 (onze) são Dias Úteis; e
6. exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização deverá ser capitalizado ao “Fator DI” um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a primeira Data de Integralização dos CRI dos recursos *pro rata temporis*, calculado conforme acima.

### Define-se “Período de Capitalização” como sendo o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou a data de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Debêntures, conforme o caso.

#### No caso de indisponibilidade temporária até 10 (dez) dias consecutivos (inclusive) do da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo relativo ao mês imediatamente anterior, calculado *pro rata temporis* por dias corridos, não cabendo, porém, quando da divulgação, quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte dos Titulares de CRI quanto pela Securitizadora. No caso de extinção, ausência de apuração e/ou divulgação por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures por proibição legal, será utilizado seu substituto legal. Em caso de ausência ou impossibilidade de aplicação do substituto legal da Taxa DI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI deverão, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do término do prazo de 5 (cinco) dias consecutivos da impossibilidade de aplicação da Taxa DI, convocar a assembleia geral dos Titulares dos CRI (no modo e prazos estipulados no Termo de Securitização), para a deliberação, em comum acordo com a Emissora e a Debenturista, do novo parâmetro a ser utilizado para fins de cálculo da Remuneração que será aplicado.

#### Caso **(i)** não haja acordo entre os Titulares dos CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira ou segunda convocação, a Emissora e a Debenturista em relação ao novo índice a ser utilizado; ou **(ii)** não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira ou segunda convocações da assembleia geral dos Titulares dos CRI, a Emissora deverá: **(a)** no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data da realização da respectiva assembleia geral dos Titulares dos CRI, ou contado da data em que referida assembleia geral dos Titulares dos CRI deveria ter ocorrido; ou **(b)**na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, resgatar a totalidade das Debêntures, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data do seu efetivo resgate, calculado *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração com relação às Debêntures a serem resgatadas, será utilizado para a apuração de TDIk o valor da última Taxa DI divulgada oficialmente, observadas ainda as demais disposições previstas nesta Cláusula 5.14.1 e seguintes desta Escritura de Emissão para fins de cálculo da Remuneração.

#### Até a deliberação da Taxa Substitutiva será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, a última Taxa DI divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, da Taxa Substitutiva, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável ou da definição da Taxa Substitutiva.

#### Não obstante o disposto acima, caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da respectiva assembleia geral dos Titulares dos CRI, esta não será mais realizada e a Taxa DI então divulgada, a partir da respectiva data de referência, será utilizada para o cálculo da Remuneração.

## Pagamento da Remuneração das Debêntures

### Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, a Remuneração será paga nas datas indicadas no Anexo VI desta Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 12 de janeiro de 2023 e o último na Data de Vencimento (cada uma, uma “Data de Pagamento de Remuneração”).

## Amortização Programada das Debêntures

### Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado ou resgate antecipado ou, ainda, da amortização extraordinária das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso será amortizado em cada uma das datas de amortização, conforme tabelas previstas no Anexo VI desta Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 11 de dezembro de 2026 e o último na Data de Vencimento.

### Cálculo da Amortização. A parcela de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures será calculada de acordo com a seguinte fórmula, cujo resultado será apurado pela Debenturista:

**Aai = VNe x Tai**

Onde:

*Aai* = valor unitário da i-ésima parcela de amortização do Valor Nominal Unitário, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

*VNe* = Valor Nominal Unitário calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

*Tai* = taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo VI desta Escritura de Emissão.

### Os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Emissora mediante depósito na Conta Centralizadora, observado, em qualquer hipótese, o descasamento mínimo de 1 (um) Dia Útil entre o pagamento das parcelas das Debêntures e o pagamento das parcelas dos CRI.

## Resgate Antecipado Facultativo

### A Emissora poderá, a qualquer tempo a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 23 de janeiro de 2024 (inclusive), e a seu exclusivo critério, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures (“Resgate Antecipado Facultativo”), mediante o pagamento do Prêmio, observados os termos e condições abaixo.

### O Resgate Antecipado Facultativo deverá ocorrer mediante envio, pela Emissora, de comunicação individual dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo”) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data da efetiva realização do resgate.

#### Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo deverá constar, no mínimo, as seguintes informações: **(i)** a data efetiva do Resgate Antecipado Facultativo, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; **(ii)** a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo); e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

### O valor devido à Debenturista a título do Resgate Antecipado Facultativo, corresponderá aos montantes a seguir indicados (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo”): **(a)** o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido **(b)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo; **(c)** de prêmio *flat* equivalente aos percentuais indicados na tabela abaixo ao ano sobre o saldo devedor das Debêntures (“Prêmio”); e **(d)** dos Encargos Moratórios, se houver:

|  |  |
| --- | --- |
| **Data de realização do Resgate Antecipado Facultativo** | **Prêmio *flat* de Resgate Antecipado Facultativo** |
| Entre o 12º (décimo segundo) mês (exclusive) e o 23º (vigésimo terceiro) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 23 de janeiro de 2024 (exclusive) até 23 de outubro de 2024 (inclusive) | 2,00% (dois por cento) |
| Entre o 23º (vigésimo terceiro) mês (exclusive) e o 47º (quadragésimo sétimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 23 de outubro de 2024 (exclusive) até 23 de novembro de 2026 (inclusive) | 1,00% (um por cento) |
| A partir do 47º (quadragésimo sétimo) mês (exclusive) e o 60º (sexagésimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 23 de novembro de 2026 (exclusive) até a Data de Vencimento (inclusive) | 0,50% (cinquenta centésimos por cento) |

### O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser realizado por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, nos termos da Cláusula 5.18 abaixo e será realizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo.

### A Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo será irrevogável e irretratável, e, mediante sua realização, a Emissora estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo, sob pena de caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

### As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

## Local de Pagamento

### Os pagamentos devidos pela Emissora em favor da Debenturista em decorrência desta Emissão serão efetuados mediante depósito, única e exclusivamente, na seguinte conta de titularidade da Debenturista: conta corrente nº 78261-1, agência 0350, no Itaú Unibanco S.A. (nº 341) (“Conta Centralizadora”), atrelada ao patrimônio separado dos CRI (“Patrimônio Separado”).

## Direito ao Recebimento dos Pagamentos

### A Debenturista fará jus ao recebimento dos valores devidos em decorrência desta Emissão enquanto permanecer nesta condição no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento, sendo certo que as Debêntures serão utilizadas como lastro dos CRI, nos termos da Cláusula 5.25 abaixo.

## Prorrogação dos Prazos

### Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1° (primeiro) Dia Útil subsequente, caso a respectiva data de pagamento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

### Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na presente Escritura de Emissão, entende-se por “Dia(s) Útil(eis)” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

#### Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura de Emissão não vier acompanhada da indicação de “Dia(s) Útil(eis)”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

## Encargos Moratórios

### Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(ii)** juros de mora não compensatórios calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido e não pago (“Encargos Moratórios”).

## Decadência dos Direitos aos Acréscimos

### O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão, ou em comunicado publicado, ou enviado diretamente, pela Emissora à Debenturista, na forma prevista na Cláusula 5.23 abaixo e do Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração e/ou dos Encargos Moratórios, se houver, no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou da disponibilidade do pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

## Publicidade

### Os atos e decisões relevantes a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente **(i)** publicados por meio dos Sistemas Empresas.NET, dispensando-se a publicação em jornal de grande circulação, conforme Resolução CVM 166; ou **(ii)** notificados diretamente à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI (“Avisos à Debenturista”).

#### Os avisos e/ou anúncios referidos na Cláusula 5.23.1 acima deverão ser divulgados em até 1 (um) Dia Útil após a ciência do(s) ato(s) ou fato(s) que originou(aram) esses avisos ou anúncios, devendo os prazos para manifestação da Debenturista, caso necessário, obedecer ao disposto na legislação em vigor e nesta Escritura de Emissão.

#### Caso a legislação superveniente venha a determinar alterações à regra de publicação de atos societários, esta Escritura de Emissão poderá ser alterada pelas Partes, sem necessidade de aprovação em assembleia geral dos Titulares dos CRI, exclusivamente para refletir a alteração legislativa, observado que a Emissora deverá comunicar a Debenturista de referida alteração na forma desta Cláusula.

## Direito de Preferência

### Não haverá direito de preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas da Emissora.

## Vinculação à Emissão dos CRI

### Observado o disposto na Cláusula 5.25.1.1 abaixo, as Debêntures serão vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários da 118ª (centésima décima oitava) emissão, em série única, da Debenturista (“CRI”), sendo certo que os CRI serão objeto de oferta pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), da Resolução da CVM n° 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”) ou eventual outra norma que venha a revoga-la e/ou substituí-la, e da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada (“Lei 14.430”), com a intermediação da Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60 e do Contrato de Distribuição (“Coordenador Líder” e “Oferta Restrita dos CRI”, respectivamente) e observados os termos e condições do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 118ª (Centésima Décima Oitava) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.”* a ser celebrado entre a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI (“Termo de Securitização”).

#### Para fins da vinculação aos CRI, os Créditos Imobiliários serão representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário (“CCI”), a ser emitida nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“Escritura de Emissão de CCI”) pela Securitizadora.

### Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 5.25.1 acima, a Emissora tem ciência e concorda que em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, na forma do artigo 26 da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação, retenção ou desconto. Neste sentido, os créditos imobiliários oriundos da presente Emissão (“Créditos Imobiliários”):

1. constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese;
2. permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI aos quais estão vinculados;
3. destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI aos quais estão vinculados, bem como dos respectivos custos da administração;
4. estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos no Termo de Securitização;
5. não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos no Termo de Securitização; e
6. somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão vinculados.

### Os Créditos Imobiliários serão integralmente subscritos pela Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, mediante assinatura do Boletim de Subscrição, nos termos da Cláusula 5.11 acima.

### Para fins do disposto nesta Escritura de Emissão, “Documentos da Securitização” correspondem a, quando referidos em conjunto, (i) a presente Escritura de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (iv) o Termo de Securitização; (v) as declarações de investidores profissionais dos CRI; (vi) o Contrato de Distribuição; e (vii) os boletins de subscrição dos CRI.

## Despesas

### A Emissora arcará com todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta Restrita dos CRI, à Emissão, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado, as quais incluem, mas não se limitam, às despesas listadas no Anexo XII desta Escritura de Emissão (“Despesas”), observado o disposto na Cláusula 5.26.3 abaixo em relação às Despesas Iniciais (conforme definido abaixo) e nas Cláusulas 5.26.4 e seguintes abaixo, com recursos próprios ou do Fundo de Despesas, ou reembolsadas à Securitizadora.

### Em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ ou suportará Despesas com recursos próprios.

### Despesas Iniciais*.* Sem prejuízo das Despesas listadas no Anexo XII desta Escritura de Emissão, a Emissora arcará diretamente com as despesas *flat* iniciais, referentes à estruturação da Oferta Restrita dos CRI e custos iniciais relativos à Emissão, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado devidos logo após a liquidação dos CRI (“Despesas Iniciais”), sendo certo que as Despesas Iniciais serão descontadas pela Debenturista do pagamento do Preço de Integralização.

### Despesas Recorrentes. As Despesas recorrentes serão arcadas: **(i)** prioritariamente com os recursos do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido); **(ii)** caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, diretamente pela Emissora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do recebimento de cobrança pela Debenturista, neste sentido; ou **(iii)** caso a Emissora não efetue o pagamento das Despesas, com recursos do Patrimônio Separado. Em caso de mora no pagamento de quaisquer das Despesas na forma aqui prevista, sobre o valor do débito em atraso incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data do inadimplemento, sem prejuízo da caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado.

### Despesas Adicionais. Todas e quaisquer despesas recorrentes não mencionadas no Anexo XII desta Escritura de Emissão, e relacionadas à Emissão, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado, serão arcadas nos termos da Cláusula 5.26.4 acima, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Debenturista, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva da Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme reconhecido por sentença condenatória transitada em julgado, em benefício dos Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando às despesas referentes ao: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos referidos procedimentos; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Securitização, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais.

## Fundo de Despesas

### Na primeira Data de Integralização, será retido na Conta Centralizadora e descontado, pela Debenturista, na qualidade de Securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Emissora, do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, o valor de R$ 100.000,00 (cem mil reais) para fins de constituição de um fundo de despesas (“Fundo de Despesas”).

#### Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados em consonância ao disposto nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

### Se eventualmente, o Fundo de Despesas vier a ser inferior a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), mediante comprovação, conforme notificação da Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, à Emissora neste sentido, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas, com o montante necessário para que os recursos nele existentes, após a recomposição, sejam, no mínimo, equivalentes ao valor inicial do Fundo de Despesas, conforme indicado na Cláusula 5.27.1 acima, devidamente corrigido pelo IPCA, mediante depósito dos recursos necessários para a sua recomposição, em moeda corrente nacional, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED diretamente na Conta Centralizadora, devendo encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

### Os recursos da Conta Centralizadora, inclusive do Fundo de Despesas, estarão abrangidos pela instituição do respectivo regime fiduciário, nos termos do Termo de Securitização, e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, em investimentos de baixo risco determinados e permitidos nos termos do Termo de Securitização, não sendo a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desses investimentos integrarão automaticamente o Patrimônio Separado e, conforme o caso, o Fundo de Despesas, ressalvados à Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, e, portanto, titular da Conta Centralizadora, os benefícios fiscais desses rendimentos.

#### As Despesas recorrentes que eventualmente sejam pagas diretamente pela Debenturista, por meio de recursos do respectivo Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Debenturista utilizará recursos próprios para o pagamento de Despesas.

### Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Debenturista, o Agente Fiduciário dos CRI, o Banco Liquidante, o Escriturador e/ou a Instituição Custodiante continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas na Cláusula 5.26.1 acima, continuarão sendo devidas, observado que, em último caso, caso a Emissora não honre com o pagamento das Despesas, os Titulares dos CRI deverão arcar com as Despesas, ressalvado seu direito destes de, num segundo momento, requerer o reembolso das Despesas junto a Emissora após a liquidação do respectivo Patrimônio Separado.

## Fundo de Reserva

### Na primeira Data de Integralização, será retido na Conta Centralizadora e descontado, pela Debenturista, na qualidade de Securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Emissora, do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, o valor de R$ 1.738.608,50 (um milhão, setecentos e trinta e oito mil, seiscentos e oito reais e cinquenta centavos), correspondente ao valor devido a título de Remuneração em uma Data de Pagamento de Remuneração, considerando o Valor Total da Emissão, para fins de constituição de um fundo de reserva (“Fundo de Reserva”), que deverá ser utilizado pela Securitizadora para honrar eventuais pagamentos devidos e não realizados pela Emissora junto aos Titulares de CRI.

#### Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados em consonância ao disposto nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

### Observado o disposto na Cláusula 5.4.2 acima, caso o efetivo valor da Emissão venha a ser inferior ao Valor Total da Emissão, o valor do Fundo de Reserva deve ser ajustado para refletir o valor devido a título de Remuneração em uma Data de Pagamento de Remuneração, considerando, para fins desse cálculo, o valor total das Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas, devendo, a Securitizadora, transferir à Emissora o valor remanescente no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data do comunicado de encerramento da Oferta Restrita dos CRI, nos termos da Cláusula 3.2.6 do Termo de Securitização.

#### Na hipótese prevista na Cláusula 5.28.1 acima, o valor definitivo do Fundo de Reserva, bem como a efetiva quantidade de Debêntures subscritas e integralizadas deverá ser formalizado por meio do Aditamento à Emissão, sem a necessidade de aprovação pelo conselho de administração da Companhia, de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou de assembleia geral dos Titulares de CRI.

### Se eventualmente, o Fundo de Reserva vier a ser inferior ao valor indicado na Cláusula 5.28.1 acima, conforme notificação da Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, à Emissora neste sentido, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Reserva, com o montante necessário para que os recursos nele existentes, após a recomposição, sejam, no mínimo, equivalentes ao valor inicial do Fundo de Reserva, conforme indicado na Cláusula 5.28.1 acima, mediante depósito dos recursos necessários para a sua recomposição, em moeda corrente nacional, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED diretamente na Conta Centralizadora, devendo encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

### Os recursos da Conta Centralizadora, inclusive do Fundo de Reserva, estarão abrangidos pela instituição do respectivo regime fiduciário, nos termos do Termo de Securitização, e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, em investimentos de baixo risco determinados e permitidos nos termos do Termo de Securitização, não sendo a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desses investimentos integrarão automaticamente o Patrimônio Separado e, conforme o caso, o Fundo de Reserva, ressalvados à Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, e, portanto, titular da Conta Centralizadora, os benefícios fiscais desses rendimentos.

## Disposições Comuns ao Fundo de Despesas e ao Fundo de Reserva. Caso, após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas assumidas pela Emissora nos Documentos da Securitização, devidamente comprovada pela Securitizadora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado dos CRI, ainda existam recursos no Fundo de Despesas e no Fundo de Reserva, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Debenturista, à Emissora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do cumprimento integral das Obrigações Garantidas assumidas pela Emissora nos Documentos da Securitização e o recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos abaixo, ressalvados à Debenturista, na qualidade de securitizadora e titular da Conta Centralizadora, os benefícios fiscais decorrentes dos rendimentos dos investimentos dos valores existentes no Fundo de Despesas devidamente permitidos nos termos do Termo de Securitização.

### O Agente Fiduciário fornecerá à Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430.

## Obrigação de Indenização

### A Emissora obriga-se a manter indene e a indenizar a Debenturista, os Titulares dos CRI, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer despesa extraordinária razoável e comprovadamente incorrida, e desde que decorra de comprovada obrigação da Emissora, e venha a ser devida diretamente em razão: **(i)** dos CRI, especialmente, mas não se limitando ao caso das declarações prestadas serem falsas, incorretas ou inexatas; **(ii)** dos Documentos da Securitização; ou **(iii)** de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóveis, Empreendimentos, os Imóveis Lastro, de qualquer natureza, incluindo danos ambientais e/ou fiscais, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas necessárias e razoáveis, com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas contra a Debenturista ou por ela, neste caso, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Debenturista definidos nos Documentos da Securitização e que sejam devidamente comprovadas.

### Para fins de esclarecimento, as obrigações da Emissora nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Debenturista em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Debenturista.

#### Em caso de processos administrativos, judiciais ou arbitrais, nos termos do item (iii) da Cláusula 5.30.1 acima, a Emissora deverá requerer a exclusão da Debenturista do polo passivo da demanda e contratar, às suas expensas, advogado para representar a Debenturista na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Securitização.

#### O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 5.30 acima deverá ser realizado pela Emissora à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Debenturista, conforme aplicável, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do recebimento pela Emissora de comunicação por escrito da Debenturista nesse sentido indicando o montante a ser pago e acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamento, observado ainda que tal valor será aplicado no pagamento dos CRI e em eventuais despesas mencionadas na Cláusula 5.26.1, conforme previsto no Termo de Securitização e conforme cálculos efetuados pela Debenturista.

# CLÁUSULA SEXTA – GARANTIAS

## As garantias abaixo referidas, bem como outras garantias que venham a ser aceitas a exclusivo critério da Securitizadora (em conjunto, as “Garantias”), deverão ser outorgadas e constituídas pela Emissora, ou por sociedades controladas pela Emissora (“SPE Garantidora”), conforme o caso, em caráter irrevogável e irretratável, de forma individual ou conjunta, sempre observando a Razão de Garantia a ser calculada de forma conjunta entre as Garantias (conforme definido abaixo) (“Garantias”), no prazo previsto abaixo, nos termos e na forma prevista nesta cláusula:

1. alienação fiduciária de quotas representativas de percentual do capital social da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.303.528/0001-41, e/ou da JDP E1 Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 20.862.130/0001-40, e de titularidade da Emissora (“Quotas Alienadas Fiduciariamente”, “Windsor” e “SPE Jardim das Perdizes”, respectivamente), substancialmente conforme modelo do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*” constante do Anexo VIII (“Alienação Fiduciária de Quotas” e “Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”, respectivamente); e/ou
2. alienação fiduciária de determinados imóveis, observados os Critérios de Elegibilidade, (“Imóveis Alienados Fiduciariamente”), substancialmente conforme modelo do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças*” constante do Anexo IX (“Alienação Fiduciária de Imóveis” e “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”, respectivamente); e/ou
3. depósito de recursos em moeda corrente nacional na Contas Centralizadora, em montante suficiente para a composição da Razão de Garantia (“*Cash Collateral*”); e/ou
4. fianças bancárias prestadas por uma das seguintes instituições financeiras, em montante suficiente para a composição da Razão de Garantia (“Fiança Bancária”): (1) Itaú Unibanco S.A.; (2) Banco Santander (Brasil) S.A.; (3) Banco Bradesco S.A.; (4) Banco ABC Brasil S/A; (5) Banco Safra S.A.; (6) Banco Votorantim S.A.; e/ou (7) quaisquer outras instituições financeiras com grau de classificação mínimo “AA-” ou equivalente, apresentado por uma das seguintes agências de classificação de risco: Fitch, Standard & Poor’s ou Moody’s; e/ou
5. alienação fiduciária de determinados Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”) de titularidade da Emissora e/ou de uma SPE Garantidora (“CEPAC Alienados Fiduciariamente”), substancialmente conforme modelo do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Certificados de Potencial Adicional de Construção* em Garantia *e Outras Avenças*” constante do Anexo X (“Alienação Fiduciária de CEPAC” e “Contrato de Alienação Fiduciária de CEPAC”, respectivamente, e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, os “Contratos de Garantia”).

### As Garantias deverão estar devidamente constituídas no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses a contar da Data de Emissão. Os Contratos de Garantia serão levados a registro nos competentes cartórios nos prazos previstos nos respectivos documentos.

### As disposições relativas às Garantias serão descritas nos respectivos Contratos de Garantia, os quais, quando celebrados, serão parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão.

### Para fins desta Escritura de Emissão, “Obrigações Garantidas” significa todas e quaisquer obrigações, principais ou acessórias, presentes ou futuras, em seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora perante a Debenturista no âmbito desta Escritura de Emissão, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração e/ou dos Encargos Moratórios, se houver, bem como todos os pagamentos devidos ou a serem devidos pela Emissora no âmbito da Emissão, tais como todos os custos, comissões, despesas, juros, multas, penalidades, indenizações, honorários, tributos e demais encargos comprovadamente incorridos pela Debenturista, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI, em decorrência de processos, procedimentos e/ou quaisquer outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Debenturista, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou dos Titulares dos CRI decorrentes dos Documentos da Securitização.

### Os Imóveis Alienados Fiduciariamente apenas poderão ser objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis caso atendam, cumulativamente, no momento da constituição da garantia aos seguintes critérios de elegibilidade, que deverão ser analisados pelo escritório de advocacia escolhido pela Securitizadora, conforme orientada pelos titulares dos CRI (“Critérios de Elegibilidade”): (i) estejam localizados região metropolitana de São Paulo; (ii) estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus e a garantia recaia sobre a totalidade do imóvel; (iii) a Emissora, direta ou indiretamente, deverá ser titular de, no mínimo, 60% (sessenta por cento) das quotas/ações de emissão da respectiva SPE Garantidora que detiver o Imóvel Alienado Fiduciariamente; (iv) tenham sido apresentados os documentos previstos no Anexo VII desta Escritura de Emissão; (v) apresentação de *legal opinion* de escritório de advocacia escolhido, a critério da Emissora, às suas custas, entre Bicalho, Mirisola, Bresolin, Dias Advogados; NFA Advogados, Stocche Forbes Advogados e Mello Torres Sociedade de Advogados, que ateste a regularidade de referido imóvel e aptidão para que sobre ele recaia a garantia a ser constituída (“Auditoria para Constituição das Garantias”), em condições satisfatórias à Securitizadora; (vi) apresentação de Laudo de Avaliação, nos termos da Cláusula 6.1.7 abaixo; (vii) deverá ser atendida a Razão de Garantia, conforme previsto abaixo, considerando o valor de avaliação de venda forçada, conforme laudo de avaliação a ser apresentado pela Companhia.

#### Para fins do item (v) da Cláusula 6.1.4 acima, a Auditoria para Constituição das Garantias deverá se limitar à atualização das conclusões alcançadas pelo escritório de advocacia contratado pela Emissora para auditoria jurídica voltada para a aquisição do Imóvel Alienado Fiduciariamente (“Auditoria de Aquisição do Imóvel”), de forma a não haver sobreposição entre o escopo temporal da Auditoria para Constituição das Garantias e a Auditoria de Aquisição do Imóvel.

### No momento da constituição das Garantias, deverão ser constituídas e outorgadas Garantias suficientes para representar, individualmente ou em conjunto, no mínimo, 100% (cem por cento) do Saldo Devedor dos CRI (“Razão de Garantia”), calculado considerando as Garantias em conjunto. Para fins desta cláusula:

1. “Saldo Devedor dos CRI”: significa a somatória do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização);
2. O valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente será calculado com base no valor de venda forçada, conforme laudo de avaliação elaborado por uma das Empresas Especializadas (conforme abaixo definido) há, no máximo, 90 (noventa) dias contados da outorga da garantia, conforme Cláusula 6.1.7 abaixo;
3. O valor das Quotas Alienadas Fiduciariamente será considerado com base no valor do patrimônio líquido (“*net asset value”)* da SPE cujas quotas são objeto da garantia, proporcionalmente ao percentual do capital social objeto da garantia, calculado pela Emissora nos termos do Anexo XIII desta Escritura de Emissão e atualizado semestralmente conforme Cláusula 6.1.8 abaixo, sendo o cálculo validado pela Securitizadora; e
4. O valor dos CEPAC Alienados Fiduciariamente será considerado seu valor de valor de aquisição, sem atualização monetária, conforme indicado no Contrato de Alienação Fiduciária de CEPAC.

### Nos casos de Alienação Fiduciária de Quotas, esta compreenderá apenas o número de quotas de titularidade da Emissora, exceto nos casos em que os demais sócios da SPE cujas quotas são objeto da garantia em questão permitam a alienação fiduciária das quotas de suas respectivas titularidades, sendo aplicável, em qualquer caso, a Razão de Garantia.

### O valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente para fins de verificação do cumprimento da Razão de Garantia será verificado anualmente pela Debenturista, por meio laudo de avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente elaborado por qualquer das empresas independentes especializadas indicadas no Anexo XI desta Escritura de Emissão (“Empresas Especializadas”), com base no valor de venda forçada do Imóvel Alienado Fiduciariamente (“Laudo de Avaliação”), às expensas da Emissora. Sem prejuízo do aqui disposto, a Companhia poderá, às suas expensas, solicitar que o valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente para fins de verificação do cumprimento da Razão de Garantia seja verificado em periodicidade inferior a 12 (doze) meses, também por meio laudo de avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente elaborado por qualquer das Empresas Especializadas.

#### Para fins de atendimento à Razão de Garantia, o Laudo de Avaliação deverá ser emitido por uma das Empresas Especializadas com periodicidade mínima anual e endereçado à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, até a data de 15 de abril (data-base 31 de dezembro) de cada ano, sendo o recebimento do primeiro Laudo de Avaliação em 15 de abril de 2025, caso constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis.

#### Cada Laudo de Avaliação será válido até que seja disponibilizado o próximo Laudo de Avaliação.

### O valor das Quotas Alienadas Fiduciariamente para fins de verificação do cumprimento da Razão de Garantia será verificado semestralmente pela Debenturista, com base no patrimônio líquido (*net asset value*) apurado por meio dos balancetes atualizados da Windsor e/ou da SPE Jardim das Perdizes, a serem disponibilizados pela Emissora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, nas datas de 31 de março de cada ano, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro do ano anterior, e 30 de setembro de cada ano, referente ao período de 6 (seis) meses encerrado em 30 de junho do mesmo ano.

### 

### Para fins de cálculo da Razão de Garantia nos prazos e percentuais indicados na Cláusulas 6.1.1 e 6.1.5 acima, apenas serão contabilizados: (i) os valores de Imóveis Alienados Fiduciariamente cuja Alienação Fiduciária de Imóveis esteja devidamente registrada pela Emissora ou pelas SPEs Garantidoras no Cartório de Registro de Imóveis competente dos Imóveis Alienados Fiduciariamente; (ii) os valores de Quotas Alienadas Fiduciariamente cuja Alienação Fiduciária de Quotas esteja devidamente registrada no cartório de registro de títulos e documentos competente e cuja alteração contratual da SPE Jardim das Perdizes contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Quotas esteja devidamente registrada na junta comercial competente; (iii) os valores de *Cash Collateral* efetivamente depositados na Conta Centralizadora; (iv) os valores de fiança bancária, cuja carta de fiança esteja devidamente emitida, válida e apresentada à Securitizadora; (v) os valores de CEPAC Alienados Fiduciariamente cuja Alienação Fiduciária de CEPAC esteja devidamente registrada no cartório de registro de títulos e documentos competente; e/ou (vi) as demais Garantias aceitas serem devidamente constituídas e registradas, conforme o caso, perante os institutos competentes.

### *Recomposição de Garantia*. Caso, a qualquer tempo, seja constatado **(a)** que a Razão de Garantia foi descumprida; ou **(b)** a incidência de qualquer evento que comprovadamente deteriore ou afete as Garantias de modo a se tornarem inábeis, impróprios, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá notificar a Emissora para que esta recomponha a Razão de Garantia, por meio da outorga e constituição de novas Garantias, conforme descritas na Cláusula 6.1 acima, sempre em observância da Razão de Garantia exigida e os critérios previstos nesta Cláusula Sexta (“Garantias Adicionais”), sem a necessidade de aprovação de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou de assembleia geral dos Titulares de CRI, observado o disposto nas Cláusulas 6.1.10.2 e 6.1.10.3 abaixo.

#### Observado o disposto na Cláusula 6.1.10 acima, a comprovação da condição dos Imóveis Alienados Fiduciariamente como inábeis, impróprios, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas da Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser realizada por meio de apresentação **(a)** de termos de desapropriação, decreto de utilidade ou interesse público, servidão ou demarcação de terras em que se localizam os Imóveis Alienados Fiduciariamente; **(b)** autos de infração ou penalidades impostas pelos órgãos públicos estaduais, municipais ou federais que digam respeito aos Imóveis Alienados Fiduciariamente e que produzam efeitos imediatos, desde que tais efeitos não sejam revertidos ou suspensos pela Emissora no prazo de cura de até 90 (noventa) dias; ou **(c)** restrições de natureza cível, administrativa, ambiental, minerária, urbanística (considerando o uso vocacional do Imóvel Alienado Fiduciariamente pretendido pela Emissora) que possam vir a afetar a propriedade, a posse e/ou as atividades desenvolvidas nos Imóveis.

#### Os instrumentos relativos à constituição das Garantias Adicionais deverão ser celebrados pelas Partes no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento da notificação prevista na Cláusula 6.1.10 acima, bem como as Garantias Adicionais deverão ser outorgadas e constituídas (incluindo registros), no prazo de até 90 (noventa) dias corridos contados da data de celebração dos respectivos instrumentos, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

#### Caso a Emissora pretenda oferecer garantias que não se enquadrem nos critérios previstos nesta Cláusula Sexta para recomposição das Garantias, esta deverá indicar as garantias propostas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação prevista na Cláusula 6.1.10 acima, devendo a Securitizadora convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida indicação, assembleia geral dos Titulares dos CRI, a ser realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, para deliberar sobre a aprovação de tais garantias e a celebração dos instrumentos necessários.

### *Substituição de Garantia*. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1.10 acima, a Emissora poderá, a qualquer tempo e mediante o envio de notificação a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, requerer a substituição das Garantias por meio da outorga e constituição de Garantias Adicionais, sem a necessidade de aprovação de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou de assembleia geral dos Titulares de CRI, observado o disposto nas Cláusulas 6.1.11.1 e 6.1.11.2 abaixo.

#### Os instrumentos relativos à constituição das Garantias Adicionais deverão ser celebrados pelas Partes no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento do requerimento previsto na Cláusula 6.1.11 acima, bem como as Garantias Adicionais deverão ser outorgadas e constituídas (incluindo registro) no prazo de até 90 (noventa) dias corridos contados da data de celebração dos respectivos instrumentos, sendo certo que, em caso de descumprimento da Razão de Garantia, deverá ser adotado o procedimento de recomposição de Garantias previsto na Cláusula 6.1.10 acima.

#### Caso a Emissora pretenda oferecer garantias que não se enquadrem nos critérios previstos nesta Cláusula Sexta para substituição das Garantias, esta deverá indicar as garantias propostas à Securitizadora, que deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida indicação, assembleia geral dos Titulares dos CRI, a ser realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, para deliberar sobre a aprovação de tais garantias e a celebração dos instrumentos necessários.

### Liberação das Garantias. Caso seja constatado, a qualquer momento, o excesso de garantia com relação à Razão de Garantia, e desde que não tenha ocorrido, ou esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou inadimplemento pela Companhia em curso, poderá ocorrer a liberação de determinadas Garantias, na extensão do referido excesso constatado sobre a Razão de Garantia, observados os termos e condições abaixo.

#### A Emissora deverá comunicar à Securitizadora, por meio de notificação com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, as Garantias a serem liberadas correspondentes ao excesso de garantia com relação à Razão de Garantia constatado, acompanhada dos documentos comprobatórios, indicando, conforme aplicável: (i) os Imóveis Alienados Fiduciariamente que devem ser liberados, acompanhada do cálculo do valor excedente dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, com base em laudo de avaliação elaborado na forma da Cláusula 6.1.7 acima, sendo certo que não será admitida a liberação de fração ideal de um Imóvel Alienado Fiduciariamente; (ii) a quantidade de Quotas Alienadas Fiduciariamente a ser liberada, apurada com base na Cláusula 6.1.8 acima; (iii) a quantidade de CEPAC Alienados Fiduciariamente a ser liberada; (iv) o valor do *Cash Collateral* a ser liberado*; (v)* a alteração da Fiança Bancária, e/ou (vi) quaisquer das Garantias.

#### A Securitizadora deverá verificar e confirmar o excesso de garantia com relação à Razão de Garantia, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da notificação prevista na Cláusula 6.1.12.1 acima, com o de acordo do Agente Fiduciário dos CRI. A Securitizadora deverá, no mesmo prazo 10 (dez) Dias Úteis contados da verificação do excesso de garantia, **(i)** entregar à Emissora o termo de liberação parcial referente às Garantias a serem liberadas, conforme o caso; ou **(ii)** transferir à Emissora os recursos depositados a título de *Cash Collateral*, no montante a ser liberado, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros na conta bancária a ser indicada pela Emissora.

#### Caso seja verificada divergência entre os cálculos realizados pela Emissora e os cálculos realizados pela Securitizadora para verificação do excesso de garantia com relação à Razão de Garantia, deverão ser considerados os cálculos realizados pela Securitizadora.

#### Os atos necessários para a liberação das garantias nos termos das Cláusulas 6.1.12 e seguintes acima poderão ser realizados sem a necessidade de aprovação prévia da Debenturista e/ou dos Titulares de CRI, desde que mantida a Razão de Garantia.

## Disposições Comuns às Garantias. As disposições previstas nesta Cláusula 6.2 e seguintes se aplicam a todas as Garantias.

### Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

### As partes, desde já, concordam que caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão das Garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada Garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de Garantia, real ou pessoal, concedida à Securitizadora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

### As partes acordam ainda que todas as Garantias vinculadas à presente Escritura de Emissão e aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da emissão dos CRI serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar o produto da execução de quaisquer Garantias para a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

### A excussão de alguma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte de qualquer 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 Securitizadora de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra Garantia constituída em favor das Obrigações Garantidas.

### Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Emissora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo.

# CLÁUSULA SÉTIMA – CARACTERÍSTICAS DA COLOCAÇÃO PRIVADA

## Colocação Privada

### As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

# CLÁUSULA OITAVA – VENCIMENTO ANTECIPADO

## As Debêntures e todas as obrigações decorrentes das Debêntures serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se exigível da Companhia o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Securitização (“Montante Devido Antecipadamente”), na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 8.1.1 e 8.1.2 abaixo (cada uma, um “Evento de Vencimento Antecipado”).

### Constituem Eventos de Vencimento Antecipado que acarretarão o vencimento automático das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.2 abaixo, quaisquer das seguintes hipóteses (cada uma, um “Evento de Vencimento Antecipado Automático”):

1. inadimplemento pela Emissora de qualquer obrigação pecuniária, principais ou acessórias, relativa às Debêntures ou demais Documentos da Securitização, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do inadimplemento;
2. declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora e/ou de qualquer SPE Garantidora na qualidade de devedora ou garantidora, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), reajustado pelo IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas;
3. ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada), observados os prazos de cura e disposições da presente Escritura de Emissão a respeito da recomposição, substituição e liberação das Garantias;
4. questionamento judicial ou arbitral, pela Emissora, qualquer SPE Garantidora e/ou por qualquer de suas Afiliadas, respectivos administradores, diretores, funcionários ou outra Parte Relacionada sobre a validade, eficácia e/ou visando questionar, anular, invalidar ou limitar a eficácia de quaisquer disposições, direitos e/ou créditos referentes à presente Escritura de Emissão, às Garantias ou aos demais Documentos da Securitização;
5. extinção, liquidação ou dissolução da Emissora e/ou de qualquer SPE Garantidora;
6. **(a)** decretação de falência, insolvência ou procedimento similar, conforme legislação aplicável, da Emissora e/ou de qualquer SPE Garantidora, ou de qualquer sociedade controlada pela Emissora cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual da participação da Emissora represente, individualmente, percentual igual ou superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Emissora, conforme últimas demonstrações financeiras da Emissora divulgadas (“Controlada Relevante”); **(b)** apresentação de pedido de autofalência, insolvência ou procedimento similar, conforme legislação aplicável, da Emissora e/ou de qualquer SPE Garantidora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes; ou **(c)** pedido de falência, insolvência ou procedimento similar, conforme legislação aplicável, da Emissora e/ou de qualquer SPE Garantidora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(a)** ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição) formulado pela Emissora, e/ou de qualquer SPE Garantidora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; e/ou **(b)** submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição) formulado pela Emissora, e/ou de qualquer SPE Garantidora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
7. mudança ou alteração no objeto social da Emissora disposto no Estatuto Social da Emissora que modifique a atividade principal atualmente por ela praticada;
8. transformação do tipo societário da Emissora, nos termos do artigo 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
9. existência, contra a Emissora e/ou de qualquer SPE Garantidora, de sentença condenatória ou decisão administrativa ou arbitral, em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, conforme aplicável, relacionados a emprego de trabalho escravo ou infantil;
10. se esta Escritura de Emissão, os Contratos de Garantia e/ou qualquer outro Documento da Securitização ou qualquer uma de suas disposições forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis (liminarmente ou de forma definitiva) de forma que tal fato impacte negativamente a exequibilidade desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e/ou qualquer outro Documento da Securitização, conforme o caso, ou o cumprimento das obrigações assumidas nos referidos instrumentos;
11. declaração de vencimento antecipado de qualquer obrigação financeira no âmbito dos mercados financeiro ou de capitais, no Brasil e/ou no exterior, da Emissora e/ou de qualquer SPE Garantidora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, exceto se a exigibilidade da referida dívida ou obrigação estiver suspensa por decisão judicial no momento da declaração de vencimento antecipado;
12. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora e/ou de qualquer SPE Garantidora, de quaisquer de suas obrigações, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos Documentos da Securitização, conforme o caso; e
13. utilização dos recursos oriundos da presente Emissão de forma diversa da estabelecida nos termos da Cláusula Quarta.

### Constituem Eventos de Vencimento Antecipado que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.3 abaixo, quaisquer dos eventos previstos em lei e/ou quaisquer das seguintes hipóteses (cada uma, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático”):

1. solicitação de decretação de invalidade, nulidade, ineficácia ou inexequibilidade, por qualquer terceiro que não a Emissora, e/ou de qualquer SPE Garantidora ou qualquer uma de suas Afiliadas, respectivos administradores, diretores, funcionários ou outra Parte Relacionada, desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer outro Documento da Securitização, ou de qualquer uma de suas cláusulas, exceto se tais eventos sejam sanados no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis ou no prazo legal, conforme aplicável, contados da verificação de tais eventos;
2. inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora, e/ou de qualquer SPE Garantidora e SPEs na qualidade de devedora, que não seja relacionado às Debêntures, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), reajustado pelo IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se sanado no prazo de cura estipulado no respectivo instrumento e nos casos em que esteja em curso eventual ajuizamento pela Emissora e/ou por qualquer das Afiliadas, de medidas judiciais ou arbitrais que tenham suspendido ou revertido os efeitos do referido inadimplemento;
3. não constituição ou reforço das Garantias na forma e prazo previstos na Cláusula Sexta;

1. protesto(s) de títulos contra a Emissora e/ou a SPE Garantidora e/ou qualquer Controlada Relevante, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais) reajustado pelo IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data do(s) referido(s) protesto(s) a Emissora e/ou a SPE Garantidora e/ou qualquer Controlada Relevante comprovar que **(a)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; ou **(b)** o protesto foi cancelado ou sustado;
2. descumprimento de (a) qualquer decisão judicial, arbitral, mandado de penhora ou processo semelhante ou sentença judicial não passível de recurso contra a Emissora, e/ou de qualquer SPE Garantidora e SPEs, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), reajustado pelo IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas, no prazo de cumprimento estipulado na respectiva decisão; (b) qualquer decisão administrativa contra a Emissora, e/ou de qualquer SPE Garantidora e SPEs, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), reajustado pelo IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas, não sanada no prazo de cura aplicáveis a estas obrigações, ou no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento pela Emissora de notificação neste sentido, o que for menor;
3. descumprimento pela Emissora e/ou por qualquer das SPEs Garantidoras e SPEs, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento pela Emissora de notificação neste sentido, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
4. cisão, incorporação, aquisição ou fusão da Emissora, ou ainda, redução de seu capital social, que não tiverem sido previamente aprovadas, conforme decisão dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral;
5. caso as declarações feitas pela Emissora e/ou por qualquer das SPEs Garantidoras nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, provem-se falsas, incorretas, enganosas e/ou inconsistentes;
6. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, para a construção dos Empreendimentos, não revertido pela Emissora e/ou qualquer das SPEs no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de extinção, ou da notificação do órgão público competente nos casos de cancelamento, revogação ou suspensão, e que afete de forma significativa o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou qualquer das SPEs na construção dos Empreendimentos;
7. descumprimento, pela Emissora e/ou por qualquer das SPEs, de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB nº 14, de 28 de agosto de 2014 da Federação Brasileira de Bancos - Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, exceto se o referido descumprimento não gerar um Efeito Adverso Relevante;
8. autuações da Emissora por quaisquer órgãos governamentais, com valor individual ou agregado superior a R$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), reajustados pelo IPCA desde a Data de Emissão e desde que gere um Efeito Adverso Relevante. O previsto não se aplica se obtidos os efeitos suspensivos da autuação, no prazo legal ou no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da referida autuação, dos dois o que for menor, ou, ainda, se nesse mesmo prazo for comprovado que a referida autuação foi cancelada;
9. existência, contra a Emissora, SPEs Garantidoras e/ou SPEs, de sentença condenatória ou decisão administrativa, em processos judiciais ou administrativos, conforme aplicável, relacionados a (a) proveito criminoso da prostituição; ou (b) crimes ambientais, incluindo à Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido), ressalvados, exclusivamente para a hipótese prevista nesta alínea (b), os casos em que esteja em curso eventual ajuizamento pela Emissora e/ou por qualquer das Afiliadas, de medidas judiciais tenham suspendido ou revertido os efeitos da referida decisão judicial, administrativa ou arbitral; ou (c) crimes relacionados à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, nos termos das Leis Anticorrupção;
10. arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora, SPEs Garantidoras e/ou SPEs cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), reajustado pelo IPCA desde a Data de Emissão, ou o valor equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado pela Emissora que o arresto, sequestro ou a penhora foi cancelado ou substituído por outra garantia;
11. caso não sejam pagos em dia, pela Emissora, SPEs Garantidoras e/ou SPEs todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais) reajustado pelo IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas, exceto por aqueles questionados de boa-fé pela Emissora, nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tenha obtido efeito suspensivo;
12. caso a Emissora deixe de ser companhia aberta; e
13. não observância, pela Emissora do índice e limite financeiro indicado a seguir (“Índice Financeiro”), a ser apurado pela Emissora, e verificado trimestralmente pela Debenturista, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do seu recebimento conforme previsto nos incisos (i) e (ii) da Cláusula 9.1 abaixo, a partir das demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas e das demonstrações financeiras intermediárias consolidadas revisadas (Informações Trimestrais – ITR), conforme aplicável ao respectivo período de verificação, sendo a primeira verificação relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2022 (inclusive): a divisão entre: **(1)** a Dívida Líquida (incluindo os valores de Financiamento à Produção) sobre **(2)** Patrimônio Líquido, que deverá ser igual ou inferior a 1,20 (um inteiro e vinte centésimos):

Sendo que: “Dívida Líquida” corresponde à somatória, apurada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas da Companhia: (a) do valor de principal, juros e, quando devidos, demais encargos, inclusive moratórios, das dívidas de curto e de longo prazo decorrentes de: (i) qualquer mútuo, financiamento ou empréstimo contraído com instituições financeiras ou não, exceto aqueles realizados entre a Companhia e coligadas ou controladas, (ii) títulos de renda fixa, conversíveis ou não, em circulação no mercado de capitais local e/ou internacional, e (iii) instrumentos derivativos, menos (b) o somatório dos valores em caixa, bancos e aplicações financeiras; e

“Patrimônio Líquido” é o patrimônio da Companhia, excluídos os valores da conta de reservas de reavaliação, se houver.

## Para fins do disposto na alínea (xvi) da Cláusula 8.1.2., em cada apuração do Índice Financeiro, tal indicador deverá ser calculado com base nas normas contábeis vigentes na Data de Emissão (“Normas Aplicáveis”). Desse modo, a Emissora desde já se compromete, durante toda a vigência das Debêntures, a apresentar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, todas as informações contábeis necessárias para que esses possam acompanhar o Índice Financeiro, informações contábeis essas que serão derivadas das demonstrações financeiras da Emissora que, por sua vez, serão auditadas pelos auditores independentes da Emissora à época.

## Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático previsto na Cláusula 8.1.1 acima, as Debêntures serão consideradas automática e antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

## Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 8.1.2 acima, a Debenturista deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que tomar ciência do respectivo evento, assembleia geral dos Titulares dos CRI, a ser realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, para orientar a Debenturista sobre a eventual **não** declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

### Na assembleia geral dos Titulares dos CRI prevista na Cláusula 8.4 acima, os Titulares dos CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade dos CRI em Circulação, em primeira e segunda convocação, poderão decidir por orientar a Debenturista para que esta **não** declare o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável e será vinculante à Debenturista.

### Na hipótese: **(i)** da não instalação, em primeira e em segunda convocação, da respectiva assembleia geral dos Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização; ou **(ii)** de não ser aprovado na respectiva assembleia geral dos Titulares dos CRI o exercício da faculdade prevista na Cláusula 8.3 acima, a Debenturista **deverá declarar** o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

## Em caso de declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos das Cláusulas 8.2 ou 8.3 acima, a Emissora obriga-se a realizar o pagamento do Montante Devido Antecipadamente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data da declaração do vencimento antecipado.

# CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

## Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Securitização e daquelas decorrentes da legislação e/ou regulamentação em vigor, a Emissora, adicionalmente obriga-se a:

* + - 1. fornecer à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI:
         1. dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro: **(1)** cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, relativas ao exercício social então encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos na República Federativa do Brasil, com o relatório da administração e do parecer de auditores independentes devidamente registrados perante a CVM; acompanhada **(2)** do relatório de apuração do Índice Financeiro, contendo memória de cálculo elaborada pela Emissora compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção do Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Debenturista, podendo esta solicitar à Emissora e/ou aos seus auditores independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e **(3)** da declaração assinada por representantes legais da Emissora com poderes para tanto atestando **(I)** que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; **(II)** a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; **(III)** que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora, com o contrato social da SPE Garantidora, esta Escritura de Emissão e/ou os demais Documentos da Securitização; **(IV)** que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emissora ou das SPEs estão devidamente segurados; **(V)** a veracidade e ausência de vícios do relatório de apuração do Índice Financeiro; e **(VI)** a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Securitização;
         2. dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social), ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, **(1)** cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora com revisão limitada de auditores independentes devidamente registrados perante a CVM, relativas ao trimestre então encerrado; acompanhada **(2)** do relatório de apuração do Índice Financeiro, contendo memória de cálculo elaborada pela Emissora compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção do Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Debenturista, podendo esta solicitar à Emissora e/ou aos seus auditores independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
         3. em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação, qualquer informação que lhe venha a ser solicitada, por escrito, pela Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI para cumprimento das suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Securitização, incluindo, mas não se limitando a balancetes gerenciais e/ou quaisquer outras informações financeiras que lhe forem solicitadas, na medida em que o fornecimento de tais informações não seja vedado por legislação ou regulamentação a que a Emissora, a SPE Garantidora e/ou qualquer das SPEs esteja sujeitas;
         4. qualquer correspondência, notificação, judicial ou extrajudicial, solicitação e/ou despachos de órgãos administrativos recebidos pela Emissora ou informações a respeito da ocorrência de qualquer descumprimento de obrigações assumidas pela Emissora e/ou por qualquer das SPEs nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Securitização que, com o transcorrer do tempo, possam vir a resultar em um Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do conhecimento pela Emissora; e
         5. trimestralmente, os balancetes não auditados da(s) SPE(s) Garantidora(s), a partir da data de constituição das Garantias, nos termos desta Escritura;
      2. comunicar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado ou qualquer questão que afete ou possa afetar negativamente as Garantias, neste último caso, considerando a avaliação da Emissora, sempre em observância ao princípio da boa-fé, no prazo até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência;
      3. preparar e proceder à adequada publicidade dos seus dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações e/ou demais regulamentações aplicáveis;
      4. manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com as práticas contábeis adotadas na República Federativa do Brasil;
      5. comunicar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo conhecimento sobre a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam causar um Efeito Adverso Relevante;
      6. comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais dos titulares dos CRI, sempre que solicitado;
      7. recolher, tempestivamente, quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures, cujo recolhimento seja atribuído à Emissora;
      8. aplicar e fazer como que as SPEs apliquem os recursos oriundos da presente Emissão exclusivamente de acordo com os termos desta Escritura de Emissão;
      9. manter os seus bens e os bens das SPEs adequadamente segurados, conforme as práticas correntes de mercado;
      10. praticar quaisquer atos e assinar quaisquer documentos que sejam necessários para a manutenção das Obrigações Garantidas, obrigando-se, inclusive, mas não somente, a defender, de forma tempestiva e eficaz, todos os direitos da Debenturista sobre as Garantias contra quaisquer processos administrativos ou judiciais que venham a ser propostos por terceiros e que possam, de qualquer forma, afetar de maneira adversa as Obrigações Garantidas e/ou as Garantias;
      11. converter em aumento de capital social o(s) AFAC(s) eventualmente efetuados pela Emissora em favor das SPEs nos termos da Cláusula 4.2 acima;
      12. manter e fazer com que SPE Garantidora e as SPEs mantenham em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto por aqueles questionados de boa-fé pela Emissora ou pelas SPEs nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tenha obtido efeito suspensivo;
      13. cumprir a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nos termos da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, conforme alterada (“Política Nacional do Meio Ambiente”) e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, conforme aplicável, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo e/ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais (exceto por aquelas determinações questionadas de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas), bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social (“Legislação Socioambiental” e “Legislação Trabalhista”, respectivamente);
      14. proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, inclusive, mas não se limitando à celebração e observância de termos de ajustamento de conduta com os respectivos órgãos competentes a suas exclusivas expensas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
      15. orientar seus fornecedores e prestadores de serviço para que adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo;
      16. não divulgar ao público informações referentes à Emissora, à Emissão, às Debêntures, à Securitizadora e/ou aos CRI em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Instrução CVM 476 e no artigo 48 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
      17. arcar com todos os custos decorrentes de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura de Emissão, seus eventuais aditamentos, e os atos societários da Emissora relacionados à Emissão;
      18. cumprir e fazer com que a SPE Garantidora e as SPEs cumpram rigorosamente as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto pelos aqueles questionados de boa-fé pela Emissora, pela SPE Garantidora e/ou pelas SPEs nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tenha obtido efeito suspensivo ou, exclusivamente no caso da Emissora, e por aqueles cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;
      19. manter e fazer com que as suas Controladas Relevantes mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades, exceto (i) se, comprovadamente, os efeitos de tal não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão sejam objeto de questionamentos, de boa-fé, e tenham sido suspensos pela Emissora pelos meios legais aplicáveis no prazo legal e não resulte em Efeito Adverso Relevante; ou (ii) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação, nos termos da legislação aplicável;

* + - 1. notificar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua ocorrência, sobre qualquer evento ou situação que possa afetar adversamente **(a)** a legalidade, a validade e/ou a exequibilidade desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Securitização; **(b)** a capacidade da Emissora e/ou da SPE Garantidora de cumprir pontualmente as suas obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável; ou **(c)** na situação (econômica, financeira, operacional, jurídica, reputacional ou de outra natureza) da Emissora, da SPE Garantidora e/ou de qualquer das SPEs, e/ou nos respectivos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas (“Efeito Adverso Relevante”);
      2. não tomar quaisquer outras fontes ou modalidades de financiamentos sobre a mesma parcela do custo total dos Imóveis Lastro e/ou dos Empreendimentos que será arcada com os recursos oriundos da presente Emissão, nos termos aqui previstos. Para fins de esclarecimento, a Emissora poderá tomar outras fontes ou modalidades de financiamento para complementar o custo total dos Imóveis Lastro e/ou dos Empreendimentos que não tenham sido integralmente financiados com os recursos oriundos da presente Emissão;
      3. cumprir e/ou fazer cumprir, em qualquer jurisdição na qual a Emissora, a SPE Garantidora e/ou qualquer das SPEs realize negócios ou possua ativos, integralmente a Legislação Socioambiental e Legislação Trabalhista em vigor aplicável à Emissora, à SPE Garantidora e/ou às SPEs, adotando as medidas e ações preventivas destinadas a evitar ou reparar eventuais danos ao meio ambiente e/ou a seus trabalhadores decorrentes de suas ações ou das atividades, não utilizando, em suas atividades comerciais e vinculadas a seu objeto social, formas nocivas ou de exploração de trabalho forçado e/ou mão de obra infantil prejudicial;
      4. orientar seus fornecedores, clientes e prestadores de serviços para que adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, quando possível mediante condição contratual específica;
      5. cumprir, e fazer com que todas as sociedades controladas pela Emissora cumpram, bem como envidar os melhores esforços para que seus Representantes cumpram, integralmente as Leis Anticorrupção; e
      6. não realizar, fazer com os administradores e funcionários da Emissora, da SPE Garantidora e/ou das SPEs, no exercício de suas funções, não realizem, em benefício próprio ou da Emissora, da SPE Garantidora e/ou de qualquer das SPEs **(a)** o uso de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; **(b)** qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; e/ou **(c)** qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal.

### Sem prejuízo das demais declarações e obrigações ambientais prestas nesta Escritura de Emissão, considerando que (a) o Imóvel Lastro “Lorena” teve seu Plano de Intervenção aprovado junto à Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (“CETESB”); e, (b) o Imóvel Lastro “Belterra” está em análise junto à CETESB, a Emissora adotará com relação aos mesmos, sob sua integral e exclusiva responsabilidade, todas as providências necessárias à implantação dos Empreendimentos, nos termos das diretrizes estabelecidas pela CETESB,  inclusive com a obtenção do respectivo Termo de Reabilitação para Uso Declarado, caso seja imposto pela CETESB para os referidos imóveis.

# CLÁUSULA DEZ – DELIBERAÇÕES DA DEBENTURISTA

## Em relação a qualquer assunto desta Escritura de Emissão, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Debenturista irá deliberar conforme orientação da assembleia geral dos Titulares dos CRI, a ser convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, sendo dispensada a realização de assembleia geral de debenturistas para tanto.

# CLÁUSULA ONZE – DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

## Sem prejuízo das demais declarações prestadas nos demais Documentos da Securitização, a Emissora declara e garante que, nesta data:

* + - 1. é sociedade devidamente organizada, constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
      2. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão;
      3. esta Escritura de Emissão, os demais Documentos da Securitização e as obrigações aqui e ali previstas, conforme aplicável, constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
      4. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Securitização, a assunção e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas, conforme aplicável, e a realização da Emissão e outorga das Garantias, conforme aplicável **(a)** não infringem o seu estatuto social ou qualquer outro dos seus documentos societários; **(b)** não acarretarão, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer **(1)** contrato ou negócio jurídico de que a Emissora e/ou qualquer das SPEs seja parte, ou a que esteja vinculada, ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade da Emissora e/ou de qualquer das SPEs, nem resultarão na rescisão ou em vencimento antecipado de qualquer destes contratos ou negócios; **(2)** norma legal ou regulatória a que a Emissora e/ou qualquer das SPEs, ou seus bens e direitos, estejam sujeitos; ou **(3)** de qualquer ordem ou decisão judicial, arbitral ou administrativa, ainda que liminar, dirigida ou que afete a Emissora e/ou qualquer das SPEs, ou qualquer bem e direito de sua propriedade;
      5. seus representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com o seu estatuto social;
      6. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental, órgão regulatório ou terceiro (incluindo, mas sem limitação no que diz respeito aos aspectos legais, contratuais, societários e regulatórios), é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Securitização e para a realização da Emissão e para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Alienação Fiduciária de Quotas, exceto: **(a)** pelo arquivamento da ata da RCA Emissora na Junta Comercial; **(b)** pela publicação da ata da RCA Emissora nos termos da Lei das Sociedade por Ações e da Resolução CVM 166; **(c)** pela inscrição desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, na Junta Comercial; e **(d)** pelo registro das Garantias, conforme aplicável;
      7. possui, assim como as suas Controladas Relevantes possuem, conforme aplicável, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades exceto (i) se comprovadamente os efeitos da não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão tenham sido suspensos pela Emissora por meio das medidas legais aplicáveis no prazo legal e não resultem em Efeito Adverso Relevante; (ii) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação;
      8. não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, reputacional ou jurídica da Emissora em prejuízo da Securitizadora, do Agente Fiduciário dos CRI ou dos Titulares dos CRI, ou cuja omissão, no contexto da Emissão, faça com que alguma declaração desta Escritura de Emissão seja falsa, enganosa, incorreta ou inverídica;

* + - 1. os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista e aos assessores legais da Emissão são verdadeiros, consistentes, suficientes e corretos e estão atualizados até a presente data e incluem os documentos e informações que entende relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a operação;
      2. não depende economicamente do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Debenturista;
      3. não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta Escritura de Emissão e/ou os demais Documentos da Securitização, tampouco tem urgência em celebrá-los;
      4. as discussões sobre o objeto desta Escritura de Emissão e/ou os demais Documentos da Securitização foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
      5. foi informada e avisada de todos os termos, condições e circunstâncias envolvidos na negociação objeto desta Escritura de Emissão e/ou os demais Documentos da Securitização que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;
      6. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de cálculo da Remuneração e do Valor do Resgate Antecipado Facultativo, que foram acordadas por livre vontade pela Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;
      7. está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Securitização;
      8. não há qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, **(a)**visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão e/ou os demais Documentos da Securitização; ou **(b)** salvo aqueles publicados no formulário de referência vigente da Emissora, que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante;
      9. não existem, nesta data, contra a Emissora ou contra suas Controladas Relevantes, condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
      10. está, assim como as suas Controladas Relevantes estão, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam necessárias para a execução de suas atividades, exceto por aqueles que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou não cause um Efeito Adverso Relevante e estejam sendo adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;
      11. está, assim como as suas Controladas Relevantes estão, 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, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e por aquelas cujo não pagamento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

* + - 1. na hipótese de virem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Empreendimentos, a Emissora responsabilizar-se-á 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;
      2. a destinação dos recursos oriundos da presente Emissão não implicará na violação da Legislação Socioambiental;
      3. suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;
      4. inexiste decreto ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição determinando a desapropriação, confisco ou expropriação de ativo(s) de propriedade e/ou posse da Emissora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, em valor individual ou agregado, considerando o período de 12 (doze) meses anterior à Data de Emissão, igual ou superior a R$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), ou seu equivalente em outras moedas;
      5. não ocorreu, nem está em curso, na presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou qualquer evento ou ato que, com o transcorrer do tempo, possa configurar um Evento de Vencimento Antecipado;
      6. cumpre, e faz com que todas as sociedades controladas pela Emissora cumpram, bem como envida os melhores esforços para que seus respectivos sócios, conselheiros, diretores, procuradores e funcionários, (“Representantes”) cumpram, qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e do *UK Bribery Act (UKBA*) (“Leis Anticorrupção”), sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: **(a)** conhecem e entendem as disposições das Leis Anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as Leis Anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; **(b)** no melhor conhecimento da Emissora, seus Representantes não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial proferida por órgão colegiado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; **(c)** mantém políticas e procedimentos internos com o objetivo de assegurar o cumprimento das Leis Anticorrupção; **(d)** adota as diligências apropriadas, de acordo com suas políticas e procedimentos internos, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; **(e)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicará imediatamente a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI; **(f)** deixa claro em todas as suas transações, especialmente contratação de terceiros, que é necessário o cumprimento às Leis Anticorrupção; e **(g)** monitora seus colaboradores, agentes e pessoas ou entidades que estejam agindo por sua conta ou em nome da Debenturista para garantir o cumprimento das Leis Anticorrupção; e
      7. até a presente data, tanto a Emissora quanto, no seu melhor conhecimento, seus Representantes, não incorreram e tem ciência de que não podem incorrer, nas seguintes hipóteses: **(a)** ter utilizado ou utilizar recursos da Emissora e/ou das SPEs para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; **(b)** fazer ou ter feito qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a terceiros, sejam empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, seus familiares, nacionais ou estrangeiros, exceto conforme divulgado no Formulário de Referência; **(c)** ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer terceiro relacionado ao governo, incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo, de entidade de propriedade, de controlada por um governo, de organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político, a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; **(d)** praticar ou ter praticado quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; **(e)** ter realizado ou realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou **(f)** ter realizado ou realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado ou autorizado o pagamento de qualquer valor indevido.

## A Emissora, de forma irrevogável e irretratável, obriga-se a indenizar a Debenturista por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios razoáveis) diretamente incorridos e comprovados pela Debenturista em razão da falsidade, incompletude, incorreção e/ou insuficiência de qualquer das declarações prestadas nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Securitização, ou relacionadas a qualquer demanda extrajudicial ou judicial ajuizada pela Emissora ou terceiros a ela relacionados que questionem as Debêntures e/ou os CRI.

### A Emissora deverá notificar a Debenturista em caso de qualquer das declarações prestadas na presente Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Securitização eram ou tornaram-se total ou parcialmente falsas, incompletas, incorretas ou insuficientes na data em que foram prestadas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data da sua ciência.

## Declarações da Debenturista: A Debenturista declara e garante, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, que:

1. é companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM nos termos da Resolução CVM 60 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
2. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Securitização;
3. seus representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com o estatuto social da Debenturista;
4. possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;
5. os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI; e
6. está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições desta Escritura de Emissão.

## Em nenhuma circunstância, a Debenturista ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emissora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Debenturista, exceto na hipótese comprovada de dolo da Debenturista, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Debenturista, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Securitizadora nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

# CLÁUSULA DOZE – COMUNICAÇÕES

## Todas as comunicações ou notificações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão serão realizadas sempre por escrito e deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

**TECNISA S.A.**   
Avenida Nicolas Boer, 399, 5º andar, unidade 502S, Jardim das Perdizes

CEP 01140-060, São Paulo – SP   
At.: Flavio Vidigal   
Telefone: (11) 3708-1000   
E-mail: ri@tecnisa.com.br

Para a Debenturista:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro, nº 48, conjunto 11, 1º andar, Vila Nova Conceição

CEP 04506-000

São Paulo - SP

At.: Sr. Arley Custódio Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e juridico@truesecuritizadora.com.br

### As comunicações ou notificações serão consideradas entregues **(i)** se realizadas por meio físico, na data do seu recebimento por qualquer empregado, preposto ou representante de qualquer das Partes, sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por telegrama; e **(ii)** quando realizadas por correio eletrônico (e-mail), na data de envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

### A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de ser válida a comunicação enviada ao último endereço indicado. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração do endereço serão arcados integralmente pela Parte inadimplente.

# CLÁUSULA TREZE – PAGAMENTO DE TRIBUTOS

## Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Debêntures deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures em decorrência desta Escritura de Emissão. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

## Caso haja o acréscimo de valores ao pagamento da Remuneração nos termos referidos na Cláusula 13.1 acima e, como resultado de tal acréscimo a Securitizadora passe a deter créditos tributários, a Securitizadora se obriga a requerer pelas vias legais e/ou administrativas cabíveis a restituição de tais tributos, os quais, uma vez restituídos em moeda corrente pelo órgão competente, deverão ser integralmente transferidos à Emissora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do seu recebimento.

## Na hipótese de as Debêntures deixarem de estar vinculadas aos CRI, por qualquer motivo, a Emissora estará desobrigada de realizar qualquer tipo de acréscimo aos pagamentos devidos à Debenturista nos termos previstos na Cláusula 13.1 acima.

## A Emissora não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, exceto no caso de tributação exclusivamente por descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI, em que a Emissora estará obrigada a realizar os pagamentos na forma da Cláusula 13.1 acima.

# CLÁUSULA QUATORZE – DISPOSIÇÕES GERAIS

## Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

## Independência das Disposições da Escritura de Emissão. Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

## Sucessão. As Partes declaram, mútua e expressamente, que esta Escritura de Emissão foi celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando seus sucessores a qualquer título e respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

## Modificações. Qualquer modificação aos termos e condições desta Escritura de Emissão será eficaz apenas mediante sua formalização por meio de aditamento a ser firmado por todas as Partes, o qual deverá ser devidamente inscrito na Junta Comercial e no RTD Competente.

### Fica desde já dispensada a deliberação da Debenturista orientada por assembleia geral dos Titulares dos CRI para: **(i)** correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, **(ii)** alterações desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Securitização já expressamente permitidas nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Securitização, **(iii)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive decorrente de exigências de autoridades competentes devidamente comprovadas, ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas no incisos (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Debenturista, aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Debenturista e/ou Titulares dos CRI.

## Anexos. Os Anexos desta Escritura de Emissão são dela parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre a Escritura de Emissão e seus Anexos prevalecerão as disposições desta Escritura de Emissão, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições da Escritura de Emissão e dos seus Anexos, que deverão ser interpretados de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

## Negócio Complexo. As Partes declaram que esta Escritura de Emissão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão, dos demais Documentos da Securitização, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Securitização poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

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

## Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica. Esta Escritura de Emissão e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”), reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 814 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão.

## Assinatura: Esta Escritura de Emissão será assinada por meios eletrônicos, digitais e/ou informáticos, sendo certo que as Partes reconhecem esta forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes em celebrar eventuais aditamentos, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, desde que seja estabelecida com certificação dentro dos padrões ICP - BRASIL, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o inciso II, do artigo 4° da Lei n° 14.063, de 23 de setembro de 2020. A data de assinatura desta Escritura de Emissão será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, nos termos da regulamentação aplicável. Ademais, ainda que alguma parte venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

# CLÁUSULA QUINZE – LEI APLICÁVEL E FORO

## Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

## Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura de Emissão em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 21 de dezembro de 2022.

(*as assinaturas seguem nas páginas seguintes*)

(*restante da página intencionalmente deixado em branco*)

*(Página de assinaturas 1/3 do* “*Instrumento Particular de Escritura da 15ª (décima quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada em com Garantia Adicional Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.”)*

**TECNISA S.A.**

|  |
| --- |
| Nome: |
| Cargo: |

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de assinaturas 2/3 do* “*Instrumento Particular de Escritura da 15ª (décima quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada em com Garantia Adicional Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.”)*

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de assinaturas 3/3 do* “*Instrumento Particular de Escritura da 15ª (décima quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada em com Garantia Adicional Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.”)*

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: RG: CPF: | Nome: RG: CPF: |

# Anexo I

**DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Imóvel Lastro** | **Endereço** | **Matrícula e Registro de Imóveis** | **SPE Proprietária e CNPJ** | **Habite-se?** | **Está sob regime de incorporação?** |
| “Imóvel Lorena” | Alameda Lorena, 2.028 - Jardins - São Paulo - SP | Matrícula 108.001 - 13º RI de São Paulo - SP | Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda. - 14.130.673/0001-70 | Não | Sim |
| “Imóvel Jardim das Perdizes” | Lote 1 Quadra A  Lote 2 Quadra B  Lotes 1 a 5 Quadra D  Lotes 1 e 2 Quadra C | Matrículas 128.808, 128.812, 128.821, 128.822, 128.823, 128.824, 128.825, 153.784 – 10º RI de São Paulo - SP | Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. - 08.303.528/0001-41 | Não | Não |
| “Imóvel Bosque Pitangueiras” | Lotes 7 e 8 Quadra C | Matrícula 161.919 – 10º RI de São Paulo - SP | Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. - 08.303.528/0001-41 | Não | Sim |
| “Imóvel Reserva Figueiras” | Lotes 6 a 9 Quadra D | Matrículas 159.089 – 10º RI de São Paulo - SP | Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. - 08.303.528/0001-41 | Não | Sim |
| “Imóvel Belterra” | Rua Belterra, 160 - Chácara Flora - São Paulo - SP | Matrícula 478.399 – 11º RI de São Paulo | Manila Investimentos Imobiliários Ltda - 35.428.024/0001-20 | Não | Não |
| “Imóvel Carneiro da Cunha” | Rua Carneiro da Cunha, 525 a 555 - Saúde - São Paulo - SP | Matrícula 243,446, - 14º RI de São Paulo | Milão Investimentos Imobiliários Ltda - 37.580.470/0001-81 | Não | Sim |
| “Imóvel Souza Ramos” | Rua Sousa Ramos nº 325 ao 495 – Vila Mariana - São Paulo - SP | Matrícula 237.414, - 14º RI de São Paulo | Belmont Investimentos Imobiliários Ltda - 35.427.882/0001-50 | Não | Não |

# Anexo II

**PROPORÇÃO DOS RECURSOS ORIUNDOS DA PRESENTE EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS IMÓVEIS LASTRO**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Imóvel Lastro** | **Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)** | **Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro** | **Estimativa do custo total dos Empreendimentos a ser desenvolvido no Imóvel Lastro (R$)** | **Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?** | **Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados aos Empreendimentos Imobiliários, caso aplicável, na presente data (R$)** |
| "Imóvel Lorena" | 30.000.000,00 | 25,00% | 219.881.000,00 | Sim | 57.250.000,00 |
| "Imóvel Jardim das Perdizes " | 48.000.000,00 | 40,00% | 1.562.889.000,00 | Sim | 123.775.000,00 |
| "Imóvel Bosque Pitangueiras" | 12.000.000,00 | 10,00% | 239.326.000,00 | Sim | 0,00 |
| "Imóvel Reserva Figueiras" | 12.000.000,00 | 10,00% | 460.456.000,00 | Sim | 0,00 |
| "Imóvel Belterra" | 6.000.000,00 | 5,00% | 108.712.000,00 | Sim | 41.666.666,67 |
| "Imóvel Carneiro da Cunha" | 6.000.000,00 | 5,00% | 70.582.000,00 | Sim | 30.000.000,00 |
| "Imóvel Souza Ramos" | 6.000.000,00 | 5,00% | 116.307.000,00 | Sim | 42.816.666,67 |
| **Total** | **120.000.000,00** | **100,00%** |  |  |  |

# Anexo III

**CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORIUNDOS DA PRESENTE EMISSÃO**

O cronograma apresentado na tabela abaixo é indicativo e não constitui obrigação da Emissora de utilização dos recursos nas proporções, valores ou datas aqui indicados.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Período** | **"Imóvel Lorena"** | **"Imóvel Jardim das Perdizes"** | **"Imóvel Bosque Pitangueiras"** | **"Imóvel Reserva Figueiras"** | **"Imóvel Belterra"** | **"Imóvel Carneiro da Cunha"** | **"Imóvel Souza Ramos"** |
| 2S/2022 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| 1S/2023 | 1,0% | 20,0% | 5,0% | 5,0% | 0,5% | 1,0% | 0,5% |
| 2S/2023 | 3,0% | 2,0% | 0,5% | 0,5% | 0,5% | 1,0% | 0,5% |
| 1S/2024 | 3,5% | 2,0% | 0,5% | 0,5% | 0,5% | 1,0% | 0,5% |
| 2S/2024 | 3,5% | 2,0% | 0,5% | 0,5% | 0,5% | 2,0% | 0,5% |
| 1S/2025 | 3,5% | 2,0% | 0,5% | 0,5% | 1,0% | 0,0% | 0,5% |
| 2S/2025 | 3,5% | 2,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 0,0% | 0,5% |
| 1S/2026 | 3,5% | 2,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 0,0% | 1,0% |
| 2S/2026 | 3,5% | 2,0% | 1,0% | 1,0% | 0,0% | 0,0% | 1,0% |
| 1S/2027 | 0,0% | 2,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| 2S/2027 | 0,0% | 2,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| 1S/2028 | 0,0% | 2,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| 2S/2028 (até Data de Vencimento) | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| **TOTAL** | **25,0%** | **40,0%** | **10,0%** | **10,0%** | **5,0%** | **5,0%** | **5,0%** |

# Anexo IV

**MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO**

[dia] de [mês] de [ano]

À

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição

CEP 04506-000 - São Paulo/SP

At.: Sr. Arley Custódio Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e juridico@truesecuritizadora.com.br

Com cópia:

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi

CEP 04.534-004 - São Paulo/SP

At: Sr. Antônio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br

**Ref. Relatório de Verificação da Destinação de Recursos – 15ª (décima quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada em com Garantia Adicional Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.**

**TECNISA S.A.**, sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 20435, categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, 399, 5º andar, unidade 502S, Jardim das Perdizes, CEP 01140-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o n° 08.065.557/0001-12 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“Junta Comercial”) sob o NIRE 35.300.331.613, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Emissora”), em cumprimento ao disposto na Cláusula Quarta do “*Instrumento Particular de Escritura da 15ª (décima quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em com Garantia Adicional Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.”* celebrado entre a Emissora e a True Securitizadora S.A. em 21 de dezembro de 2022 (“Escritura de Emissão”, “Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), por meio do presente, **DECLARA** que:

* + - 1. os recursos obtidos pela Emissora em virtude da integralização das Debêntures foram utilizados, até a presenta data, para a finalidade prevista na Cláusula Quarta da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo e nos termos dos Documentos Comprobatórios anexos ao presente relatório e enviados nesta data para [*e-mail*]; e
      2. neste ato declara, de forma irrevogável e irretratável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam corretamente o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Imóvel Lastro** | **Descrição da Despesa** | **Nota Fiscal Correspondente** | **Percentual do Recurso Utilizado** | **Valor gasto**  **(R$)** |
|  |  |  |  |  |
| Total utilizado no semestre | | |  |  |
| Total utilizado anteriormente comprovado | | |  |  |
| Total pendente de comprovação | | |  |  |

**TECNISA S.A.***(inserir assinaturas)*

# Anexo V

**MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES**

|  |
| --- |
| **BOLETIM N° 1 DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 15ª (DÉCIMA QUINTA) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM COM GARANTIA ADICIONAL REAL, Em Série Única, para Colocação Privada, DA TECNISA S.A.** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **EMISSORA** | | |  | **C.N.P.J.** |
| Tecnisa S.A. | | |  | 08.065.557/0001-12 |
|  | | |  |  |
| **LOGRADOURO** | | |  | **BAIRRO** |
| Avenida Nicolas Boer, 399, 5º andar, unidade 502S | | |  | Jardim das Perdizes |
|  | | |  |  |
| **CEP** |  | **CIDADE** |  | **U.F.** |
| 01140-060 |  | São Paulo |  | SP |

|  |
| --- |
| **CARACTERÍSTICAS** |
| Emissão de 120.000 (cento e vinte mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em com garantia adicional real, em série única, para colocação privada, da Tecnisa S.A. (“Debêntures”, “Emissão” e “Companhia”, respectivamente), cujas características estão definidas no “*Instrumento Particular de Escritura da 15ª (décima quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada em com Garantia Adicional Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.*”, datado de 21 de dezembro de 2022 (“Escritura de Emissão”). A Emissão das Debêntures foi aprovada na reunião do conselho de administração da Companhia realizada em 20 de dezembro de 2022 (“RCA da Companhia”), cuja ata será arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo e publicada no jornal “Folha de São Paulo”, nos termos do artigo 62, inciso I, e 289 da Lei das S.A. |

**DEBÊNTURES SUBSCRITAS**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **QTDE. SUBSCRITA** |  | **VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R$)** |  | **VALOR TOTAL SUBSCRITO (R$)** |
| 120.000 Debêntures |  | 1.000,00 | R$ 120.000.000,00 |

**FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO**

|  |  |
| --- | --- |
| **Em conta corrente Banco nº Agência nº**  **Moeda corrente nacional.** |  |
| As Debêntures serão integralizadas pelo seu Preço de Integralização, conforme definido na Escritura de Emissão, sendo que as Debêntures deverão ser integralizadas nas mesmas datas de subscrição e integralização dos CRI correspondentes, em conta corrente da Companhia a ser por ela oportunamente indicada. A Escritura de Emissão está disponível no seguinte endereço: Avenida Nicolas Boer, 399, 5º andar, unidade 502S, Jardim das Perdizes, CEP 01140-060, São Paulo – SP. |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão.**  [local], [data]  **SUBSCRITOR** |  | **CNPJ** |
| **TRUE SECURITIZADORA S.A.**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: [=]  Cargo: [=] |  | 12.130.744/0001-00 |

**RECIBO**

|  |  |
| --- | --- |
| **Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais)** | **TECNISA S.A.**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: [=]  Cargo: [=] |
|  |  |

1a via – Companhia 2a via – Subscritor

# Anexo VI

**CRONOGRAMA DE PAGAMENTO**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **#** | **Data de Pagamento das Debêntures (DU)** | **Pagamento de juros** | **Amortização** | **Tai (% Amortização)** |
| 0 | 23/12/2022 | Não | Não | - |
| 1 | 12/01/2023 | Sim | Não | - |
| 2 | 13/02/2023 | Sim | Não | - |
| 3 | 13/03/2023 | Sim | Não | - |
| 4 | 13/04/2023 | Sim | Não | - |
| 5 | 11/05/2023 | Sim | Não | - |
| 6 | 13/06/2023 | Sim | Não | - |
| 7 | 13/07/2023 | Sim | Não | - |
| 8 | 11/08/2023 | Sim | Não | - |
| 9 | 13/09/2023 | Sim | Não | - |
| 10 | 11/10/2023 | Sim | Não | - |
| 11 | 13/11/2023 | Sim | Não | - |
| 12 | 13/12/2023 | Sim | Não | - |
| 13 | 11/01/2024 | Sim | Não | - |
| 14 | 09/02/2024 | Sim | Não | - |
| 15 | 13/03/2024 | Sim | Não | - |
| 16 | 11/04/2024 | Sim | Não | - |
| 17 | 13/05/2024 | Sim | Não | - |
| 18 | 13/06/2024 | Sim | Não | - |
| 19 | 11/07/2024 | Sim | Não | - |
| 20 | 13/08/2024 | Sim | Não | - |
| 21 | 12/09/2024 | Sim | Não | - |
| 22 | 11/10/2024 | Sim | Não | - |
| 23 | 13/11/2024 | Sim | Não | - |
| 24 | 12/12/2024 | Sim | Não | - |
| 25 | 13/01/2025 | Sim | Não | - |
| 26 | 13/02/2025 | Sim | Não | - |
| 27 | 13/03/2025 | Sim | Não | - |
| 28 | 11/04/2025 | Sim | Não | - |
| 29 | 13/05/2025 | Sim | Não | - |
| 30 | 12/06/2025 | Sim | Não | - |
| 31 | 11/07/2025 | Sim | Não | - |
| 32 | 13/08/2025 | Sim | Não | - |
| 33 | 11/09/2025 | Sim | Não | - |
| 34 | 13/10/2025 | Sim | Não | - |
| 35 | 13/11/2025 | Sim | Não | - |
| 36 | 11/12/2025 | Sim | Não | - |
| 37 | 13/01/2026 | Sim | Não | - |
| 38 | 12/02/2026 | Sim | Não | - |
| 39 | 12/03/2026 | Sim | Não | - |
| 40 | 13/04/2026 | Sim | Não | - |
| 41 | 13/05/2026 | Sim | Não | - |
| 42 | 11/06/2026 | Sim | Não | - |
| 43 | 13/07/2026 | Sim | Não | - |
| 44 | 13/08/2026 | Sim | Não | - |
| 45 | 11/09/2026 | Sim | Não | - |
| 46 | 13/10/2026 | Sim | Não | - |
| 47 | 12/11/2026 | Sim | Não | - |
| 48 | 11/12/2026 | Sim | Sim | 20,00% |
| 49 | 13/01/2027 | Sim | Não | - |
| 50 | 11/02/2027 | Sim | Não | - |
| 51 | 11/03/2027 | Sim | Não | - |
| 52 | 13/04/2027 | Sim | Não | - |
| 53 | 13/05/2027 | Sim | Não | - |
| 54 | 11/06/2027 | Sim | Não | - |
| 55 | 13/07/2027 | Sim | Não | - |
| 56 | 12/08/2027 | Sim | Não | - |
| 57 | 13/09/2027 | Sim | Não | - |
| 58 | 13/10/2027 | Sim | Não | - |
| 59 | 11/11/2027 | Sim | Não | - |
| 60 | 13/12/2027 | Sim | Sim | 50,00% |
| 61 | 13/01/2028 | Sim | Não | - |
| 62 | 11/02/2028 | Sim | Não | - |
| 63 | 13/03/2028 | Sim | Não | - |
| 64 | 12/04/2028 | Sim | Não | - |
| 65 | 11/05/2028 | Sim | Não | - |
| 66 | 13/06/2028 | Sim | Não | - |
| 67 | 13/07/2028 | Sim | Não | - |
| 68 | 11/08/2028 | Sim | Não | - |
| 69 | 13/09/2028 | Sim | Não | - |
| 70 | 11/10/2028 | Sim | Não | - |
| 71 | 13/11/2028 | Sim | Não | - |
| 72 | 13/12/2028 | Sim | Sim | 100,00% |

# Anexo VII

**Relação de Documentos a serem apresentados**

|  |
| --- |
| **Lista de Documentos Imobiliários** |
| 1. Lista completa e atualizada de todos os imóveis (“Imóveis”) que serão alienados fiduciariamente, indicando: (i) o número da matrícula perante o Ofício de Registro de Imóveis competente; (ii) o nome do proprietário ou possuidor; (iii) caso seja imóvel rural, o número perante a Receita Federal (NIRF) e o cadastro perante o INCRA (CCIR); (iv) caso seja imóvel urbano, a inscrição perante a municipalidade (IPTU); e (v) todos os ônus incidentes sobre os Imóveis, indicando seus respectivos credores. |
| 2. Cópias de todos os instrumentos firmados com os proprietários ou possuidores dos Imóveis a serem alienados fiduciariamente (i.e.: contrato de constituição de servidão de passagem; contrato de cessão de uso). |
| 3.  Se já houver construção nos Imóveis, deverão ser apresentados (i) o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros válido; (ii) a Licença de Instalação e Funcionamento válida; (iii) o Auto de Conclusão da Obra (Habite-se), ambos emitidos pelas Prefeituras Municipais competentes; e (iv) a CND/INSS relativa à mão de obra da construção, se aplicável. |
| 4.  Certidões:  i.) Certidão negativa do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) emitida pela Prefeitura Municipal de localização de cada imóvel;  ii.) Cópia do carnê de IPTU do exercício atual;  iii.) Certidão de inteiro teor dos Imóveis atualizada (expedida nos últimos 30 dias);  iv.) Caso seja imóvel rural, o Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR) e a Certidão de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural. |
| 5. Legal opinion do escritório de advocacia escolhido para realização da Auditoria para Constituição das Garantias, nos termos da Escritura de Emissão. |
| 6. Laudo de Avaliação emitido por Empresa Especializada, nos termos da Escritura de Emissão. |

# Anexo VIII

**MINUTA DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS**

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

celebrado entre

**TECNISA S.A.**

*como fiduciante*,

e

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

*como fiduciária,*

e, ainda,

**[WINDSOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. / JDP E1 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.]**

*como interveniente anuente*

[=] de [=] de [=]

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*” (“**Contrato**”), as partes abaixo qualificadas:

**SEÇÃO I – PARTES**

na qualidade de alienante fiduciante:

**TECNISA S.A.**, sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 20435, categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, 399, 5º andar, unidade 502S, Jardim das Perdizes, CEP 01140-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o n° 08.065.557/0001-12 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**Junta Comercial**”) sob o NIRE 35.300.331.613, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“**Fiduciante**”);

na qualidade de credora fiduciária:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora junto a CVM sob nº 663, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Fiduciária**”);

e ainda, na qualidade de anuente e assunção de determinadas obrigações aqui previstas:

[**WINDSOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 1º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 08.303.528/0001-41 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35.220.951.941 / **JDP E1 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, 399, 5º andar, unidade 502S, Jardim das Perdizes, CEP 01140-060, inscrita no CNPJ sob o n° 20.862.130/0001-40 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35228657805], neste ato representada na forma de seu contrato social(“**Sociedade**”).

(sendo a Fiduciante, a Fiduciária e a Sociedade doravante referidas individualmente como “**Parte**” e, conjuntamente, como “**Partes**”)

**SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS**

Para os fins deste Contrato, adotam-se as definições previstas no seu preâmbulo e abaixo, no singular ou no plural, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento. Os termos iniciados em letra maiúscula e não de outra forma definidos neste Contrato terão, quando aqui utilizados, os respectivos significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

|  |  |
| --- | --- |
| **“Acordo de Quotistas”** | O [“*Acordo de Quotistas da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.*”, celebrado em 30 de outubro de 2015 entre a Fiduciante e a Imobiliária 508 do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 12.069.736/0001-03 / “*Acordo de Quotistas da JDP E1 Investimentos Imobiliários Ltda.*”, Celebrado em 30 de outubro de 2015 entre a Fiduciante e a Rouxinol LLC, inscrita no CNPJ sob o nº 10.260.312/0001-98], ambas na qualidade de únicas sócias da Sociedade, com a interveniência e anuência da Sociedade, conforme alterado de tempos em tempos. |
| **“Agente Fiduciário dos CRI”** | **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34**.** |
| **“Afiliadas”** | É qualquer sociedade que seja controlada, direta ou indiretamente, pelo controlador da Fiduciante e/ou da Sociedade. |
| **“Alienação Fiduciária de Imóveis”** | A alienação fiduciária, conforme o caso, sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. |
| **“Alienação Fiduciária de Quotas”** | A alienação fiduciária ou cessão fiduciária, conforme o caso, sobre os Bens Dados em Garantia, nos termos deste Contrato. |
| **“Alienação Fiduciária de CEPAC”** | A alienação fiduciária, conforme o caso, sobre os Bens Dados em Garantia, nos termos deste Contrato. |
| **“Bens Dados em Garantia”** | Em conjunto, as Quotas, as Distribuições e os Direitos Cedidos. |
| **“*Cash Collateral*”** | significa o depósito de recursos em moeda corrente nacional na Conta Centralizadora, em montante suficiente para a composição da Razão de Garantia, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas. |
| **“CCI”** | A cédula de crédito imobiliário emitida nos termos das Escrituras de Emissão de CCI, para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários. |
| **“CEPAC”** | Os Certificados de Potencial Adicional de Construção. |
| **“CEPAC Alienados Fiduciariamente”** | Tem o significado descrito no Contrato de Alienação Fiduciária de CEPAC. |
| **“Código Civil”** | A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. |
| **“Código de Processo Civil”** | A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada. |
| **“Conta Centralizadora”** | A conta corrente nº 78261-1, agência 0350, Itaú Unibanco S.A. (nº 341), atrelada ao patrimônio separado dos CRI, na qual serão efetuados os pagamentos decorrentes das Debêntures e mantidos os valores referentes ao Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva. |
| **“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”** | O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças*, celebrado entre a Fiduciária e a [=] na presente data, com interveniência da Fiduciante, por meio do qual são alienados fiduciariamente um ou mais imóveis de titularidade da [=]. |
| **“Contrato de Alienação Fiduciária de CEPAC”** | O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Certificados de Potencial Adicional de Construção em Garantia e Outras Avenças*, celebrado entre a Fiduciária e a Fiduciante na presente data, com interveniência da [=], por meio do qual são alienadas fiduciariamente CEPAC de titularidade da Fiduciante. |
| **“Contrato de Distribuição”** | O “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 118ª (Centésima Décima Oitava) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*”, celebrado entre a Fiduciante e a Fiduciária. |
| **“Créditos Imobiliários”** | Todos os direitos creditórios decorrentes das Debêntures e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Fiduciante de pagar o Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração e/ou dos Encargos Moratórios, se houver, bem como todos os pagamentos devidos ou a serem devidos pela Fiduciante no âmbito da emissão das Debêntures e/ou dos CRI, tais como todos os custos, comissões, despesas, multas, penalidades, indenizações, honorários, tributos e demais encargos comprovadamente incorridos pela Fiduciária, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI, em decorrência de processos, procedimentos e/ou quaisquer outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Fiduciária, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou dos Titulares dos CRI decorrentes dos Documentos da Securitização. |
| **“CRI”** | Os certificados de recebíveis imobiliários da 118ª (centésima décima oitava) emissão, em série única, da Fiduciária. |
| **“Debêntures”** | As debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em com garantia real, em série única, para colocação privada, da 15ª (décima quinta) emissão da Fiduciante. |
| **“Decreto Lei nº 911”** | O Decreto Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado. |
| **“Despesas do Leilão”** | Todos os valores despendidos pela Fiduciária, referentes aos Créditos Imobiliários, devidamente comprovados, por conta da execução da presente Alienação Fiduciária de Quotas e/ou por conta de qualquer medida judicial, administrativa ou extrajudicial de recuperação de valores eventualmente devidos, tais como honorários advocatícios razoáveis e em parâmetros de mercado, despesas processuais e despesas, encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do leilão extrajudicial, nestas compreendidas as relativas ao anúncio e a comissão de leiloeiro. |
| **“Dia(s) Útil(eis)”** | Qualquer dia que não sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Contrato não vier acompanhada da indicação de “Dia(s) Útil(eis)”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos. |
| **“Direitos Cedidos”** | O direito de subscrição de novas quotas representativas do capital social da Sociedade, certificados, títulos ou outros valores mobiliários conversíveis em quotas da Sociedade, bem como direitos de preferência e opções de titularidade da Fiduciante, relativos às Quotas e todos e quaisquer outros bens ou direitos deles decorrentes. |
| **“Distribuições”** | Todos os lucros, frutos, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos (em dinheiro ou mediante distribuição de novas quotas), juros sobre capital e todas as demais quantias relativas às Quotas, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes atribuídos, declarados e ainda não pagos ou a serem declarados, ou ativos recebidos ou a serem recebidos, ou de outra forma distribuídos ou a serem distribuídos pela Sociedade à Fiduciante em decorrência da titularidade das Quotas. |
| **“Documentos da Securitização”** | Os documentos envolvidos na Operação de Securitização, quais sejam: **(i)** a Escritura de Emissão; **(ii)** as Escrituras de Emissão de CCI; **(iii)** o boletim de subscrição das Debêntures; **(iv)** este Contrato; **(v)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; **(vi)** o Contrato de Alienação Fiduciária de CEPAC; **(vii)** o Termo de Securitização; **(viii)** oContrato de Distribuição; **(ix)** as declarações de investidores profissionais dos CRI; **(x)** os boletins de subscrição dos CRI; e **(xi)** quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados. |
| **“Efeito Adverso Relevante”** | Qualquer evento ou situação que possa afetar adversamente **(i)** a legalidade, a validade e/ou a exequibilidade da Escritura de Emissão, deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Securitização; **(ii)** a capacidade da Fiduciante e/ou da Sociedade de cumprir pontualmente as suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão, neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável; ou **(iii)** na situação (econômica, financeira, operacional, jurídica, reputacional ou de outra natureza) da Fiduciante, da Sociedade e/ou de qualquer das sociedades controladas pela Fiduciante identificadas no Anexo I da Escritura de Emissão (“SPEs”), e/ou nos respectivos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas. |
| **“Empresas Especializadas”** | As empresas listadas no Anexo IX da Escritura de Emissão, as quais são especializadas na avaliação de empresas. |
| **“Escritura de Emissão”** | O “*Instrumento Particular de Escritura da 15ª (décima quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada em com Garantia Adicional Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.”*, celebrado em 21 de dezembro de 2022, entre a Fiduciante e a Fiduciária. |
| **“Escritura de Emissão de CCI”** | O “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”*, a ser celebrado pela Fiduciária, na qualidade de emissora das CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante das CCI. |
| **“Eventos de Vencimento Antecipado”** | Qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados na Escritura de Emissão. |
| **“Fiança Bancária”** | Significam as fianças bancárias prestadas por uma das seguintes instituições financeiras, em montante suficiente para a composição da Razão de Garantia, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas: (1) Itaú Unibanco S.A.; (2) Banco Santander (Brasil) S.A.; (3) Banco Bradesco S.A.; (4) Banco ABC Brasil S/A; (5) Banco Safra S.A.; (6) Banco Votorantim S.A.; e/ou (7) quaisquer outras instituições financeiras com grau de classificação mínimo “AA-” ou equivalente, apresentado por uma das seguintes agências de classificação de risco: Fitch, Standard & Poor’s ou Moody’s. |
| **“Instituição Custodiante”** | **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88. |
| **“Imóveis Lastro”** | Imóveis identificados no Anexo I da Escritura de Emissão que receberão financiamento das Debêntures para construção imobiliária dos empreendimentos neles desenvolvidos. |
| **“Imóveis Alienados Fiduciariamente”** | Conforme definidos no Contrato de Alienação de Imóveis. |
| **“Leis Anticorrupção”** | Qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e do *UK Bribery Act (UKBA*). |
| **“Legislação Socioambiental”** | As leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução dos negócios da Fiduciante e/ou da Sociedade e necessárias para a execução de seu respectivo objeto social, incluindo, mas sem limitação a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente (incluindo mas não se limitando à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA). |
| **“Instrução CVM 476”** | A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada. |
| **“IBGE”** | Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. |
| **“Lei das Sociedades por Ações”** | A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada. |
| **“Lei nº 4.591”** | A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada. |
| **“Lei nº 4.728”** | A Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada. |
| **“Lei nº 9.514”** | A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada. |
| **“Lei nº 10.931”** | A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada. |
| **“Lei nº 14.430”** | A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada. |
| **“Obrigações Garantidas”** | Todas e quaisquer obrigações, principais ou acessórias, presentes ou futuras, em seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante perante a Fiduciária no âmbito da Escritura de Emissão, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração e/ou dos Encargos Moratórios, se houver, bem como todos os pagamentos devidos ou a serem devidos pela Emissora no âmbito da Emissão, tais como todos os custos, comissões, despesas, juros, multas, penalidades, indenizações, honorários, tributos e demais encargos comprovadamente incorridos pela Fiduciária, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI, em decorrência de processos, procedimentos e/ou quaisquer outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Debenturista, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou dos Titulares dos CRI decorrentes dos Documentos da Securitização. |
| **“Oferta Restrita”** | A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, da qual os CRI serão objeto. |
| "**Ônus" e o verbo correlato "Onerar"** | **(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, ou **(ii)** qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou **(iii)** qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, inclusive promessa, 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 de Securitização”** | A operação estruturada que envolve a emissão das Debêntures e sua vinculação aos CRI que serão objeto da Oferta Restrita para captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como a presente Alienação Fiduciária de Quotas e todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Securitização. |
| "**Partes Relacionadas**" | **(i)** com relação a uma pessoa, qualquer outra pessoa que, de acordo com o conceito estabelecido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações: **(a)** a controle; **(b)** seja por ela controlada; **(c)** esteja sob controle comum; e/ou **(d)** seja com ela coligada; **(ii)** com relação a determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau; e **(iii)** com relação a determinada pessoa jurídica, fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada. |
| **“Quotas”** | [=] ([=]) quotas de emissão da Sociedade, representativas de [=]% ([=] por cento) do capital social da Sociedade, todas de titularidade da Fiduciante, incluindo todos os lucros, frutos, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos (em dinheiro ou mediante distribuição de novas quotas), juros sobre o capital e todas as demais quantias relativas às quotas a que a Fiduciante tenha direito ou venha a ter direito, bem como quaisquer montantes ou ativos recebidos ou a serem recebidos ou de outra forma distribuídos e/ou atribuídos à Fiduciante. |
| **“Quotas Adicionais”** | Todas as quotas representativas do capital social da Sociedade, de titularidade da Fiduciante, que substituam ou que sejam somadas às Quotas, inclusive àquelas que venham a ser alienadas fiduciariamente à Fiduciária, para fins de cumprimento da Razão de Garantia, ou, ainda, que decorram do desdobramento, grupamento, bonificação, capitalização de lucros ou reservas, fusão, cisão, incorporação, conversão, permutas ou qualquer outro tipo de reorganização societária das Quotas. Uma vez constituída a alienação fiduciária sobre essas Quotas adicionais, estas passarão a integrar a respectiva definição de “Quotas”. |
| **“Razão de Garantia”** | A partir do 24º (vigésimo quarto) (inclusive) mês contado da primeira Data de Integralização das Debêntures até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, a soma do valor dos Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão) deverá representar, no mínimo, 100% (cem por cento) do Saldo Devedor dos CRI. |
| **“RCA Fiduciante”** | A reunião do conselho de administração da Fiduciante realizada em [=]. |
| **“Remuneração”** | As Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over* extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br), acrescida de sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou desde a data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. |
| **“Representantes”** | Em relação à Fiduciante, à Sociedade, e quaisquer das suas respectivas sociedades controladas, os respectivos conselheiros, diretores e procuradores, funcionários. |
| **“RTD Competente”** | O Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de [São Paulo], Estado de [São Paulo]. |
| **“Termo de Liberação”** | A carta de liberação total ou parcial da presente Alienação Fiduciária de Quotas, a ser emitido pela Fiduciária substancialmente na forma do Anexo III do presente Contrato, nos termos da Cláusula Dez deste Contrato e observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão. |
| “**Termo de Securitização**” | O “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 118ª (Centésima Décima Oitava) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*”,* a ser celebrado nos termos da Lei nº 14.430, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário dos CRI. |
| **“Titulares dos CRI”** | Significa, em conjunto, os investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta Restrita ou quaisquer outros investidores que venham a ser titulares dos CRI. |

**SEÇÃO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**:

1. em 21 de dezembro de 2022, a Fiduciante e a Fiduciária celebraram a Escritura de Emissão, por meio da qual a Fiduciante emitiu as Debêntures, totalmente subscritas e integralizadas pela Fiduciária, e nos termos da qual a Fiduciante se comprometeu a constituir, em determinado prazo, garantias suficientes para atender a Razão de Garantia nos prazos e condições dispostos na Escritura de Emissão;
2. na RCA Fiduciante, foram aprovadas, entre outras matérias: **(a)** a outorga e constituição da Alienação Fiduciária de Quotas; e **b)** a autorização à diretoria da Fiduciante para praticar todos os atos e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à outorga e constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, incluindo, mas não se limitando à celebração deste Contrato e/ou seus respectivos eventuais aditamentos que se façam necessários de tempos em tempos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações;
3. nos termos previstos na Escritura de Emissão, os recursos obtidos pela Fiduciante com a integralização das Debêntures serão destinados para financiamento de construção imobiliária desenvolvida nos Imóveis Lastro, observado a proporção dos recursos oriundos da Emissão a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação dos recursos, conforme previsto no Anexo II e no Anexo III da Escritura de Emissão, respectivamente, incluindo custos, despesas vinculadas e atinentes direta e indiretamente aos empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos nos Imóveis Lastro, sendo estes custos e despesas relativas a aquisição, construção, incorporação, reforma e/ou expansão dos empreendimentos imobiliários nos Imóveis Lastro, bem como aquisição de CEPAC e outorga onerosa, de forma direta ou indireta por meio das sociedades por ela controladas identificadas no Anexo I da Escritura de Emissão (“SPEs”);
4. a Fiduciária é companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução CVM 60, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a subsequente securitização;
5. a Securitizadora emitiu as CCI representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
6. a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI, emitidos em conformidade com o estabelecido no Termo de Securitização no âmbito de uma Operação de Securitização;
7. os CRI foram objeto da Oferta Restrita;
8. conforme previsto na Cláusula Sexta da Escritura de Emissão, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive), contado da primeira Data de Integralização até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, a soma do valor total das Garantias (conforme definidas na Escritura de Emissão) deverão representar, no mínimo, 100% (cem por cento) do Saldo Devedor dos CRI (conforme definido na Escritura de Emissão) (“Razão de Garantia”);
9. A Fiduciante é titular de [=]% ([=] por cento) das Quotas de emissão da Sociedade;
10. a Fiduciante deseja outorgar a Alienação Fiduciária de Quotas em favor da Fiduciária, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos deste Contrato; e
11. 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.

As Partes têm entre si justo e contratado celebrar o presente Contrato, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir dispostas.

**SEÇÃO III – CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO**

* 1. Objeto. Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, com anuência da Sociedade, as Quotas, bem como todas as quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, bonificação, capitalização de lucros ou reservas, fusão, cisão, incorporação, conversão, permutas ou qualquer outro tipo de reorganização societária das Quotas, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, com a redação dada pela Lei nº 10.931, do artigo 1.362 do Código Civil, e demais disposições aplicáveis.
     1. Em razão da constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, a Fiduciante transfere à Fiduciária, ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária, sem reserva alguma, a titularidade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta das Quotas.
  2. Complementarmente, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, cede fiduciariamente, nos termos dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514 e do artigo 66-B da Lei 4.728, em favor da Fiduciária e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários permitidos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, nos termos e condições previstos neste Contrato, as Distribuições e os Direitos Cedidos.
  3. A transferência da titularidade fiduciária, do domínio resolúvel e da posse indireta dos Bens Dados em Garantia, pela Fiduciante à Fiduciária, opera-se, nesta data, com a celebração do presente Contrato, observadas as formalidades previstas na Cláusula Terceira abaixo.
  4. Para os fins do disposto neste Contrato, sempre que forem emitidas novas quotas pela Sociedade, fica a Fiduciante obrigada a **(i)** exercer a subscrição e integralização das novas quotas em quantidade proporcional ao percentual do capital social da Sociedade detido pela Fiduciante nesta data, de forma que a participação detida pela Fiduciante represente o poder de controle da Sociedade, conforme definição de “controle” prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações; e **(ii)** manter em garantia, em favor da Fiduciária, quotas representativas do capital social da Sociedade em montante suficiente para o atendimento da Razão de Garantia, observado ainda o disposto na Cláusula Terceira abaixo.
  5. A Fiduciante e a Sociedade reconhecem que a Fiduciária não é e nem será responsável, em qualquer hipótese, pela subscrição e/ou integralização de novas quotas pela Sociedade, sendo tais obrigações de inteira responsabilidade da Fiduciante.
  6. Observado o disposto neste Contrato e a Razão de Garantia, o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa em exoneração correspondente dos Bens Dados em Garantia no âmbito do presente Contrato.
  7. Não será devida qualquer compensação pecuniária à Fiduciante em razão da presente Alienação Fiduciária de Quotas.
  8. Tendo em vista a transferência em caráter fiduciário da titularidade dos Bens Dados em Garantia, a Fiduciante responderá, sob as penas da lei, se ceder, transferir ou, por qualquer forma, negociar os Bens Dados em Garantia com terceiros e/ou se sobre eles constituírem quaisquer ônus ou gravames, exceto se assim permitido nos termos deste Contrato e nos demais Documentos da Securitização.

**CLÁUSULA** **SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

* 1. Obrigações Garantidas. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

1. Número da Emissão: 15ª (décima quinta) emissão de debêntures da Fiduciante;
2. Valor Total da Emissão: O valor total da emissão é de R$ [=] ([=] reais) na Data de Emissão;
3. Quantidade de Debêntures: Foram emitidas no total [=] ([=]) Debêntures na Data de Emissão;
4. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão;
5. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, não será atualizado monetariamente;
6. Remuneração das Debêntures: As Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over* extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Sobretaxa” e, em conjunto com a Taxa DI, “Remuneração”), desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou desde a data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
7. Encargos Moratórios: Conforme estabelecido na Cláusula 5.21 da Escritura de Emissão, **(a)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(b)** juros de mora não compensatórios calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido e não pago;
8. Amortização Programada: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado ou resgate antecipado, ou ainda da amortização extraordinária das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso será amortizado em cada uma das datas de amortização, conforme tabelas previstas no Anexo VI da Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 11 de dezembro de 2026 e o último na Data de Vencimento;
9. Resgate Antecipado Facultativo: A Fiduciante poderá, a qualquer tempo a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da data de emissão e a seu exclusivo critério, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures. Para fins do referido resgate, o valor a ser pago à Fiduciária (na qualidade de titular das Debêntures) corresponderá ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo, conforme previsto na Cláusula 5.17.3 da Escritura de Emissão;
10. Data de Emissão das Debêntures: 23 de dezembro de 2022 (“Data de Emissão”);
11. Prazo e Data de Vencimento: As Debêntures terão prazo de 2.182 (dois mil, cento e oitenta e dois) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2028 (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão; e
12. Local de Pagamento: depósito única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária.
    * 1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1 acima, a descrição prevista nesta Cláusula Segunda visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos da Fiduciária ou modifica, sob qualquer aspecto, as características das Obrigações Garantidas, as quais encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão, da qual este Contrato é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.
13. **CLÁUSULA TERCEIRA – REGISTROS E FORMALIDADES**
    1. O presente Contrato e seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados no RTD Competente, pela Fiduciante e às suas expensas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data da sua respectiva assinatura, devendo ser obtido o registro no RTD Competente em até 30 (trinta) dias corridos contados da data do respectivo protocolo, observado que no caso de apresentação de eventuais exigências formuladas pelo RTD Competente, durante o processo de registro do referido Contrato, a Fiduciante compromete-se a cumprir tempestivamente as referidas exigências, diligenciando para cumprir tempestivamente as referidas exigências.
       1. A Fiduciante deverá comprovar o cumprimento do disposto na Cláusula 3.1 acima mediante o envio à Fiduciária de 1 (uma) via original do presente Contrato e/ou de seus eventuais aditamentos devidamente registrado e/ou averbados, conforme o caso, no RTD Competente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data da sua disponibilização pelo RTD Competente.
    2. Sem prejuízo do acima disposto, a Fiduciante se obriga a alterar o contrato social da Sociedade para prever a averbação da presente Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos da Cláusulas 3.2.1 e 3.2.2 abaixo. A Fiduciária deveráprotocolar a referida alteração do contrato social da Sociedade na Junta Comercial no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de assinatura do presente Contrato e/ou de seus eventuais aditamentos, conforme o caso, devendo ser obtido o registro na Junta Comercial em até 30 (trinta) dias corridos contados da data do respectivo protocolo, observado que no caso de apresentação de eventuais exigências formuladas pela na Junta Comercial, durante o processo de registro da referida alteração do contrato social da Sociedade, a Fiduciante compromete-se a cumprir tempestivamente as referidas exigências, diligenciando para cumprir tempestivamente as referidas exigências.
       1. Para os fins da Cláusula 3.2 acima, as Partes acordam que as seguintes disposições devem ser incluídas e mantidas no contrato social da Sociedade, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas:

*“[Sem prejuízo do disposto nos parágrafos [=] desta Cláusula, [=] ([=]) quotas de titularidade da sócia Tecnisa, representativas de [=]% ([=] por cento) do capital social da Sociedade, bem como todos os direitos e prerrogativas delas decorrentes, permanecerão alienadas fiduciariamente em favor da True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Securitizadora”), em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das obrigações assumidas pela sócia Tecnisa no âmbito das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em com Garantia Adicional Real, em série única, para colocação privada, da sua 15ª (décima quinta) emissão, e/ou da operação de securitização à qual tais debêntures foram vinculadas, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças” celebrado em [=] entre a Tecnisa e a Securitizadora, com interveniência e anuência da Sociedade.”*

* + 1. A Fiduciante deverá comprovar o cumprimento do disposto na Cláusula 3.2 acima mediante o envio à Fiduciária de 1 (uma) cópia simples digital (formato pdf) da alteração do contrato social da Sociedade contendo a averbação da presente Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado na Junta Comercial, no prazo de até 5 (cinco) Dia Úteis contados da data da sua disponibilização pela Junta Comercial, após deferimento do registro.
  1. Sem prejuízo da obrigação da Fiduciante, a Fiduciária, a seu exclusivo critério, poderá praticar os atos previstos nos termos da Cláusula Terceira, caso a Fiduciante não os faça nos prazos nela indicados, às expensas da Fiduciante, obrigando-se a Fiduciante, neste caso, a reembolsar os patrimônios separados dos CRI de todos os custos incorridos com o processo de registro e/ou averbação, bem como a fornecer todos os documentos em seu poder que se façam necessários à viabilização do registro e/ou averbação pretendido. A apresentação deste Contrato ou seus eventuais aditamentos para registro ou qualquer outra providência nesse sentido que seja adotada pela Fiduciária não representará, em hipótese alguma, exoneração ou limitação da responsabilidade assumida pela Fiduciante em relação à tempestiva conclusão dos procedimentos de registro deste Contrato e de seus eventuais aditamentos, conforme procuração outorgada na forma da Cláusula 7.10.
  2. Não obstante a vinculação de todas as quotas de titularidade da Fiduciante que substituam ou que sejam somadas às Quotas, nos termos da Cláusula 1.1 acima, em caso de subscrição, aquisição e/ou constituição de quaisquer novas quotas, observado o disposto na Cláusula 1.4 acima, a Fiduciária poderá, a cada intervalo de 6 (seis) meses contado da data de celebração do presente Contrato exigir, às expensas da Fiduciante, a celebração de aditamento a este Contrato para ratificar a inclusão das Quotas Adicionais nos termos deste Contrato, sem a necessidade de qualquer aprovação adicional dos Titulares de CRI, sendo a Fiduciante responsável por efetuar todos os registros, autorizações e averbações exigidos nos termos deste Contrato e/ou da legislação vigente aplicável para o fim de formalizar a garantia instituída pelo presente Contrato sobre as Quotas Adicionais e permitir que a Fiduciária exerça integralmente todos os direitos que lhe são aqui assegurados, incluindo: **(i)** notificar a Fiduciária, por escrito, para informar sobre as novas quotas no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de subscrição, aquisição ou constituição de quaisquer novas quotas; **(ii)** celebrar aditamento a este Contrato, substancialmente na forma do Anexo I, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de solicitação da Fiduciária nesse sentido, observado o intervalo mínimo de 6 (seis) meses entre os aditamentos; e **(iii)** observar os prazos de protocolo, registro e averbação previstos nesta Cláusula Terceira.

1. **CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES**
   1. A Fiduciante e a Sociedade, conforme aplicável, declaram e garantem, individualmente, à Fiduciária, na presente data, que:
2. é sociedade devidamente organizada, constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
3. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato, da Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;
4. este Contrato, os demais Documentos da Securitização e as obrigações aqui e ali previstas, conforme aplicável, constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
5. a celebração, os termos e condições deste Contrato e dos demais Documentos da Securitização, a assunção e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas, conforme aplicável, e a realização da emissão das Debêntures e outorga da Alienação Fiduciária de Quotas, conforme aplicável **(a)** não infringem o seu estatuto ou contrato social, conforme aplicável, o Acordo de Quotistas e/ou qualquer outro documento societário da Fiduciante e/ou da Sociedade; **(b)** não acarretarão, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer **(1)** contrato ou negócio jurídico de que a seja parte, ou a que esteja vinculada, ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de sua propriedade, nem resultarão na rescisão ou em vencimento antecipado de qualquer destes contratos ou negócios; **(2)** norma legal ou regulatória a que a si, ou seus bens e direitos, estejam sujeitos; ou **(3)** de qualquer ordem ou decisão judicial, arbitral ou administrativa, ainda que liminar, dirigida ou que lhe afete, ou qualquer bem e direito de sua propriedade;
6. seus representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações aqui previstas e nos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com o seu estatuto social;
7. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental, órgão regulatório ou terceiro (incluindo, mas sem limitação no que diz respeito aos aspectos legais, contratuais, societários e regulatórios), é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Securitização, para a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, exceto: **(a)** pelo arquivamento da ata da RCA Fiduciante na Junta Comercial; **(b)** pela publicação da ata da RCA Fiduciante nos termos da Lei das Sociedade por Ações e da Resolução CVM 166; **(c)** pela inscrição da Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, na Junta Comercial; **(d)** pelo registro deste Contrato e demais Garantias no RTD Competente; e **(e)** pelo registro na Junta Comercial da alteração do contrato social da Sociedade contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Quotas;
8. não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou os demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, tampouco tem urgência em celebrá-los;
9. as discussões sobre o objeto deste Contrato e/ou os demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
10. foi informada e avisada de todos os termos, condições e circunstâncias envolvidos na negociação objeto deste Contrato e/ou os demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;
11. apresentou à Fiduciária e/ou aos assessores legais, conforme o caso, todos os contratos firmados pela Fiduciante e pela Sociedade relacionados às quotas de emissão da Sociedade, exceto pelo Acordo de Quotistas da Sociedade, sujeito à cláusula de sigilo e confidencialidade, bem como declara que não há mais nenhuma obrigação fora das representadas pelos referidos instrumentos;
12. está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Contrato e dos demais Documentos da Securitização;
13. não há qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental em que a Fiduciante e a Sociedade tenham sido devidamente citadas ou intimadas, em qualquer dos casos deste inciso, **(a)** visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Contrato e/ou os demais Documentos da Securitização; e **(b)** salvo aqueles divulgados no Formulário de Referência da Devedora, que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante;
14. está cumprindo a Legislação Socioambiental, exceto por aquelas **(a)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tenha obtido efeito suspensivo; ou **(b)** cujo descumprimento não possa resultar em um Efeito Adverso Relevante;
15. suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;
16. não ocorreu, nem está em curso, na presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou qualquer evento ou ato que, com o transcorrer do tempo, possa configurar um Evento de Vencimento Antecipado;
17. cumpre e faz com que todas as suas sociedades controladas cumpram, bem como envida os melhores esforços para que seus respectivos Representantes em seus respectivos benefícios cumpram, as Leis Anticorrupção, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: **(a)** conhecem e entendem as disposições das Leis Anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as Leis Anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; **(b)** no melhor conhecimento da Fiduciante, seus Representantes não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial proferida por órgão colegiado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; **(c)** mantém políticas e procedimentos internos com o objetivo de assegurar o cumprimento das Leis Anticorrupção; **(d)** adota as diligências apropriadas, de acordo com suas políticas e procedimentos internos, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; **(e)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicará imediatamente a Fiduciária; **(f)** deixa claro em todas as suas transações, especialmente contratação de terceiros, que é necessário o cumprimento às Leis Anticorrupção; e **(g)** monitora seus colaboradores, agentes e pessoas ou entidades que estejam agindo por sua conta ou em nome da Fiduciária para garantir o cumprimento das Leis Anticorrupção;
18. as Quotas objeto do presente Contrato não estão sujeitas a qualquer restrição de transferência ou de venda, exceto conforme o previsto no presente Contrato, no contrato social da Sociedade e/ou no Acordo de Quotistas;
19. todas as Quotas foram validamente emitidas e encontram-se totalmente subscritas e integralizadas;
20. a Fiduciante é a legítima proprietária e titular das Quotas, as quais, exceto pela Alienação Fiduciária de Quotas constituída nos termos deste Contrato, se encontram livres e desembaraçadas de todos e quaisquer ônus, gravames, opções ou restrições de qualquer natureza que, de qualquer modo, possam obstar o pleno exercício, pela Fiduciária, das prerrogativas decorrentes deste Contrato;
21. a presente Alienação Fiduciária de Quotas não configura fraude contra credores, fraude à execução, fraude à execução fiscal ou, ainda, fraude falimentar;
22. está ciente e de acordo com todas as cláusulas e condições do presente Contrato, inclusive das disposições que regulam o exercício do direito de voto e execução da presente Alienação Fiduciária de Quotas;
23. nenhuma Quota foi emitida com infração a qualquer direito, seja de preferência ou de qualquer outra natureza, de qualquer quotista da Sociedade;
24. nesta data, não omitiu quaisquer fatos, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possam resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, reputacional ou jurídica da Sociedade em prejuízo dos titulares das Debêntures ou dos CRI;
25. não há, com relação às Quotas, quaisquer **(a)** opções; **(b)** subscrições; **(c)** direitos; **(d)** reservas de quotas; **(e)** compromissos ou quaisquer outros contratos de qualquer natureza obrigando a Sociedade a emitir quotas ou garantias conversíveis em direito de aquisição de quotas por ele emitidas; e/ou **(f)** exceto pelo Acordo de Quotistas, não há quaisquer acordos pendentes, direitos de preferência, direitos de resgate ou quaisquer outros direitos ou reivindicações de qualquer natureza, relativos à emissão, compra, recompra, resgate, transferência, votação ou direitos de preferência em relação às Quotas que restrinjam a transferência das referidas Quotas por meio deste Contrato;
26. a Fiduciante detém o direito de voto com relação às Quotas, bem como os poderes para constituir a presente Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos previstos neste Contrato.
    1. A Fiduciante e a Sociedade deverão notificar a Fiduciária em caso de ciência de que quaisquer das declarações prestadas no presente Contrato e/ou nos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, eram total ou parcialmente falsas, incompletas, incorretas ou insuficientes na data em que foram prestadas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data da sua ciência.
27. **CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO**
    1. Obrigações. A Fiduciante e a Sociedade, conforme o caso, obrigam-se, a partir da presente data e até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente cumpridas, a observar os seguintes procedimentos, ressalvado o disposto na Cláusula 5.2 abaixo.
28. manter, conforme aplicável, todas as autorizações necessárias à assinatura deste Contrato, bem como ao cumprimento integral de todas as obrigações aqui previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
29. manter em pleno vigor, todas as autorizações, aprovações, licenças e consentimentos exigidos nos termos da legislação e regulamentação brasileiras para o regular exercício das suas atividades, ressalvados os casos em que possua provimento jurisdicional vigente autorizando a sua atuação sem as referidas autorizações, aprovações ou licenças, ou nos casos em que tais autorizações, aprovações ou licenças estejam no processo legal de obtenção ou renovação, desde que obedecidos os prazos regulamentares ou legais para tanto;
30. manter os seus bens adequadamente segurados, conforme as práticas correntes de mercado;
31. manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tenha obtido efeito suspensivo;
32. cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto pelos aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tenha obtido efeito suspensivo ou, exclusivamente no caso da Fiduciante, por aqueles cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;
33. cumprir, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, a Legislação Socioambiental e trabalhista em vigor aplicável, adotando as medidas e ações preventivas destinadas a evitar ou reparar eventuais danos ao meio ambiente e/ou a seus trabalhadores decorrentes de suas ações ou das atividades, não utilizando, em suas atividades comerciais e vinculadas a seu objeto social, formas nocivas ou de exploração de trabalho forçado e/ou mão de obra infantil prejudicial;
34. orientar seus fornecedores, clientes e prestadores de serviços para que adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, quando possível mediante condição contratual específica;
35. cumprir, e fazer com que todas as suas sociedades controladas cumpram, bem como envidar os melhores esforços para que seus Representantes cumpram, integralmente as Leis Anticorrupção;
36. não realizar, fazer com que administradores e funcionários, no exercício de suas funções, não realizem, em benefício próprio ou para a Fiduciante e/ou a Sociedade **(a)** o uso de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; **(b)** qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; e/ou **(c)** qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal.
37. celebrar um aditamento ao presente Contrato nas hipóteses previstas neste Contrato e na Escritura de Emissão, a fim de refletir contratualmente a presente alienação fiduciária sobre as Quotas Adicionais, bem como realizar os registros cabíveis, em conformidade com as disposições deste Contrato e da Escritura de Emissão, de forma a recompor a Razão de Garantia;
38. dar cumprimento a todas as instruções razoavelmente solicitadas pela Fiduciária e que sejam necessárias ao cumprimento do presente Contrato, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data da solicitação ou, em caso de ocorrência de um inadimplemento e/ou Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data da solicitação enviada pela Fiduciária;
39. reforçar a garantia na hipótese de descumprimento da Razão de Garantia, nos termos da Escritura de Emissão e deste Contrato;
40. não **(a)** vender, ceder, transferir, permutar, renunciar, prometer realizar quaisquer destes atos ou, a qualquer título alienar ou outorgar qualquer opção de compra ou venda sobre os Bens Dados em Garantia; **(b)** criar qualquer ônus, encargo ou gravame sobre os Bens Dados em Garantia, ainda que sob condição suspensiva (exceto pela presente Alienação Fiduciária de Quotas); **(c)** restringir, depreciar ou diminuir, ou realizar qualquer ato que possa vir a resultar em qualquer restrição, depreciação, diminuição ou prejuízo para a Alienação Fiduciária de Quotas e/ou os direitos criados por este Contrato; ou **(d)** celebrar quaisquer acordos ou aditamentos ao Acordo de Quotistas que, de qualquer forma, direta ou indiretamente, vinculem ou possam criar qualquer ônus, gravame ou limitação ao direito de dispor dos Bens Dados em Garantia;
41. na hipótese de ser verificado qualquer ônus, encargo ou gravame sobre os Bens Dados em Garantia, que não os previstos neste Contrato, obter medida judicial suspendendo o respectivo ônus, encargo ou gravame no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data de verificação do respectivo ônus, encargo ou gravame;
42. poderá vender, comprometer-se a vender, alienar, ceder, transferir, permutar, conferir ao capital, instituir usufruto ou fideicomisso, ou, por qualquer forma, negociar os terrenos, lotes ou demais bens e direitos da Sociedade, nem sobre eles constituir qualquer Ônus, desde que observados os limites definidos na Cláusula 5.2 abaixo;
43. não praticar qualquer ato que possa invalidar, restringir, limitar e/ou alterar a procuração e/ou os poderes outorgados nos termos previstos neste Contrato, obrigando-se a renovar a procuração outorgada nos prazos previstos neste Contrato;
44. tomar, de forma tempestiva e adequada, quaisquer medidas que sejam necessárias com vistas garantir e manter a validade, eficácia e preservação dos Bens Dados em Garantia e da garantia criada pelo presente Contrato, bem como defender a si mesma e a Fiduciária, às suas próprias custas, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que afete diretamente os Bens Dados em Garantia e/ou este Contrato, mantendo a Fiduciária indene e a salvo de todas e quaisquer responsabilidades, custos e despesas necessárias e comprovadas (incluindo honorários advocatícios razoáveis, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais);
45. a qualquer tempo, mediante solicitação escrita da Fiduciária, e exclusivamente às expensas da Fiduciante, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva solicitação, celebrar documentos adicionais e tomar providências razoavelmente solicitadas pela Fiduciária que sejam efetivamente necessárias para fins de obter ou preservar integralmente os direitos aqui outorgados à Fiduciária;
46. 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;
47. manter e preservar a titularidade válida e plena dos Bens Dados em Garantia, bem como sobre o direito real de garantia constituído nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos, mantendo-a em sua posse mansa e pacífica, livre e desembaraçada de quaisquer ônus (exceto pelo presente Contrato) e de quaisquer ações de arresto, sequestro ou penhora e em perfeito estado de segurança e utilização;
48. não realizar, sem a prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, qualquer alteração na composição societária que venha a resultar na perda, transferência ou alienação pela Fiduciante do controle societário da Sociedade, ressalvada a hipótese do inciso (ix) da Cláusula 5.2 abaixo;
49. não aprovar a conversão das Quotas, no todo ou em parte, em qualquer outro tipo de valor mobiliário, exceto se **(a)** tal conversão seja, prévia e expressamente, aprovada por escrito pela Fiduciária; e **(b)** sobre tais valores mobiliários seja devidamente constituída a garantia prevista neste Contrato e nos termos de referida aprovação;
50. direcionar e tomar as providências para que a Sociedade direcione exclusivamente à Conta Centralizadora todos e quaisquer valores relacionados às Distribuições e aos Direitos Cedidos (conforme aplicável);
51. manter a todo momento o atendimento à Razão de Garantia até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme disposto na Escritura de Emissão;
52. responsabilizar-se pela existência, validade e ausência de vícios da presente Alienação Fiduciária de Quotas;
53. informar à Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do seu conhecimento, os detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento, iminente, fato, evento ou controvérsia que de qualquer forma possa afetar negativamente os Bens Dados em Garantia ou a capacidade da Fiduciante de cumprir suas obrigações decorrentes deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Securitização de que seja parte;
54. informar à Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data da sua ciência, a ocorrência de evento ou situação que possa causar um Efeito Adverso Relevante e/ou que possa depreciar ou ameaçar a rigidez da presente Alienação Fiduciária de Quotas ou a capacidade da Fiduciante ou da Sociedade de cumprir suas obrigações decorrentes deste Contrato;
55. fornecer e/ou tomar todas as medidas cabíveis para que seja fornecida, qualquer informação ou documento adicional não indicado em qualquer outra cláusula deste Contrato relacionados aos Bens Dados em Garantia que a Fiduciária possa vir a solicitar no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data da solicitação ou, em caso de ocorrência de um inadimplemento e/ou Eventos de Vencimento Antecipado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data da solicitação enviada pela Fiduciária, de forma a permitir que a Fiduciária verifique o cumprimento das obrigações ora assumidas e execute, caso aplicável, as disposições do presente Contrato;
56. tratar qualquer sucessor e/ou cessionário permitido da Fiduciária como se fosse signatário original deste Contrato, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Fiduciária nos termos deste Contrato;
57. enviar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, todas as informações a respeito das distribuições de lucros, juros sobre capital próprio ou qualquer outra forma de distribuição de rendimentos da Sociedade, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado de sua ocorrência.
    1. Administração. A Fiduciante e a Sociedade, conforme o caso, independentemente da prévia aprovação da Fiduciante e/ou dos Titulares dos CRI (conforme previsto nos Termos de Securitização), estão autorizadas a realizar todos e quaisquer atos que não estejam expressamente vedados neste Contrato, desde que: (i) não acarretem prejuízo ao CRI, e (ii) não esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado, incluindo, mas não se limitando a:
58. realizar todos e quaisquer atos relativos às atividades da Sociedade e consecução de seu objeto social, desde que tais atos observem o disposto na Cláusula 5.1 acima;
59. efetuar todos os atos necessários para a aprovação dos projetos de construção e implantação de qualquer um de seus empreendimentos, podendo para tanto, unificar os lotes, efetuar desdobros e/ou desmembramentos, doar áreas à Municipalidade, desde que exigido pela mesma;
60. onerar, gravar e/ou constituir direito real de garantia (incluindo, mas não se limitando à hipoteca, alienação fiduciária e penhor) sobre os lotes de terrenos e/ou direitos creditórios (recebíveis) integrantes do patrimônio da Sociedade, desde que o gravame **(a)** seja constituído para garantir operações de financiamento ou de captação de recursos contratadas pela Sociedade para fins de desenvolvimento e implementação de projetos imobiliários da Sociedade, **(b)** seja realizado em condições de mercado vigente à época da contratação, e **(c)** não acarrete descumprimento da Razão de Garantia ou a Fiduciante realize, previamente à constituição do ônus, gravame e/ou do direito real de garantia, reforço de Garantias, nos termos deste Contrato e da Escritura de Emissão, de forma a manter o atendimento da Razão de Garantia;
61. realizar qualquer cisão da Sociedade desde que a sua efetivação não afete a manutenção da Razão de Garantia e o controle, observado o disposto na Cláusula 1.4 acima, sendo que, nesta hipótese, **(a)** deverá ser apresentada uma avalição extraordinária das Quotas, nos mesmos termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão, previamente à operação de cisão prevista neste inciso, por meio do qual fique constatado que, mesmo após a realização da referida operação de cisão, a Razão de Garantia continuará sendo cumprida, ou **(b)** caso a avaliação extraordinária das Quotas, elaborada nos cumprida, e **(b)** caso a avaliação extraordinária das Quotas, elaborada nos termos deste inciso, aponte que a Razão de Garantia será afetada pela referida operação de cisão, a Fiduciante deverá, previamente à operação de cisão prevista neste inciso, realizar o reforço da presente Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos deste Contrato e da Escritura de Emissão, de forma a manter o atendimento a Razão de Garantia, mesmo após a realização da operação de cisão prevista neste inciso;
62. realizar operação de cessão e/ou venda de recebíveis da Sociedade, desde que sua efetivação não afete a manutenção da Razão de Garantia, sendo que, nesta hipótese, caso a avalição mais recente das Quotas disponível aponte que a Razão de Garantia será afetada pela referida operação de cessão e/ou venda, a Fiduciante deverá, previamente à operação de cessão e/ou venda de recebíveis prevista neste inciso, realizar o reforço da presente Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos da Escritura de Emissão, de forma a manter o atendimento a Razão de Garantia mesmo após a realização da operação de cessão e/ou venda prevista neste inciso;
63. realizar venda e ou qualquer outra forma de alienação de unidades autônomas construídas ou a construir de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Sociedade no curso ordinário dos negócios;
64. conferir lotes de terreno ao capital de sociedade que seja controlada unicamente pela Sociedade, sendo que a referida sociedade estará autorizada a praticar os atos estabelecidos nos demais incisos acima;
65. realizar a venda e/ou qualquer outra forma de alienação de lotes de terreno, desde que: **(a)** referida alienação não acarrete o descumprimento da Razão de Garantia; ou **(b)** a Fiduciante realize, previamente à conclusão da referida alienação, o Reforço de Garantia, nos termos da Escritura de Emissão, de forma a manter o atendimento a Razão de Garantia; e
66. alterar a composição societária da Sociedade, desde que tal alteração mantenha o controle diretamente ou indiretamente sendo realizado pela Tecnisa S.A.
67. **CLÁUSULA SEXTA – DIREITOS DE VOTO**
    1. Observado o disposto nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 abaixo, a Fiduciante poderá exercer livremente o direito de voto em relação às Quotas, ficando, contudo, estabelecido que, em qualquer hipótese, independentemente da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, a Fiduciante não exercerá tal direito de voto, nem concederá qualquer consentimento, renúncia ou ratificação, tampouco praticará qualquer outro ato que, de qualquer maneira, viole os termos do presente Contrato e/ou da Escritura de Emissão ou que possa comprovadamente causar a redução relevante e substancial do valor das Quotas ou prejudicar a garantia ora ofertada ou o direito da Fiduciária sobre as Quotas.
       1. Em qualquer hipótese, independentemente da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado ou vencimento final das Obrigações Garantidas sem que as mesmas tenham sido integral e efetivamente quitadas, a Fiduciante não poderá, sem anuência prévia expressa da Fiduciária, exercer quaisquer direitos de voto relativos às Quotas, com relação às seguintes matérias:
68. celebração de qualquer documento ou a prática de qualquer ato, para o fim de aprovar, requerer ou concordar com **(a)** decretação de falência, insolvência ou procedimento similar, conforme legislação aplicável, da Fiduciante e/ou de qualquer SPE Garantidora, ou de qualquer sociedade controlada pela Fiduciante cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual da participação da Fiduciante represente, individualmente, percentual igual ou superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Fiduciante, conforme últimas demonstrações financeiras da Fiduciante divulgadas (“Controlada Relevante”); **(b)** apresentação de pedido de autofalência, insolvência ou procedimento similar, conforme legislação aplicável, da Fiduciante e/ou de qualquer SPE Garantidora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes; ou **(c)** pedido de falência, insolvência ou procedimento similar, conforme legislação aplicável, da Fiduciante e/ou de qualquer SPE Garantidora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(a)** ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição) formulado pela Fiduciante, e/ou de qualquer SPE Garantidora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; e/ou **(b)** submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição) formulado pela Fiduciante, e/ou de qualquer SPE Garantidora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; e
69. alteração nas características, preferências, vantagens e condições das Quotas de forma a prejudicar a garantia ora ofertada, inclusive seu valor e liquidez, e/ou o direito da Fiduciária sobre as Quotas.
    * 1. Mediante a ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, independentemente da declaração ou não do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, todos e quaisquer direitos de voto relativos às Quotas só poderão ser exercidos pela Fiduciante mediante o prévio consentimento por escrito da Fiduciária, em especial redução de capital da sociedade e/ou distribuição de dividendos.
    1. A Fiduciante se obriga a notificar previamente a Fiduciária e o Agente Fiduciário dos CRI, com no mínimo 30 (trinta) Dias Úteis de antecedência, sobre a realização de qualquer reunião de sócios da Sociedade em que quaisquer das matérias relacionadas na Cláusula 6.1.1 acima estejam na ordem do dia para serem discutidas, obrigando-se a Fiduciante a apresentar a respectiva ordem do dia e a intenção de voto na mesma notificação (“Comunicação de Deliberação”).
    2. Após o recebimento da Comunicação de Deliberação, a Fiduciária deverá convocar assembleias gerais dos Titulares dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento da Comunicação de Deliberação e observadas as formalidades constantes do Termo de Securitização, a fim de que os Titulares dos CRI deliberem sobre a possibilidade de veto da deliberação conforme a intenção de voto da Fiduciante, com relação às matérias elencadas na Cláusula 6.1.1 acima, na reunião de sócios da Sociedade.
    3. Fica desde já certo e ajustado que a Fiduciária somente poderá se manifestar conforme instruído pelos Titulares dos CRI após a realização das assembleias gerais dos Titulares dos CRI. Caso qualquer das assembleias não seja instalada ou, ainda que instalada, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Fiduciária deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito de veto previsto nesta Cláusula e a Fiduciante poderá exercer livremente seu direito de voto na reunião de sócios da Sociedade.
    4. Observado o disposto na Cláusula 6.2 acima, a Fiduciária deverá encaminhar à Fiduciante manifestação acerca da referida matéria com, no mínimo, 2 (dois) dias de antecedência da realização da respectiva reunião de sócios da Sociedade.
    5. Na hipótese de ser tomada qualquer deliberação societária com infração ao disposto na manifestação da Fiduciária de que trata a Cláusula 6.3 acima, no presente Contrato e/ou nos demais Documentos da Securitização, tal deliberação será nula de pleno direito, assegurado à Fiduciária o direito de tomar as medidas legais cabíveis para impedir que tal deliberação produza quaisquer efeitos, antes ou após a sua aprovação.
    6. A Sociedade não deverá registrar ou implementar qualquer manifestação de voto que viole os termos e condições previstos no presente Contrato, nos demais Documentos da Securitização ou que, por qualquer outra forma, possa ter um efeito prejudicial quanto à eficácia, validade ou prioridade da Alienação Fiduciária de Quotas.
70. **CLÁUSULA SÉTIMA – EXECUÇÃO E COBRANÇA**
    1. Preferência. Mediante declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas em razão de um Evento de Vencimento Antecipado, ou do vencimento final das Obrigações Garantidas sem que as mesmas tenham sido integral e efetivamente quitadas, nos termos previstos na Escritura de Emissão, com o intuito de conceder aos demais quotistas da Sociedade a oportunidade de quitação do valor devido, a Fiduciária deverá enviar notificação aos demais quotistas da Sociedade para o endereço constante no contrato social da Sociedade, com cópia para a Sociedade, a respeito da ocorrência do referido evento, para que estes, a seu exclusivo critério, efetuem quitação integral das Obrigações Garantidas no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data do recebimento de tal notificação.
    2. Execução. Caso ao final do prazo mencionado na Cláusula 7.1 acima o pagamento e/ou o cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas não tiver sido comprovadamente realizado, seja pela Fiduciante, pela Sociedade ou pelos demais quotistas da Sociedade, a Fiduciária poderá, independentemente de qualquer apresentação, protesto, aviso ou notificação de qualquer espécie (exceto por qualquer notificação prevista no presente Contrato) à Fiduciante ou a qualquer outra pessoa (todas essas demandas, apresentações, protestos, avisos e notificações são, neste ato, expressamente renunciados pela Fiduciante e pela Sociedade na medida permitida por lei), sem prejuízo dos direitos previstos na legislação em vigor, imediatamente vender, ceder, outorgar opções de compra ou de outra forma alienar e entregar os Bens Dados em Garantia, no todo ou em parte, bem como exercer todos os demais direitos e ações necessários à excussão dos Bens Dados em Garantia, observados os termos e condições previstos abaixo, inclusive utilizar os recursos e valores decorrentes dos Bens Dados em Garantia para pagar ou amortizar as Obrigações Garantidas.
       1. A Fiduciante e a Sociedade obrigam-se a praticar todos os atos e cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário e estiver ao seu alcance para o cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento de eventuais exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Bens Dados em Garantia.
    3. Leilões. A Fiduciária, ou terceiro por ela contratado, escolhido à exclusivo critério da Fiduciária, promoverá um leilão público para alienar as Quotas, que será anunciado por meio de edital único com prazo de 15 (quinze) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local da sede da Sociedade.
       1. Primeiro Leilão. O primeiro leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias contados da data de ciência, pela Fiduciária, da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado, não sendo aceito lance em valor inferior àquele atribuído às Quotas, nos termos das Cláusulas 6.1.5 e 6.1.8 da Escritura de Emissão, somadas as Despesas do Leilão.
          1. A Fiduciária, enquanto titular dos poderes que lhe foram outorgados conforme a Cláusula 7.10 abaixo, deverá transmitir a propriedade dos Bens Dados em Garantia ao licitante vencedor, se houver.
          2. Se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido superar o valor necessário para quitação das Obrigações Garantidas, a Fiduciária devolverá à Fiduciante a importância que eventualmente sobejar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu integral e efetivo recebimento.
       2. Segundo Leilão. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao valor estabelecido na Cláusula 7.3.1 acima, ,somadas as Despesas do Leilão, as Quotas serão ofertadas em segundo leilão, dentro do prazo de 15 (quinze) após o encerramento do Primeiro Leilão.
          1. No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor do saldo das Obrigações Garantidas.
    4. Venda das Quotas. Não sendo realizada a alienação das Quotas na forma da Cláusulas 7.3 acima, a Fiduciária poderá vender, ceder, outorgar opções de compra ou de outra forma alienar e entregar os Bens Dados em Garantia, no todo ou em parte (ou contratar terceiro para fazê-lo), em uma ou mais parcelas, por dinheiro ou a crédito ou para entrega futura sem a assunção de qualquer risco de crédito, por qualquer preço, desde que não seja preço vil, e aplicar os respectivos recursos para satisfação das Obrigações Garantidas, ficando a Fiduciária devidamente autorizada e investida de plenos poderes pela Fiduciante para tomar as medidas necessárias para a consecução do acima previsto, sem prejuízo dos demais direitos conferidos pela legislação vigente, observados os termos e condições deste Contrato.
       1. Observado o disposto nas Cláusulas 7.3 e 7.4 acima, a Fiduciante e a Sociedade desde já reconhecem que a alienação, cessão e transferência dos Bens Dados em Garantia, pela Fiduciária conduzida em situações de excussão da garantia, poderá ocorrer por preço eventualmente inferior aquele que poderia ser obtido em uma transferência em situação de adimplência ou ao valor total das Obrigações Garantidas.
    5. Utilização de Recursos da Execução. A Fiduciária aplicará o produto da execução da garantia objeto desta Alienação Fiduciária de Quotas em observância aos seguintes procedimentos: **(i)** eventuais despesas decorrentes dos procedimentos de excussão dos Bens Dados em Garantia serão suportadas e, se for o caso, adiantadas pela Fiduciante e, em caso de descumprimento em efetuar tal pagamento, deduzidas dos recursos apurados na referida excussão; e **(ii)** os recursos obtidos mediante a excussão dos Bens Dados em Garantia deverão ser utilizados para liquidação integral das Obrigações Garantidas, na seguinte ordem: **(a)** pagamento de despesas do patrimônio separado dos CRI, incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento; **(b)** pagamento da Remuneração vencida em mês(es) anterior(es) e não pago(s), dos Encargos Moratórios e demais encargos devidos, se aplicável; **(c)** pagamento da Remuneração; e **(d)** amortização do valor de principal da Escritura de Emissão.
       1. Observado o disposto na Cláusula 7.5 acima, após o integral pagamento das Obrigações Garantidas, os recursos excedentes recebidos em decorrência da excussão dos Bens Dados em Garantia, se houver, deverão ser devolvidos à Fiduciante, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do recebimento pela Fiduciária do valor apurado com a excussão dos Bens Dados em Garantia.
    6. Não assiste à Fiduciante qualquer direito de preferência para aquisição dos Bens Dados em Garantia.
    7. Caso o produto da excussão dos Bens Dados em Garantia não seja suficiente para a integral liquidação das Obrigações Garantidas, a Fiduciante continuará responsável pelo pagamento do valor remanescente das Obrigações Garantidas devido. A quitação de parte das Obrigações Garantidas não eximirá a Fiduciante de suas responsabilidades pela quitação integral das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão.
    8. Excussão Parcial. A eventual excussão parcial da Alienação Fiduciária de Quotas não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato em benefício da Fiduciária, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas.
    9. Renúncia. Na medida do permitido por lei, a Fiduciante e a Sociedade renunciam a toda e qualquer reclamação, demanda ou ação que possam ter em face da Fiduciária decorrente do exercício pela Fiduciária dos direitos previstos no presente Contrato.
       1. O exercício da prerrogativa prevista nesta Cláusula Sétima não impedirá a Fiduciária de executar, *pari passu* à excussão da garantia constituída por meio deste Contrato, outras garantias que eventualmente venham a ser outorgadas para garantir as Obrigações Garantidas em benefício da Fiduciária pela Fiduciante ou por terceiros.
       2. Na hipótese de excussão dos Bens Dados em Garantia, a Fiduciante não terá qualquer direito de reaver da Fiduciária, do Agente Fiduciário dos CRI, dos Titulares dos CRI e/ou do adquirente dos Bens Dados em Garantia, qualquer valor pago à Fiduciária a título de liquidação das Obrigações Garantidas com os recursos decorrentes da venda, alienação, cessão e transferência dos Bens Dados em Garantia. A Fiduciante reconhece que, mesmo sendo executada a Alienação Fiduciária das Quotas, não terá qualquer pretensão ou ação contra a Fiduciária, o Agente Fiduciário dos CRI, os Titulares dos CRI e/ou o adquirente dos Bens Dados em Garantia com relação aos direitos de crédito correspondentes às Obrigações Garantidas.
    10. Mandato. A Fiduciante e a Sociedade, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do Artigo 686, parágrafo único, do Código Civil, nomeiam a Fiduciária como sua bastante procuradora e mandatária, com os mais amplos poderes para, observado o disposto neste Contrato, tomar, em nome da Fiduciante e/ou da Sociedade, conforme o caso, tomar qualquer medida com relação às matérias aqui tratadas, conforme abaixo:
71. independente da ocorrência de um inadimplemento das Obrigações Garantidas:
72. exercer todos os atos necessários à conservação e defesa dos Bens Dados em Garantia; e
73. firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Fiduciante e/ou Sociedade relativo exclusivamente à Alienação Fiduciária de Quotas constituída nos termos deste Contrato, na medida em que seja o referido ato ou documento justificadamente necessário para constituir, conservar, formalizar ou validar ou manter válida, eficaz (inclusive perante terceiros) e exequível a garantia, bem como aditar este Contrato para tais fins, incluindo promover os registros deste Contrato e de seus aditamentos e realizar as notificações cabíveis.
74. exclusivamente na hipótese de um inadimplemento das Obrigações Garantidas:
75. cobrar, receber, vender ou fazer com que seja vendida, ceder, conferir opção ou opções de compra ou de outra forma alienar, conforme o caso, a totalidade ou qualquer parte dos Bens Dados em Garantia, por meio de venda pública ou privada, a seu critério, obedecida a legislação aplicável e o disposto neste Contrato;
76. demandar e receber quaisquer Bens Dados em Garantia e os recursos oriundos da alienação e/ou cessão dos Bens Dados em Garantia, aplicando-os no pagamento e/ou amortização das Obrigações Garantidas, obedecida a legislação aplicável e o disposto neste Contrato;
77. resgatar investimentos, movimentar recursos e transferir todos e quaisquer recursos recebidos em virtude dos Bens Dados em Garantia para quitação das Obrigações Garantidas;
78. assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental, incluindo, sem limitação, a CVM, a junta comercial e qualquer bolsa de valores ou câmara de liquidação na hipótese de um leilão, que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada dos Bens Dados em Garantia, inclusive requerer a respectiva autorização ou aprovação, quando entender necessário, a seu critério;
79. firmar os respectivos contratos de venda, faturas, certificados de transferência e quaisquer outros documentos que possam ser necessários para o fim de formalizar a alienação, cessão ou transferência, por qualquer meio, dos Bens Dados em Garantia, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros;
80. representar a Fiduciante e/ou a Sociedade na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, juntas comerciais, conforme aplicável, cartórios de registro de títulos e documentos e a Secretaria da Receita Federal do Brasil, somente em relação aos atos que possam ser necessários para o fim de formalizar a alienação, cessão ou transferência, por qualquer meio, dos Bens Dados em Garantia, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros, nos termos deste Contrato; e
81. praticar qualquer ato e firmar qualquer instrumento de acordo com os termos e para os fins deste Contrato.
    * 1. A Fiduciante e a Sociedade obrigam-se a manter válido o mandato outorgado nos termos desta Cláusula e do Anexo II deste Contrato, bem como a renovar referido mandato anualmente, e, assim, sucessivamente, até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, e apresenta-los à Fiduciária com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência da data do término do prazo do mandato em vigor. Tais renovações deverão ocorrer pelo número de vezes que for necessário até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas.
82. **CLÁUSULA OITAVA – DISTRIBUIÇÕES** 
    1. Caso (i) a Fiduciante esteja cumprindo a Razão de Garantia; e (ii) não tenha ocorrido ou não esteja em curso um inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Sociedade poderá distribuir aos seus quotistas o montante correspondente às Distribuições.
       1. Na hipótese de ocorrência de um inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Sociedade se obriga a direcionar as Distribuição para a Conta Centralizadora, podendo a Fiduciária utilizar os referidos recursos das Distribuições depositados na Conta Centralizada para pagamento das Obrigações Garantidas, devendo devolver à Fiduciante o montante que sobejar, se for o caso.
       2. Na hipótese prevista na Cláusula 8.1.1 acima, caso, por qualquer motivo, sejam arrecadados recursos referentes às Distribuições de qualquer outra forma que não seja o depósito na Conta Centralizadora, a Fiduciante compromete-se a transferir os recursos que venha a receber para a Conta Centralizadora no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data do recebimento dos referidos recursos, sob pena da incidência dos Encargos Moratórios e das Debêntures serem consideradas antecipadamente vencidas, nos termos da Escritura de Emissão.
       3. O previsto na Cláusula 8.1, 8.1.1 e 8.1.2 refere-se apenas às distribuições da Sociedade a serem realizadas à Fiduciante, de forma que as demais sócias da Sociedade não serão afetadas, fazendo jus ao recebimento de Distribuições por sua correspondente participação no capital Social, e sem sujeição ao procedimento previsto nas referidas cláusulas acima.
83. **CLÁUSULA NONA – VIGÊNCIA E LIBERAÇÃO**
    1. O presente Contrato passará a viger a partir da sua data de assinatura e deverá permanecer em pleno vigor até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, mediante a celebração do respectivo Termo de Liberação.
       1. Liberação Parcial. Caso não tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado não sanado, a presente Alienação Fiduciária de Quotas poderá ser parcial ou totalmente liberada nos termos da Escritura de Emissão, mediante aditamento ao presente Contrato para refletir a nova quantidade de Quotas, se for o caso, sendo certo que tal liberação deverá observar, em qualquer hipótese, a manutenção da Razão de Garantia.
    2. No prazo de até 10 (dez) dias contado da data da extinção deste Contrato ou da data da verificação da liberação total ou parcial, conforme o caso, a Fiduciária deverá, às expensas da Fiduciante, emitir e entregar à Fiduciante o Termo de Liberação, autorizando a liberação total ou parcial, conforme o caso, da presente Alienação Fiduciária de Quotas.
    3. As Partes declaram estar cientes e de acordo que nenhuma aprovação por parte dos Titulares dos CRI será necessária para a operacionalização do disposto nesta Cláusula Dez.
84. **CLÁUSULA DEZ – INDENIZAÇÕES** 
    1. A Fiduciante, observada a obrigação de indenização prevista na Cláusula 5.30.1 da Escritura de Emissão, deverá **(i)** indenizar, reembolsar e manter indene a Fiduciária e seus sucessores, cessionários, diretores, conselheiros, empregados, agentes e Afiliadas contra todas as ações, prejuízos, danos, penalidades, e responsabilidades (incluindo, sem limitação, responsabilidades por multas), relativos a/ou resultantes de **(a)** qualquer atraso no pagamento de qualquer imposto ou outros tributos que possam ser devidos com relação a qualquer parte das Quotas antes de excutida a garantia, que seja estabelecida por sentença transitada em julgado; **(b)** qualquer descumprimento pela Fiduciante das declarações e/ou das obrigações contidas neste Contrato e na Escritura de Emissão; ou **(c)** constituição e aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária de Quotas contemplada no presente Contrato; e **(ii)** reembolsar cada parte indenizada por todos os custos e desembolsos, incluindo despesas com honorários advocatícios de acordo com as práticas e os valores adotados pelo mercado e/ou fixados pelo juiz, bem como as custas e despesas judiciais devidamente comprovadas, incorridos, relativos, decorrentes, ou resultantes do quanto disposto no inciso (i) desta Cláusula, ou do exercício por qualquer parte indenizada de qualquer direito ou ação outorgada nos termos deste Contrato (excluindo quaisquer obrigações, prejuízos, danos, penalidades, e responsabilidades – incluindo, sem limitação, responsabilidade por multas – ou despesas de qualquer natureza incorridas ou decorrentes de dolo ou culpa da parte indenizada).
       1. As obrigações de indenização da Fiduciante previstas nesta Cláusula continuarão em pleno vigor e eficácia, independentemente da quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas.
85. **CLÁUSULA ONZE – DISPOSIÇÕES GERAIS**
    1. Comunicações. Todas as comunicações ou notificações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato serão realizadas sempre por escrito e deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:
86. Para a Fiduciante e/ou a Sociedade:

**TECNISA S.A. ou [WINDSOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. /** **JDP E1 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.]**

Avenida Nicolas Boer, 399, 5º andar, unidade 502S, Jardim das Perdizes, CEP 01140-060, São Paulo – SP   
At.: Flavio Vidigal   
Telefone: (11) 3708-1000   
E-mail: ri@tecnisa.com.br

1. Para a Fiduciária:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição

CEP 04506-000 – São Paulo/SP

At.: Arley Custódio Fonseca

Fone: (11) 3071-4475

E-mail:middle@truesecuritizadora.com.br | juridico@truesecuritizadora.com.br

* + 1. As comunicações ou notificações serão consideradas entregues **(i)** se realizadas por meio físico, na data do seu recebimento por qualquer empregado, preposto ou representante de qualquer das Partes, sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por telegrama; e **(ii)** quando realizadas por correio eletrônico (e-mail), na data de envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.
    2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de ser válida a comunicação enviada ao último endereço indicado. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração do endereço serão arcados integralmente pela Parte inadimplente.
  1. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título.
  2. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Contrato. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Fiduciária em razão de qualquer inadimplemento da Fiduciante prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Fiduciante e/ou pela Sociedade neste Contrato ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
  3. Sucessão. As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Contrato foi celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando seus sucessores a qualquer título e respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.
  4. 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.
  5. Modificações. Qualquer modificação aos termos e condições deste Contrato será eficaz apenas mediante sua formalização por meio de aditamento a ser firmado por todas as Partes, o qual deverá ser devidamente inscrito no RTD Competente.
     1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Fiduciária dependerão da prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Securitização, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas nos Termos de Securitização.
     2. Fica desde já dispensada a deliberação da Fiduciária, orientada por assembleia geral dos Titulares dos CRI para: **(i)** correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, **(ii)** alterações deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Securitização já expressamente permitidas nos termos deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Securitização, **(iii)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive decorrente de exigências de autoridades competentes devidamente comprovadas, ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas no incisos (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Fiduciária, aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Fiduciária e/ou Titulares dos CRI.
  6. Cessão. A Fiduciante não poderá ceder quaisquer de seus direitos ou obrigações aqui estabelecidos sem o prévio consentimento da Fiduciária.
  7. Novação. Ressalvado conforme o disposto neste Contrato, a Fiduciante permanecerá obrigada, nos termos do presente Contrato, e as Quotas permanecerão sujeitas à alienação fiduciária constituída pelo presente Contrato, ainda que qualquer das Obrigações Garantidas, ou a responsabilidade da Fiduciante nos termos do presente Contrato, venham a ser, de tempos em tempos, no todo ou em parte, novadas, postergadas, aditadas, modificadas, antecipadamente vencidas, comprometidas, renunciadas ou liberadas.
  8. 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.
  9. Conflitos. As Partes desde já concordam que, em caso de conflito entre as disposições constantes do presente Contrato e as constantes da Escritura de Emissão, que se refiram inclusive, mas não somente à alienação fiduciária das Quotas, as disposições da Escritura de Emissão deverão prevalecer. Fica desde já estabelecido, nesse sentido, que a existência de cláusulas e condições específicas neste Contrato, que porventura não estejam descritas na Escritura de Emissão, deverão ser interpretadas como sendo complementares (e vice-versa) àquelas.
  10. Regras de Interpretação. O presente Contrato deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações: **(i)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(ii)** as expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras 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; **(iii)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a cláusula, sub-cláusula, inciso, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento; **(iv)** 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; **(v)** os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; **(vi)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(vii)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(viii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; **(ix)** adicionalmente, as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Securitização, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e **(x)** em caso de conflito ou incongruência entre qualquer termo ou redação deste instrumento com os da Escritura de Emissão, prevalecerão aqueles da Escritura de Emissão.
  11. Anexos. Os Anexos a este instrumento 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.
  12. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos no âmbito da Operação de Securitização, que envolvem a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Securitização, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
  13. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica. Este Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos do inciso III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Contrato comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 814 e seguintes do Código de Processo Civil.

1. **CLÁUSULA DOZE – LEI APLICÁVEL E FORO**
   1. Este Contrato é regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.
   2. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [=].

(*as assinaturas seguem nas páginas seguintes*)

(*restante da página intencionalmente deixado em branco*)

*(Página de Assinaturas 1/3 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças”, celebrado em [=], entre Tecnisa S.A., True Securitizadora S.A. e a [Windsor Investimentos Imobiliários Ltda / JDP E1 Investimentos Imobiliários Ltda.])*

**TECNISA S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

**[WINDSOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA / JDP E1 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.]]**

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de Assinaturas 2/3 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças”, celebrado em [=], entre Tecnisa S.A., True Securitizadora S.A. e a [Windsor Investimentos Imobiliários Ltda / JDP E1 Investimentos Imobiliários Ltda.])*

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de Assinaturas 3/3 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças”, celebrado em [=], entre Tecnisa S.A., True Securitizadora S.A. e a [Windsor Investimentos Imobiliários Ltda / JDP E1 Investimentos Imobiliários Ltda.])*

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: RG: CPF: | Nome: RG: CPF: |

**ANEXO I DO CONTRATO DE ALINEAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS**

**MODELO DE ADITAMENTO**

**[=] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente “*[=] Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*” (“[=] Aditamento” ou apenas “Aditamento**”**), as partes abaixo qualificadas:

**SEÇÃO I – PARTES**

na qualidade de alienante fiduciante:

**TECNISA S.A.**, sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 20435, categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, 399, 5º andar, unidade 502S, Jardim das Perdizes, CEP 01140-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o n° 08.065.557/0001-12 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“Junta Comercial”) sob o NIRE 35.300.331.613, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Fiduciante”);

na qualidade de credora fiduciária:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora junto a CVM sob nº 663, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Fiduciária”);

e ainda, na qualidade de anuente e assunção de determinadas obrigações aqui previstas:

[**WINDSOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 1º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 08.303.528/0001-41 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35.220.951.941 / **JDP E1 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, 399, 5º andar, unidade 502S, Jardim das Perdizes, CEP 01140-060, inscrita no CNPJ sob o n° 20.862.130/0001-40 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35228657805], neste ato representada na forma de seu contrato social(“Sociedade”).

(sendo a Fiduciante, a Fiduciária e a Sociedade doravante referidas individualmente como “Parte” e, conjuntamente, como “Partes”).

**SEÇÃO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

(i) em [=], as Partes celebraram um Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças (“Contrato”); e

(ii) as Partes desejam aditar o Contrato para incluir as Quotas Adicionais descritas no Anexo A do presente Aditamento como parte das Quotas descritas no Contrato (“Quotas Adicionais”);

As Partes têm entre si justo e contratado celebrar o presente [=] Aditamento, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir dispostas:

**SEÇÃO III – CLÁUSULAS**

1. Os termos aqui empregados iniciados em letras maiúsculas, sem que sejam diversamente definidos neste Aditamento, terão o mesmo significado a eles atribuído no Contrato.

2. A Fiduciante, nesta data, aliena fiduciariamente à Fiduciária, com anuência da Sociedade, as Quotas Adicionais descritas no Anexo A deste Aditamento, bem como todas as quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas Adicionais, que decorram do desdobramento, grupamento, bonificação, capitalização de lucros ou reservas, fusão, cisão, incorporação, conversão, permutas ou qualquer outro tipo de reorganização societária das Quotas Adicionais, todas as Distribuições, Direitos Cedidos e demais quantias relativas às Quotas Adicionais, nos termos do artigo 1.361 e seguintes do Código Civil, conforme alterada, bem como do Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, sendo certo e acordado que todos os direitos e obrigações das partes decorrentes do Contrato aplicar-se-ão mutatis mutandis às Quotas Adicionais, como se as Quotas Adicionais fossem parte do Contrato.

3. Sem prejuízo das demais declarações constantes do Contrato, a Fiduciante e a Sociedade, individualmente, declaram e garantem à Fiduciária que:

(i) a celebração deste Aditamento e a assunção de todas as obrigações aqui estabelecidas foram devidamente autorizadas por todos os atos societários necessários por parte da Fiduciante, e não violam e nem violarão: (a) qualquer disposição do Estatuto Social ou do Contrato Social, conforme aplicável, ou qualquer outro documento constitutivo da Fiduciante ou Sociedade; (b) qualquer obrigação contratual da Fiduciante e da Sociedade; e (c) qualquer lei aplicável à Fiduciante e à Sociedade;

(ii) está adimplente com todas as suas obrigações assumidas no âmbito do Contrato e da Escritura de Emissão, bem como ratifica, expressa e integralmente, todas as declarações, garantias, procurações e avenças, respectivamente prestadas, outorgadas e contratadas no Contrato, como se tais declarações, garantias, procurações e avenças estivessem aqui integralmente transcritas; e

(iii) este [=] Aditamento e o Contrato, conforme aqui aditado, constituem uma obrigação válida, legal e vinculante da Fiduciante, exequível contra ela em conformidade com seus termos, sendo que o direito real de garantia constituído pelo presente Aditamento constituirá, mediante a conclusão dos registros mencionados na Cláusula Terceira do Contrato, uma garantia real de primeiro grau, perfeita, legal, válida e exequível sobre as Quotas Adicionais, exequível, em conformidade com seus termos, contra a Fiduciante.

4. Todas as disposições do Contrato não aditadas ou modificadas pelo presente Aditamento subsistirão em plena eficácia e vigor em conformidade com seus termos, sendo certo que as alterações feitas por meio deste [=] Aditamento não implicam novação.

5. A Fiduciante e a Fiduciária assumem, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, o compromisso de proceder à solução de qualquer controvérsia decorrente deste Aditamento conforme os termos e condições estabelecidos no Contrato.

Estando as Partes assim ajustadas, assinam o presente [=] Aditamento em 3 (três) vias de igual teor na presença das testemunhas abaixo assinadas.

**TECNISA S.A.**

*(inserir assinaturas)*

**[WINDSOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. / JDP E1 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA]**

*(inserir assinaturas)*

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

*(inserir assinaturas)*

**ANEXO II DO CONTRATO DE ALINEAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS**

**MODELO DE PROCURAÇÃO**

**PROCURAÇÃO**

Pelo presente instrumento de mandato,

**TECNISA S.A.**, sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 20435, categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, 399, 5º andar, unidade 502S, Jardim das Perdizes, CEP 01140-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o n° 08.065.557/0001-12 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“Junta Comercial”) sob o NIRE 35.300.331.613, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Tecnisa”) e [**WINDSOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 1º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 08.303.528/0001-41 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35.220.951.941 / **JDP E1 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, 399, 5º andar, unidade 502S, Jardim das Perdizes, CEP 01140-060, inscrita no CNPJ sob o n° 20.862.130/0001-40 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35228657805], neste ato representada na forma de seu contrato social(“Sociedade” e, em conjunto com a Tecnisa, as “Outorgantes”), neste ato nomeiam e constituem como sua bastante procuradora, a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora junto a CVM sob nº 663, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Outorgada”),a quem conferem amplos poderes para, agindo em seu nome, praticar todos os atos e operações, de qualquer natureza, necessários ou convenientes ao exercício dos direitos previstos no “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*” celebrado em [=] entre as Outorgantes e a Outorgada, conforme alterado, modificado, complementado de tempos em tempos e em vigor (“Contrato”), com poderes para:

1. independente da ocorrência de um inadimplemento das Obrigações Garantidas:
   1. exercer todos os atos necessários à conservação e defesa dos Bens Dados em Garantia; e
   2. firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome das Outorgantes relativo exclusivamente à Garantia constituída nos termos do Contrato, na medida em que seja o referido ato ou documento justificadamente necessário para constituir, conservar, formalizar ou validar ou manter válida, eficaz (inclusive perante terceiros) e exequível a garantia, bem como aditar o Contrato para tais fins, incluindo promover os registros do Contrato e de seus aditamentos e realizar as notificações cabíveis.
2. exclusivamente na hipótese de um inadimplemento das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula 7.1 do Contrato:
   1. cobrar, receber, vender ou fazer com que seja vendida, ceder, conferir opção ou opções de compra ou de outra forma alienar, conforme o caso, a totalidade ou qualquer parte dos Bens Dados em Garantia, por meio de venda pública ou privada, a seu critério, obedecida a legislação aplicável e o disposto no Contrato;
   2. demandar e receber quaisquer Bens Dados em Garantia e os recursos oriundos da alienação e/ou cessão dos Bens Dados em Garantia, aplicando-os no pagamento e/ou amortização das Obrigações Garantidas, obedecida a legislação aplicável e o disposto no Contrato;
   3. resgatar investimentos, movimentar recursos e transferir todos e quaisquer recursos recebidos em virtude dos Bens Dados em Garantia para quitação das Obrigações Garantidas;
   4. assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental, incluindo, sem limitação, a CVM, a junta comercial e qualquer bolsa de valores ou câmara de liquidação na hipótese de um leilão, que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada dos Bens Dados em Garantia, inclusive requerer a respectiva autorização ou aprovação, quando entender necessário, a seu critério;
   5. firmar os respectivos contratos de venda, faturas, certificados de transferência e quaisquer outros documentos que possam ser necessários para o fim de formalizar a alienação, cessão ou transferência, por qualquer meio, dos Bens Dados em Garantia, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros;
   6. representar as Outorgantes na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, juntas comerciais, conforme aplicável, cartórios de registro de títulos e documentos e a Secretaria da Receita Federal do Brasil, somente em relação aos atos que possam ser necessários para o fim de formalizar a alienação, cessão ou transferência, por qualquer meio, dos Bens Dados em Garantia, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros, nos termos do Contrato; e
   7. praticar qualquer ato e firmar qualquer instrumento de acordo com os termos e para os fins do Contrato.

Esta procuração será válida pelo prazo de 1 (um) ano.

Esta procuração é outorgada como condição do Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações estabelecidas no Contrato e é irrevogável e irretratável de acordo com o artigo 686, parágrafo único, do Código Civil.

Esta procuração poderá ser substabelecida a qualquer tempo pela Outorgada, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais poderes.

O presente instrumento deverá ser regido e interpretado de acordo com e regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

Os poderes ora outorgados são complementares e não cancelam, revogam ou afetam os poderes conferidos pelas Outorgantes à Outorgada sob o Contrato.

Os termos iniciados em letra maiúscula e não de outra forma definidos terão, quando aqui utilizados, os respectivos significados a eles atribuídos no Contrato.

A presente procuração é outorgada, em 1 (uma) via, no dia [=], na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Brasil.

**TECNISA S.A.**

*(inserir assinaturas)*

**[WINDSOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. / JDP E1 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA]**

*(inserir assinaturas)*

**ANEXO III** **DO CONTRATO DE ALINEAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS**

**MODELO DE TERMO DE LIBERAÇÃO**

São Paulo, [=]

À

**TECNISA S.A.**   
Avenida Nicolas Boer, 399, 5º andar, unidade 502S, Jardim das Perdizes

CEP 01140-060, São Paulo – SP

com cópia para:

**[WINDSOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. / JDP E1 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA]**  
Avenida Nicolas Boer, 399, 5º andar, unidade 502S, Jardim das Perdizes

CEP 01140-060, São Paulo – SP

**Ref.: Termo de Liberação de Alienação Fiduciária de Quotas**

Prezados Senhores,

Fazemos referência ao “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*” celebrado em [=] entre a Tecnisa S.A. (“Fiduciante”), a Fiduciária (conforme definido abaixo), com interveniência de anuência da [Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. / JDP E1 Investimentos Imobiliários Ltda] (“Sociedade”), conforme alterado, modificado, complementado de tempos em tempos e em vigor (“Contrato”), registrado sob o nº [=] no [=]º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“RTD Competente”).

Por meio do presente termo de liberação (“Termo de Liberação”), a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora junto a CVM sob nº 663, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Fiduciária”),neste ato representada na forma de seu estatuto social, autoriza e requer, de forma irrevogável e irretratável, **a liberação da [parcial/total] da alienação fiduciária constituída nos termos do Contrato [exclusivamente] em relação à [=] ([=]) quotas de emissão da Sociedade de titularidade da Fiduciante**.

Este Termo e Liberação terá eficácia a partir da sua data de assinatura, ficando a Fiduciante e a Sociedade e/ou seus representantes desde já autorizados a averbar o presente Termo de Liberação no RTD Competente e/ou a realizar todos e quaisquer atos e/ou medidas necessárias e/ou convenientes para fazer constar a liberação objeto deste Termo de Liberação **sempre até o limite da quantidade de quotas acima indicada**, inclusive mas não se limitando a celebração da alteração do contrato social da Sociedade.

Os termos aqui utilizados com inicial em maiúsculo e não definidos de outra forma terão o significado a eles atribuído no Contrato.

Atenciosamente.

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

*(inserir assinaturas)*

# Anexo IX

**MINUTA DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS**

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

celebrado entre

**[SPE TITULAR DO IMÓVEL A SER ALIENADO]**

*como fiduciante*,

e

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

*como fiduciária,*

e, ainda,

**TECNISA S.A.**

*como interveniente anuente*

[=] de [=] de [=]

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

Pelo presente *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças* (“Contrato”), as partes abaixo qualificadas:

**SEÇÃO I - PARTES**

na qualidade de fiduciante:

**[SPE TITULAR DO IMÓVEL A SER ALIENADO]**, sociedade [=] com sede na Cidade de [=], Estado de [=], na Rua [=], CEP n° [=], inscrita no CNPJ sob o n° [=], representada neste ato por seus [=], o **Sr.** **[=]**, [nacionalidade], [estado civil – se casado, incluir [sob o regime de [=] de bens], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG nº [=] e inscrito no CPF sob o nº [=]; e o **Sr. [=]**, [nacionalidade], [estado civil – se casado, incluir [sob o regime de [=] de bens], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG nº [=] e inscrito no CPF sob o nº [=]; ambos com endereço comercial na sede da sociedade que ora representam, na forma do artigo [=], de seu Contrato Social, consolidado em [=]/[=]/[=], registrado em [=]/[=]/[=] na Junta Comercial de [=], sob o nº [=] (“Fiduciante”);

na qualidade de fiduciária:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora junto a CVM sob nº 663, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35.300.444.957, representada neste ato por seus [=], o **Sr.** **[=]**, [nacionalidade], [estado civil – se casado, incluir [sob o regime de [=] de bens], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG nº [=] e inscrito no CPF sob o nº [=]; e o **Sr. [=]**, [nacionalidade], [estado civil – se casado, incluir [sob o regime de [=] de bens], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG nº [=] e inscrito no CPF sob o nº [=]; ambos com endereço comercial na sede da sociedade que ora representam, na forma do artigo [=], de seu Estatuto Social, consolidado em [=]/[=]/[=], registrado em [=]/[=]/[=] na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o NIRE 35.300.444.957; (“Fiduciária” ou “Securitizadora”);

e, na qualidade de interveniente-anuente,

**TECNISA S.A.**, sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 20435, categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, 399, 5º andar, unidade 502S, Jardim das Perdizes, CEP 01140-060, inscrita no CNPJ sob o n° 08.065.557/0001-12, representada neste ato por seus [=], o **Sr. [=]**, [nacionalidade], [estado civil – se casado, incluir [sob o regime de [=] de bens], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG nº [=] e inscrito no CPF sob o nº [=]; e o **Sr. [=]**, [nacionalidade], [estado civil – se casado, incluir [sob o regime de [=] de bens], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG nº [=] e inscrito no CPF sob o nº [=], ambos com endereço comercial na sede da sociedade que ora representam, na forma do artigo [=], de seu Estatuto Social, consolidado em [=]/[=]/[=], registrado em [=]/[=]/[=] na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº [=] (“Devedora”).

sendo a Fiduciante, a Fiduciária e a Devedora adiante denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”).

**SEÇÃO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

1. em 21 de dezembro de 2022, a Devedora e a Fiduciária celebraram o “*Instrumento Particular de Escritura da 15ª (décima quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.*” (“Escritura de Emissão”), por meio da qual a Devedora emitiu [=] ([=]) debêntures (“Debêntures”), totalmente subscritas e integralizadas pela Fiduciária, e nos termos da qual a Devedora se comprometeu a constituir, de tempos em tempos, garantias suficientes para atender a determinado percentual de razão de garantia, nos prazos e condições dispostos na Escritura de Emissão (“Razão de Garantia”).
2. na [reunião do conselho de administração/assembleia geral] da Fiduciante realizada em [=], foram aprovadas, entre outras matérias: **(a)** a outorga e constituição da presente alienação fiduciária de imóveis em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definido na Cláusula 1.1 abaixo) (“Alienação Fiduciária de Imóveis”); e **(b)** a autorização à diretoria da Fiduciante para praticar todos os atos e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à outorga e constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, incluindo, mas não se limitando à celebração deste Contrato e/ou seus respectivos eventuais aditamentos que se façam necessários de tempos em tempos;
3. nos termos previstos na Escritura de Emissão, os recursos obtidos pela Devedora com a integralização das Debêntures serão integralmente utilizados para pagamento de despesas e/ou gastos futuros, referente aos custos de aquisição, construção, incorporação, reforma e/ou expansão dos empreendimentos imobiliários nos Imóveis Lastro, bem como aquisição de CEPAC e outorga onerosa de forma direta ou indireta por meio das sociedades por ela controladas identificadas no Anexo I da Escritura de Emissão (“SPEs”);
4. a Fiduciária é companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução CVM 60, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a subsequente securitização;
5. a Securitizadora emitiu o “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), representando a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures (“Créditos Imobiliários”), nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
6. a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários representados pela CCI aos certificados de recebíveis imobiliários da 118ª (centésima décima oitava) emissão, em série única,da Fiduciária (“CRIs”), emitidos em conformidade com o estabelecido no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 118ª (Centésima Décima Oitava) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”), no âmbito de uma operação estruturada que envolveu a emissão das Debêntures e sua vinculação aos CRI ofertados publicamente, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, para captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro (“Oferta Restrita”);
7. os CRI foram objeto da Oferta Restrita;
8. a Fiduciante, que é empresa do grupo econômico da Devedora, deseja outorgar a Alienação Fiduciária de Imóveis em favor da Fiduciária, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definido na Cláusula 1.1 abaixo), nos termos deste Contrato;
9. fazem parte da Oferta Restrita os seguintes documentos: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) a CCI; (iv) o Termo de Securitização; (v) este Contrato; [(vi) o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Certificados de Potencial Adicional de Construção em Garantia e Outras Avenças*", celebrado entre a Fiduciária e a Sociedade (“Contrato de Alienação Fiduciária de CEPAC”);] [(vii) "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", celebrado entre a Fiduciária e a Devedora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”);] (viii) oContrato de Distribuição; (ix) as declarações de investidores profissionais dos CRI; (x) os boletins de subscrição dos CRI; e (xi) os eventuais aditamentos e documentos acessórios relacionados aos instrumentos supracitados (em conjunto, “Documentos da Securitização”); e
10. 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.

Assim, resolvem as Partes celebrar o presente Contrato, com fundamento na Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/1997”), na Lei Federal n° 10.406/2002 (“Código Civil”) e nas demais leis aplicáveis à propriedade fiduciária imobiliária, de acordo com os termos e condições aqui indicados.

**SEÇÃO III – CAPÍTULOS E CLÁUSULAS**

**CAPÍTULO I – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS.**

1. O presente Contrato é celebrado para garantir todas e quaisquer obrigações, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora perante a Fiduciária e os Titulares dos CRI no âmbito da Escritura de Emissão, deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Securitização, e suas posteriores alterações, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração e/ou dos Encargos Moratórios (conforme definidos abaixo), se houver, bem como todos os pagamentos devidos ou a serem devidos pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Securitização, tais como todos os custos, comissões, despesas, juros, multas, penalidades, indenizações, honorários, tributos e demais encargos comprovadamente incorridos pela Fiduciária e/ou pelo agente fiduciário dos CRI (conforme definido na Escritura de Emissão, “Agente Fiduciário dos CRI”), em decorrência de processos, procedimentos e/ou quaisquer outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Fiduciária e/ou do Agente Fiduciário dos CRI decorrentes dos Documentos da Securitização, cujas principais características estão descritas abaixo (“Obrigações Garantidas”):
2. Número da Emissão: 15ª (décima quinta) emissão de debêntures da Fiduciante;
3. Valor Total das Debêntures: O valor total das Debêntures garantidas por este Contrato será de R$ [=] ([=]);
4. Quantidade de Debêntures: Foram emitidas [=] ([=]) Debêntures;
5. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures é de R$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão;
6. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, não será atualizado monetariamente;
7. Remuneração das Debêntures: As Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over* extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Sobretaxa” e, em conjunto com a Taxa DI, “Remuneração”), desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou desde a data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.
8. Encargos Moratórios: Conforme estabelecido na Cláusula 5.21 da Escritura de Emissão, **(a)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(b)** juros de mora não compensatórios calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido e não pago;
9. Amortização Programada: O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em cada uma das datas de amortização, conforme tabelas previstas no Anexo VI da Escritura de Emissão, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado ou resgate antecipado, ou ainda da amortização extraordinária das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão;
10. Resgate Antecipado Facultativo: A Fiduciante poderá, a qualquer tempo a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da data de emissão e a seu exclusivo critério, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures. Para fins do referido resgate, o valor a ser pago à Fiduciária (na qualidade de titular das Debêntures) corresponderá ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo, conforme previsto na Cláusula 5.17.3 da Escritura de Emissão;
11. Data de Emissão das Debêntures: 23 de dezembro de 2022;
12. Prazo e Data de Vencimento: As Debêntures terão prazo de 2.182 (dois mil, cento e oitenta e dois) dias corridos contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2028;
13. Vencimento Antecipado: As Obrigações Garantidas poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis pelo Debenturista, nos termos da Escritura de Emissão, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão); e
14. Local de Pagamento: depósito única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária.

1.2. A descrição prevista na Cláusula 1.1, acima, visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos da Fiduciária ou modifica, sob qualquer aspecto, as características das Obrigações Garantidas, as quais encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão, da qual este Contrato é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

1.3. Fica esclarecido que a Fiduciária terá a faculdade de considerar antecipadamente vencidas as Obrigações Garantidas nas hipóteses de eventos de vencimento antecipado listados na Escritura de Emissão e neste Contrato, independentemente de qualquer aviso ou interpelação, judicial ou extrajudicial, ou, ainda, solicitar o Reforço de Garantia, conforme previsto na Escritura de Emissão, , observado, contudo, os prazos de cura estabelecidos nos referidos instrumentos.

**CAPÍTULO II – DO OBJETO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.**

2.1. Em garantia do fiel, pontual, correto e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente para a Fiduciária a propriedade resolúvel dos imóveis urbanos objeto das matrículas nºs [=] e [=] do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de [=] (“Imóveis”), a seguir descritos e caracterizados:

*[inserir descrição dos imóveis conforme indicado na respectiva matrícula]*

2.1.1. Os Imóveis estão cadastrados perante a Prefeitura de [=] sob o n° [=], com valor venal de R$[=] para o presente exercício.

2.2. Os Imóveis foram adquiridos pela Fiduciante por meio de [=], registrado nas matrículas dos Imóveis em [=]/[=]/[=], sob o nº [=].

2.3. Os Imóveis encontram-se e deverão ser mantidos pela Fiduciante inteiramente livres e desembaraçados de todo e qualquer ônus, gravame, dívida, dúvida, penhora, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, inclusive de ações reipersecutórias, observado, contudo, o disposto na cláusula 3.1.1. adiante.

2.4. Caso haja qualquer imperfeição na descrição dos Imóveis, as Partes, desde já, expressamente autorizam os respectivos registradores imobiliários para que a intercorrência seja superada pelas características, descrições e confrontações contidas na correspondente matrícula, para que se atenda ao princípio registrário da especialidade objetiva, nos termos do que estabelece a Lei de Registros Públicos, em seus artigos 176 e seguintes, para que não haja necessidade de retificação e ratificação deste Contrato por tal motivo.

**CAPÍTULO III – DAS CONDIÇÕES GERAIS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA IMOBILIÁRIA.**

* 1. A propriedade fiduciária abrangerá os Imóveise todas as acessões (física, industrial ou natural), melhoramentos, benfeitorias necessárias, úteis e/ou voluptuárias, expansões, construções e instalações neles já realizadas ou a serem realizadas, bem como todos os frutos e bens vinculados por acessão física ou natural, rendimentos e tudo o que mais forem a eles acrescidos durante a vigência deste Contrato, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente todas as Obrigações Garantidas, observada a Razão de Garantia e os termos e condições para liberação parcial dos Imóveis conforme previsto na Escritura de Emissão.

3.1.1. A Fiduciáriatêm ciência de que os Imóveis destinam-se à implantação de futuro empreendimento imobiliário pela Fiduciante, sob sua integral e exclusiva responsabilidade, razão pela qual a Fiduciante fica desde já autorizada pela Fiduciária, sem a necessidade de qualquer outro consentimento ou formalidade: (a) a promover a construção de estande e apartamentos decorados relativos a tal empreendimento, devendo serem obtidas as licenças administrativas necessárias; (b) a promover a demolição das construções atualmente (e eventualmente) existentes sobre os Imóveis, devendo serem obtidas as licenças administrativas necessárias; (c) a promoção junto ao Cartório Imobiliário competente, da retificação registrária de cada um dos Imóveis de modo a adequá-los a sua situação real; e, (d) a unificação das matrículas dos Imóveis junto ao Cartório Imobiliário competente; em qualquer caso, desde que mantida válida a presente alienação fiduciária. As providências aqui contidas, e desde já autorizadas pela Fiduciária, em nada alterarão a garantia aqui constituída, não sendo consideradas, em tempo algum, hipótese de deterioração ou diminuição de valor, na forma prevista na cláusula 3.4. adiante, sendo certo que, no caso da alínea “d”, o registro da garantia ora constituída deverá ser transportado para a matrícula que resultar da referida unificação, de modo que a presente garantia passará a recair sobre a integralidade do imóvel resultante da unificação.

3.1.2. Caso a Fiduciante venha a desenvolver empreendimento imobiliário sobre os Imóveis, a presente garantia abrangerá, ainda, os direitos sobre projetos de construção, projetos executivos, memoriais, processos de aprovação, Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs) efetivamente vinculados à referidos projetos de construção, excetuados os CEPAC Alienados Fiduciariamente (conforme definidos na Escritura de Emissão), outorgas onerosas, licenças, autorizações e alvarás relacionados ao empreendimento, assim como qualquer outro direito necessário para a continuidade do desenvolvimento do empreendimento, os quais serão levados em consideração quando da elaboração dos Laudos de Avaliação previstos na Cláusula 6.1 adiante.

* 1. A Fiduciante compromete-se a manter os Imóveis em ótimo estado de segurança, conservação e utilização, observadas as autorizações previstas na Cláusula 3.1.1 retro, sendo que todas as responsabilidades, deveres e obrigações atribuídas a elas, contidas no conteúdo do direito de propriedade do artigo 1.228 do Código Civil, em especial aqueles estabelecidos nos §§ 1º e 2º, (bem como demais disposições legais similares, como, por exemplo, o do regramento do Estatuto da Cidade), permanecem no conteúdo dos direitos detidos pela Fiduciante após a constituição da garantia fiduciária ora contratada. Assim, a Fiduciante permanece responsável pelas obrigações e pelos deveres contidos nos referidos dispositivos legais. A Fiduciária não será, qualquer que seja a hipótese, responsabilizada, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de qualquer natureza que decorram do domínio pleno, vez que é proprietária dos Imóveis exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel.
  2. A Fiduciária tem o direito de vistoriar os Imóveis, e a Fiduciante compromete-se a fornecer livremente os meios e as instalações que possam estar disponíveis ou ser necessários para essa finalidade. A vistoria aqui prevista deverá ser precedida de prévio agendamento por parte da Fiduciária, com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência.
  3. Caso, a qualquer tempo, seja constatado **(a)** que a Razão de Garantia foi descumprida; ou **(b)** a incidência de qualquer evento que comprovadamente deteriore ou afete os Imóveis de modo a se tornarem inábeis, impróprios, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, a Fiduciária e/ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá notificar a Devedora para que esta recomponha a Razão de Garantia, na forma da Cláusula 6.1.10 da Escritura de emissão, conforme termos e condições dispostos na Escritura de Emissão.

3.5. Na hipótese de desapropriação dos Imóveis, total ou parcial, a Fiduciante deverá efetuar a substituição da garantia ora outorgada, observada a Cláusula 3.4 e seguintes, acima. Caso a Fiduciante não promova a imediata substituição na forma referida, a Fiduciária, como titular de seu domínio resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo Poder Expropriante, até o limite das Obrigações Garantidas.

3.5.1. Sendo assim, a Fiduciante, de forma irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 686, parágrafo único do Código Civil, e exclusivamente para os fins previstos na cláusula 3.5. acima, constitui a Fiduciária como sua procuradora, nos moldes da minuta presente do Anexo A ao presente instrumento, para receber todos os valores referentes a pagamentos e indenizações pagas pelo Poder Expropriante e/ou por quem de direito, com relação aos Imóveis, aplicando tais valores na amortização ou quitação das Obrigações Garantidas, colocando o saldo, se houver, à disposição da Fiduciante, sempre de acordo com os termos e limites deste Contrato. A Fiduciária poderá, ainda, praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta Cláusula, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados, sendo certo que, nesta hipótese, a Fiduciária será a única a exclusiva responsável perante a Fiduciante em razão dos atos praticados em razão do referido substabelecimento.

3.5.2. Em decorrência do mandato outorgado nos termos da Cláusula 3.5.1 acima, as Partes declaram que cumprem, e fazem com que todas as sociedades por elas controladas cumpram, bem como envidam os melhores esforços para que seus respectivos conselheiros, diretores, procuradores e funcionários, agindo em seus respectivos benefícios (“Representantes”) cumpram, as Leis Anticorrupção, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhecem e entendem as disposições das Leis Anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as Leis Anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus Representantes não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial proferida por órgão colegiado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) mantêm políticas e procedimentos internos com o objetivo de assegurar o cumprimento das Leis Anticorrupção; (d) adotam as diligências apropriadas, de acordo com suas políticas e procedimentos internos, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (e) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicarão imediatamente as demais partes deste Contrato; (f) deixam claro em todas as suas transações, especialmente contratação de terceiros, que é necessário o cumprimento às Leis Anticorrupção; e (g) monitoram seus colaboradores, agentes e pessoas ou entidades que estejam agindo por sua conta para garantir o cumprimento das Leis Anticorrupção.

3.5.3. Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, ou por seus cessionários, a justa e prévia indenização do Poder Expropriante que lhe couber for: (a) superior ao valor total das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar, após satisfação integral das Obrigações Garantidas, será transferida à determinada conta corrente da Companhia; ou (b) inferior ao valor total das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante, sendo que, neste caso, a Fiduciante e a Devedora continuarão responsáveis pela integral liquidação do saldo remanescente das Obrigações Garantidas.

3.5.4. A Fiduciante compromete-se a renovar anualmente a procuração, com antecedência de 30 (trinta) dias contados da data do término da validade da respectiva procuração.

3.6. Mediante o registro da presente Propriedade Fiduciária no Registro de Imóveis competente, estará constituída a propriedade fiduciária da Fiduciária sobre os Imóveis, efetivando-se a transferência da propriedade resolúvel dos Imóveis para a Fiduciária e o desdobramento da posse, tornando-se a Fiduciária possuidora indireta dos Imóveis que são objeto da presente Propriedade Fiduciária Escritura de Emissão.

3.7. A Fiduciante obriga-se, às suas expensas, a (i) prenotar para registro o presente Contrato, bem como qualquer eventual aditamento, perante Registro de Imóveis competente, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de assinatura deste Contrato; e (ii) obter o registro do presente Contrato, bem como a averbação de eventual aditamento, na matrícula dos Imóveis, em até 30 (trinta) dias a contar da data da referida prenotação, exceto em caso de vigência de determinações ou resoluções do Conselho Nacional de Justiça ou outros órgãos governamentais que interrompam ou prorroguem o prazo de registro de atos perante o Registro de Imóveis competente, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas. Não obstante o referido prazo, para fins da verificação da Razão de Garantia de que trata a Escritura de Emissão, serão apenas contabilizados Imóveis cuja garantia já esteja registrada no Registro de Imóveis competente.

3.7.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Oficial do Registro de Imóveis competente proceda a todos os registros e averbações necessários decorrentes da presente Propriedade Fiduciária, e, em caso de recusa ou impossibilidade na prática de quaisquer atos decorrentes deste Contrato, a aplicar o princípio da cindibilidade, para que sejam realizadas as inscrições possíveis, independentemente de requerimento expresso para tal finalidade, com a elaboração, após o registro inviável, de nota devolutiva motivadora da qualificação negativa.

3.7.2. Obriga-se a Fiduciante, por si ou seus sucessores ou herdeiros, se pessoas físicas, a tomar todas as providências necessárias para que se efetivem as referidas inscrições às suas expensas, especialmente, mas não se limitando, a fornecer documentos adicionais e firmar aditivos ou instrumentos de retificação e ratificação do presente Contrato, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

3.7.3. A Fiduciante deverá atender de forma diligente e pontual quaisquer exigências que os Ofícios de Registro de Imóveis venham a fazer com relação ao registro deste Contrato no menor prazo possível, comunicando imediatamente a Fiduciária a respeito das exigências, com cópia da nota devolutiva. Da mesma forma, obriga-se a Fiduciária, por si ou seus sucessores, a adotar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação da Fiduciante, todas as medidas necessárias para auxiliar a Fiduciante no processo de registro do presente Contrato, inclusive para o cumprimento de eventuais exigências que venham a ser feitas pelo Registro de Imóveis em relação ao quanto disposto na Lei nº 9.514/1997, e a fornecer documentos adicionais que estejam sob seus cuidados, desde que exigidos pelo Registro de Imóveis competente por meio de nota devolutiva, e firmar aditivos ou instrumentos de retificação e ratificação deste Contrato.

3.7.3.1. Desde que atendido o disposto na Cláusula 3.7.3 acima, o prazo de 30 (trinta) dias mencionado na Cláusula 3.7 acima poderá ser prorrogado por igual período, a critério da Fiduciante.

3.7.4. Sem prejuízo das obrigações da Fiduciante mencionadas acima, a Fiduciante, neste ato e mediante esta Cláusula, outorga em favor da Fiduciária mandato irrevogável e irretratável para, exclusivamente na hipótese de a Fiduciante não realizar as prenotações e/ou os registros previstos neste Contrato nos prazos aqui referidos, a agir em seu nome com o fim específico de tomar todas as providências necessárias a tais fins, bem como para proceder com a averbação de eventuais aditamentos nas matrículas dos Imóveis e cumprir todas as exigências feitas pelo Oficial de Registro de Imóveis, sendo certo que, tais poderes, não se estendem a eventuais alterações das condições essenciais ao presente negócio, como Obrigações Garantidas, Imóveis, prazos, entre outros, e que, no exercício de quaisquer atos decorrentes de referido mandato estará sujeita ao disposto na Cláusula 3.5.2. acima, obrigando-se a Fiduciante, neste caso, a reembolsar os patrimônios separados dos CRI de todos os custos incorridos com o processo de registro e/ou averbação, bem como a fornecer todos os documentos em seu poder que se façam necessários à viabilização do registro e/ou averbação pretendido.

3.7.5. Os custos decorrentes de registros e averbações deste Contrato serão arcados exclusivamente pela Fiduciante.A Fiduciantetambém será responsável por quaisquer custas e emolumentos, ou qualquer outra despesa necessária para atendimentos de eventuais exigências para registro ou substituição de garantia.

3.7.6. Para fins do registro deste Contrato, especialmente no que se refere ao atendimento do princípio registrário da especialidade objetiva, a Fiduciante apresentará, no ato de apresentação deste Contrato para registro, as certidões abaixo listadas (“Certidões”), todas dentro da validade, obrigando-se a apresentar as demais certidões exigidas pelo Cartório de Registro de Imóveis onde os Imóveis estão matriculados e que seja necessária ao registro deste Contrato:

(a) certidão das matrículas completas dos Imóveis, expedidas nos últimos 30 (trinta) dias;

(b) Certidões Conjuntas Negativas ou Positivas com Efeitos de Negativa, conforme o caso, de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União expedidas, conjuntamente, pela Receita Federal do Brasil e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, a qual abrange, inclusive as contribuições previdenciárias previstas nas alíneas “a” a “d” do parágrafo único do artigo 11 da Lei n° 8.212, de 24 de julho de 1991, conforme alterada;

(c) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, nos termos do art. 642-A, da CLT, com a redação dada pela Lei nº 12.440/2011; e

(d) documentos societários e pessoais das Partes, comprobatórios dos poderes necessários à celebração e registro do presente Contrato e/ou, se necessário, os respectivos instrumentos de mandato.

3.7.7. No prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de registro do presente Contrato perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária a certidão das matrículas atualizadas dos Imóveis, contemplando o registro da propriedade fiduciária ora contratada. Se houver qualquer exigência apresentada pelo Cartório de Registro de Imóveis para o registro, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária, por correio eletrônico, cópia da respectiva nota devolutiva apontando a exigência em questão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da expedição da mencionada nota devolutiva, e cumprir as exigências, devendo a Fiduciária firmar todos os documentos necessários ao cumprimento das exigências formuladas, nos termos da Cláusula 3.7.2 acima.

3.8. A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar os Imóveis, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles ou que venham a ser inerentes à propriedade Fiduciária.

3.8.1. Quaisquer valores pagos pela Fiduciária, as expensas do Patrimônio Separado, com relação aos tributos sobre os Imóveis que a Fiduciante deixar de pagar quando devidos, bem como quaisquer outros montantes pagos pela Fiduciária a qualquer outro título para a preservação e a proteção de seus direitos (incluindo, mas não apenas, honorários e despesas de consultores e peritos) serão reembolsados pela Fiduciante em até 10 (dez) dias após solicitações pela Fiduciária. A Fiduciante pagará à Fiduciária os devidos Encargos Moratórios sobre o respectivo montante.

[3.8.2 A Fiduciária têm ciência que a posse direta dos imóveis objeto das matrículas nºs \_\_\_\_\_\_\_\_\_ encontra-se atualmente cedida para [*os ex-proprietários ou locatários – especificar o contrato, com o nome das partes e data da celebração*], com prazo máximo de desocupação dos Imóveis de 180 (cento e oitenta) dias contados da aquisição dos Imóveis, o que não afasta a responsabilidade da Fiduciante da entrega da posse direta nos termos da cláusula 4.9 adiante, tendo constado dos referidos contratos com o [*ex-proprietários ou locatários*] a sua ciência quanto à possiblidade de constituição da presente garantia e os riscos da excussão da garantia, com a necessidade de desocupação dos Imóveis.][[1]](#footnote-2)

3.9. Nos termos do § 4º do artigo 27da Lei nº 9.514/1997, jamais haverá direito de retenção ou indenização pelas benfeitorias, ainda que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

3.10. No prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da entrega do termo de liberação do regime fiduciário, e uma vez requerido pela Fiduciante, a Fiduciária deixará à disposição da Fiduciante o respectivo termo de quitação das Obrigações Garantidas, instruída de cópia autenticada dos documentos que comprovem a sua representação.

3.11. Após a quitação de todas as Obrigações Garantidas, para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis a seu favor, a Fiduciante apresentará ao Registro de Imóveis o competente termo de quitação, consolidando-se na pessoa da Fiduciante a plena propriedade dos Imóveis, apresentação esta que deverá ser feita no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da disponibilização do termo de quitação pela Fiduciária.

3.12. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida, exceto se expressa e formalmente outorgado o termo de quitação pela Fiduciária nos termos previstos neste Contrato, observadas as disposições. Não obstante, em caso de pagamento parcial das Obrigações Garantidas, a Fiduciante poderá valer-se do procedimento de substituição da garantia previsto na Escritura de Emissão.

3.13. Nos termos do artigo 27, §8º, da Lei nº 9.514/1997 e do artigo 1.368-B do Código Civil, a Fiduciária (ou o adquirente no leilão, conforme o caso) só será responsável pelos tributos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam sobre os Imóveis após a sua imissão da posse direta dos Imóveis e sempre em relação a fatos geradores posteriores à data da imissão.

**CAPÍTULO IV – DA MORA E DO INADIMPLEMENTO.**

* 1. O inadimplemento ou vencimento antecipado das Obrigações Garantidas acarretará, à Fiduciante e à Devedora, em caráter solidário, a responsabilidade pelo pagamento do principal, dos encargos moratórios, das penalidades e dos demais acessórios previstos na Escritura de Emissão, além de todas as despesas decorrentes da execução da presente garantia fiduciária imobiliária, tais como publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.
  2. Ocorrendo o inadimplemento ou o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a Fiduciária poderá iniciar o procedimento de excussão da propriedade fiduciária, por meio da intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997, respeitado um prazo de carência de 2 (dois) dias para a expedição da intimação.
  3. Constatado o inadimplemento ou o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias contados do recebimento da intimação referida na Cláusula 4.2, devendo efetuar o pagamento das prestações vencidas e não pagas, bem como das que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, os juros compensatórios, as multas, os encargos moratórios, os demais encargos previstos na Escritura de Emissão e/ou neste instrumento, bem como despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.
  4. O simples pagamento da parcela do principal em atraso, sem atualização monetária e demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade da Fiduciante de liquidar tal montante das Obrigações Garantidas, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.4.1. Além disso, reconhece a Fiduciante, de forma irrevogável e irretratável, que, caso a mora não seja curada dentro do prazo de 15 (quinze) dias acima referido, será caracterizado o inadimplemento absoluto das Obrigações Garantidas, não sendo mais possível, após a averbação da consolidação da propriedade, o pagamento posterior das parcelas vencidas das Obrigações Garantidas ou da integralidade do saldo remanescente.

* 1. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

1. a intimação será requerida pela Fiduciária ao Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais, incluindo as despesas de cobrança e intimação;
2. a diligência de intimação será realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária dos Imóveis, podendo, a critério desse Oficial de Registro de Imóveis, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pelo representante ou procurador da Fiduciante;
3. a intimação será feita à Fiduciante ou a procurador regularmente constituído, para o endereço indicado na Cláusula 9.5;
4. se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital;
5. na forma do art. 26, § 3°-A e B da Lei nº 9.514/1997, quando, por duas vezes, o oficial de Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o(s) representante(s) da Fiduciante e da Devedora no endereço indicado por estas na Cláusula 9.5, sem o(s) encontrar, poderá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa ali encontrada de que, no dia útil imediato, retornará ao local, a fim de efetuar a intimação na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei Federal n° 13.105/2015. Nos locais em que houver controle de acesso, a intimação poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondências;
6. a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida perante o Oficial de Registro de Imóveis: (a) em dinheiro; ou (b) por meio de cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária, conforme o caso, ou a quem expressamente indicado na intimação. Na hipótese contemplada no item (b), a entrega do cheque ao Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial de Registro de Imóveis certifique tal circunstância e, imediata e subsequentemente, promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da propriedade dos Imóveis, o que ocorrerá no prazo de 30 (trinta) dias após expirado o prazo da mencionada purgação da mora; e
7. caberá à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança de intimação.
   1. Purgada a mora perante o Registro de Imóveis, nos 3 (três) dias corridos imediatamente seguintes, os valores deverão ser entregues pelo Oficial do Registro de Imóveis à Fiduciária, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, as quais permanecerão de responsabilidade da Fiduciante, e cujo reembolso deverá ser realizado pela Fiduciante diretamente à Fiduciária, nas condições previstas na cláusula 4.6.1. a seguir.

4.6.1. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia do efetivo pagamento deverá ser arcada pela Fiduciante juntamente com a primeira prestação que se vencer após a purgação da mora no Registro de Imóveis competente.

* 1. O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante e pela Devedora, depois de devidamente intimadas nos termos supra, bastará para a configuração da mora.
  2. Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Fiduciária, com a apresentação da guia do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e do laudêmio, se o caso, quitados, requerer ao Registro de Imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária, a propriedade plena dos Imóveis.
  3. Na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas, cessará o direito da Fiduciante de utilizar-se da posse direta dos Imóveis, devendo desocupá-los.

4.9.1. Não ocorrendo a desocupação dos Imóveis no dia imediatamente seguinte à consolidação da propriedade pela Fiduciária, esta, seus cessionários ou sucessores, inclusive o(s) adquirente(s) dos Imóveis, quer tenha(m) adquirido no leilão ou posteriormente, poderá(ão) requerer a reintegração de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente dos procedimentos e prazos estabelecidos no artigo 30 da Lei nº 9.514/1997.

4.9.2. Se os Imóveis estiverem locados, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da Fiduciária, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária. [Esclarecem, as Partes, que a situação relatada nesta Cláusula refere-se à condição específica para a aquisição dos Imóveis pela Fiduciante, sendo certo que, caso a posse ainda esteja em mãos das pessoas ali indicadas por ocasião da execução desta garantia, a Fiduciária poderá denunciar o contrato e adotar todas as medidas necessárias para a desocupação dos Imóveis, nos termos anteriormente indicados][[2]](#footnote-3)

4.10. A instauração de qualquer ação ou processo para excussão da propriedade fiduciária por parte da Fiduciária não prejudicará, de qualquer forma, nem afetará o direito da Fiduciária instaurar outros procedimentos, judiciais ou extrajudiciais, ou em qualquer outro instrumento relacionado à mesma, para os fins de executar outras garantias ou direitos de garantia que tenham sido oferecidos a esta no tocante às Obrigações Garantidas.

4.11. A Fiduciante, dentro do princípio da boa-fé, não poderá se opor à execução de título extrajudicial e/ou execução da Propriedade Fiduciária na hipótese de inadimplemento das obrigações aqui definidas.

4.12. A excussão da propriedade fiduciária dos Imóveis na forma aqui prevista será feita de forma independente e em adição à excussão de qualquer outra garantia, real ou pessoal, concedida pela Fiduciante e/ou pela Devedora à Fiduciária e poderá ser realizada total ou parcialmente, em um único procedimento ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, a critério da Fiduciária. A excussão da garantia prevista neste Contrato será realizada independentemente de qualquer outra formalidade da Fiduciária.

**CAPÍTULO V – DOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS.**

5.1. Uma vez consolidada a propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, esta promoverá os leilões públicos extrajudiciais, observados os procedimentos e prazos previstos na Lei nº 9.514/1997 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir indicado:

1. a alienação far-se-á sempre extrajudicialmente, por leilão público;
2. a Fiduciante e a Devedora serão notificadas a respeito do horário, data e local de realização dos leilões, na forma da Cláusula 9.5, conforme determina o art. 27, §2º-A do Lei n° 9.514/1997;
3. o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, devendo os Imóveis serem ofertados no primeiro leilão pelo Valor dos Imóveis (conforme definido abaixo);
4. não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram para os Imóveis, será realizado o segundo leilão, dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, pelo Valor da Dívida (conforme definido abaixo), tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/1997;
5. os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis;
6. 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 o direito de preferência para adquirir os Imóveis pelo preço correspondente ao Valor da Dívida, somado ao valor das Despesas (conforme definido abaixo), incumbindo também à Fiduciante o pagamento dos valores correspondentes ao imposto sobre a transmissão *inter vivos* (ITBI) e ao laudêmio (se o caso), pagos para a consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária, encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição dos Imóveis, inclusive custas e emolumentos, conforme previsto no artigo 27, §2º-B, da Lei nº 9.514/1997; e
7. não exercida a preferência de que trata o item anterior, a Fiduciária, já como titular da propriedade, transmitirá os Imóveis ao licitante vencedor, correndo por conta deste todas as despesas com a transmissão.

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

1. “Valor dos Imóveis” é aquele mencionado na Cláusula 6.1 abaixo, aí incluído o valor das benfeitorias e acessões;
2. “Valor da Dívida” é o equivalente à soma das seguintes quantias:

(ii).1. valor das Obrigações Garantidas atualizado monetariamente *pro rata die*, acrescido das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas;

(ii).2. despesas, serviços e utilidades referentes aos Imóveis, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

(ii).3. Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, Imposto Territorial Rural – ITR, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

(ii).4. 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;

(ii).5. Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária em decorrência da consolidação da propriedade dos Imóveis pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;

(ii).6. custeio das benfeitorias necessárias, conforme definidas na legislação aplicável;

(ii).7. taxa mensal de ocupação, *pro rata*, fixada em 1% (um por cento) sobre o Valor dos Imóveis, e devida desde o primeiro dia subsequente ao da consolidação da propriedade dos Imóveis pela Fiduciária, caso a Fiduciante não promova a plena desocupação dos Imóveis, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores sejam imitidos na posse dos Imóveis, conforme art. 37-A da Lei n° 9.514/1997; e,

(ii).8. despesas com a consolidação da propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, conforme definidas no item “iii” abaixo.

1. “Despesas” referem-se à soma dos valores despendidos para a realização dos leilões públicos, nelas compreendidos, entre outros:

(iii).1. os encargos e custas de intimação da Fiduciante;

(iii).2. os encargos e custas para a publicação de editais;

(iii).3. a comissão do leiloeiro; e,

(iii).4. despesas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, se o caso, para fins de excussão da presente garantia.

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

5.4. No segundo leilão, observado o disposto na Cláusula 5.2 acima:

1. será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao Valor da Dívida, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável;
2. se o maior lance for inferior ao Valor da Dívida ou se não houver licitante, a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade dos Imóveis; e,

(iii) pago o Valor da Dívida, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação referente ao percentual quitado das Obrigações Garantidas.

5.4.1. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico de garantia, dadas as suas especificidades, que no caso de execução da garantia fiduciária, se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação e/ou de compra particular dos Imóveis por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pela Fiduciante de que trata o art. 27, §2º-B da Lei nº 9.514/1997, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao Valor da Dívida, fica certo e ajustado que a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor da Fiduciante, sempre subsistindo a responsabilidade da Fiduciante e da Devedora pela integral liquidação das Obrigações Garantidas, a qualquer tempo, em favor da Fiduciária, conforme preceitua o artigo 1.366 do Código Civil, sob pena de enriquecimento sem causa e abuso de direito.

5.5. Esclarecem as Partes que, conforme disposto no art. 39, II da Lei n° 9.514/1997, as disposições aos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei n° 70/1966 não se aplicam ao presente Contrato, visto que referentes à garantia hipotecária ali referida.

5.6. 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 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.

**CAPÍTULO VI – DO VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS PARA FINS DE LEILÃO.**

6.1. As Partes convencionam que, nesta data, para fins do primeiro leilão, o valor de venda dos Imóveis será o maior entre (“Valor dos Imóveis”): (i) o valor utilizado pelo órgão público 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, conforme determina o § único do art. 24 da Lei nº 9.514/1997; ou (ii) o valor de venda forçada apurado anualmente até o mês [=] de cada ano, por meio de laudo de avaliação (“Laudo de Avaliação”) elaborado por uma das seguintes empresas (“Empresas Especializadas”):

|  |  |
| --- | --- |
| **Empresa** | **CNPJ** |
| Mercatto Assessoria e Avaliações S/C Ltda. | 65.030.348/0001-77 |
| Enval Engenharia de Avaliação Ltda. | 02.414.901/0001-55 |
| Consult Consultoria Engenharia e Avaliações S/C Ltda. | 59.039.701/0001-87 |
| Hauze Engenharia Ltda. | 24.785.170/0001-97 |
| Amaral D’Avila Engenharia de Avaliações Ltda. | 62.581.178/0001-20 |

6.1.1. Caso a empresa não seja contratada ou o Laudo de Avaliação não seja concluído anualmente na data prevista acima, a Fiduciária terá o direito de providenciar diretamente o referido laudo, às custas da Fiduciante. A Fiduciária poderá, ainda, às suas expensas e a qualquer momento, solicitar a uma das referidas empresas que elabore um Laudo de Avaliação, o qual será apresentado à Fiduciante.

6.1.3. Caso a Fiduciária venha a dar início ao processo de excussão da garantia, com o protocolo do respectivo pedido no Registro de Imóveis competente, o Valor dos Imóveis será considerado como aquele indicado no último laudo elaborado por uma das Empresas Especializadas, ainda que um novo processo de avaliação esteja em andamento.

6.2. O Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou revisar o valor das garantias prestadas, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações necessárias, observado o disposto no Ofício-Circular CVM/SRE n.º 01/20, de 05 de março de 2020. Eventuais custos incorridos com o aqui disposto deverão ser arcados pelo Patrimônio Separado.

**CAPÍTULO VII – DAS OBRIGAÇÕES GERAIS.**

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante obriga-se a:

1. a seu exclusivo custo, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos e documentos que seja obrigada nos termos e prazos previstos no presente instrumento e na Escritura de Emissão, bem como praticar todos os atos a fim de, (a) proteger os Imóveis contra invasões, contaminações e danos, (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, e (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

1. mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária e/ou pelo Agente Fiduciário na qual declare que ocorreu e/ou persiste um inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, cumprir todas as suas obrigações legais ou previstas neste Contrato para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída;
2. manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a propriedade fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e os Imóveis livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, inclusive de forma a permitir o registro do presente Contrato nas matrículas dos Imóveis;
3. manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

1. não ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato ou ceder o uso, onerar ou de qualquer outra forma alienar ou prometer alienar os Imóveis em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas;
2. obriga-se a não promover nenhuma alteração relevante nas características dos Imóveis, sem a prévia e expressa anuência da Fiduciária, observado, contudo, a autorização desde já concedida pela Fiduciária nos termos da Cláusula 3.1.1. acima;
3. comunicar a Fiduciária, dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, qualquer acontecimento que possa depreciar e/ou afetar, direta ou indiretamente, parcial ou totalmente, os Imóveis, não sendo considerados eventos desta natureza aqueles previstos para o desenvolvimento normal do quanto indicado na Cláusula 3.1.1. acima, as quais a Fiduciária desde já tem ciência e nada a se opor;

1. defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar a propriedade fiduciária, os Imóveis, no todo ou em parte, este Contrato e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar a Fiduciária no prazo previsto no inciso anterior a respeito da ação, procedimento e processo em questão, bem como do seu objeto e das medidas tomadas pela Fiduciante;
2. obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas (a) para a validade ou exequibilidade deste Contrato; (b) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (c) para as atividades desenvolvidas nos Imóveis;
3. dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
4. autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar os Imóveis e toda a documentação a eles relacionada, a qualquer hora durante o horário comercial, mediante notificação enviada com antecedência mínima de 02 (dois) Dias Úteis, sendo certo que, se os documentos solicitados se encontrarem em arquivo externo, tal prazo será prorrogado por mais 02 (dois) Dias Úteis;
5. pagar ou fazer com que sejam pagos antes que qualquer multa, penalidade, juros ou custos recaiam sobre os Imóveis, todos os encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre os Imóveis, ou, caso entenda não serem os mesmos devidos, tomar todas as medidas judiciais ou administrativas, de modo a discutir a sua exigibilidade, mantendo-a suspensa;
6. pagar ou fazer com que sejam pagos todos os impostos, taxas, contribuições, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros (“Tributos”), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis, sobre os valores e pagamentos eventualmente decorrentes da propriedade fiduciária, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato, ou, caso entenda não serem os mesmos devidos, tomar todas as medidas judiciais ou administrativas, de modo a discutir a sua exigibilidade, mantendo-a suspensa;
7. cumprir com as leis ambientais aplicáveis aos Imóveis, isentando a Fiduciária de qualquer responsabilidade relativa a eventuais irregularidades ambientais; e
8. caso os Imóveis não sejam substituídos na forma prevista na Escritura de Emissão, até a aprovação de projeto de construção dos empreendimentos que serão desenvolvidos nos Imóveis, manter válidos os projetos de construção relativos ao empreendimento que será desenvolvido nos Imóveis, incluindo CEPACs e outorgas onerosas, assim como todas as licenças, alvarás e autorizações pertinentes, adotando todas as medidas para satisfazer eventuais exigências por parte das autoridades competentes, não podendo, sem a prévia e expressa anuência da Fiduciária: a) desistir de processos de aprovação caso esteja em uma situação de inadimplemento das Obrigações Garantidas e desde que o alvará já tenha sido emitido; b) desvincular CEPACs ou outorgas onerosas do empreendimento; e c) de qualquer forma alienar a terceiros os direitos sobre o projeto, ou os CEPACs ou a outorga onerosa vinculados ao empreendimento, seja qual for a modalidade de alienação.

7.2. Adicionalmente, a Fiduciante se obriga, durante a vigência deste Contrato, a:

1. cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando à Fiduciária, sempre que por este solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas nesta Cláusula;
2. envidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas a segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo;
3. comunicar à Fiduciária, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo conhecimento, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o funcionamento dos Imóveis;
4. manter a Fiduciária indene contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas a saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarci-lo de quaisquer quantias que venha a desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes deste título;
5. monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da emissão das Debêntures;
6. cumprir e fazer suas respectivas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias, ou, ainda, seus respectivos administradores ou funcionários, no estrito exercício das respectivas funções perante a Fiduciante, a Devedora e/ou suas afiliadas, conforme o caso, cumpram com as normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act* of 1977 e do *UK Bribery Act* (UKBA) (“Leis Anticorrupção”); e
7. monitorar seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito a impactos ambientais, respeito às legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil.

**CAPÍTULO VIII – DAS DECLARAÇÕES.**

8.1. A Fiduciante e a Devedora declaram e garante à Fiduciária, nesta data, que:

1. são sociedades devidamente organizadas, constituídas e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
2. estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato, da Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;
3. o presente Contrato constitui para elas obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil;
4. estão aptas a observar as disposições previstas neste Contrato e agirão em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;
5. a celebração deste Contrato, dos demais Documentos da Securitização de que sejam parte e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais elas e seus bens estejam vinculados; e (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída;
6. não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
7. as discussões sobre o objeto do presente Contrato e dos demais documentos a ele relacionados foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
8. foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistidas por advogados especializados durante toda a referida negociação;
9. foram assessoradas por consultoria legal e têm conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e são capazes de assumir tais obrigações, riscos e encargos;
10. nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração e ao cumprimento deste Contrato;
11. todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 684 e 686, parágrafo único, do Código Civil;
12. estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente aos Imóveis, [ou, estão discutindo a exigibilidade de algumas destas obrigações, administrativa ou judicialmente, tendo obtido a competente suspensão da exigibilidade, conforme indicado no Anexo [=] deste Contrato][[3]](#footnote-4);
13. possuem patrimônio suficiente para garantir eventuais obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, de maneira que, excutida a presente garantia, não haveria situação de insolvência por parte da Fiduciante;
14. não existe qualquer disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que sejam parte, que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição, manutenção e execução da propriedade fiduciária;
15. não há quaisquer restrições, discussões judiciais de qualquer natureza em que a Fiduciante e a Devedora tenham sido devidamente citadas ou intimadas, ou impedimento que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição, manutenção e execução da propriedade fiduciária;
16. não há quaisquer ônus, dívidas ou gravames que recaiam sobre os Imóveis;
17. não há pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza, em que a Fiduciante e a Devedora tenham sido devidamente citadas ou intimadas, contra si, em qualquer Juízo deste país ou do exterior, no presente, ou decorrente de qualquer fato ocorrido nos últimos 20 (vinte) anos, que possam colocar em risco os Imóveis ou a capacidade de cumprimento de suas obrigações decorrentes deste Contrato e da Escritura de Emissão;
18. desconhecem a existência de qualquer inadequação dos Imóveis às normas de uso e ocupação do solo, e qualquer ressalva em relação à legislação urbanística, assim considerado o uso vocacional dos Imóveis, qual seja, empreendimento [*residencial multifamiliar | comercial (apart-hotel, salas comerciais, lojas*][[4]](#footnote-5) e ambiental pertinente;
19. não há reclamações ambientais recebidas pela Fiduciante e a Devedora, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto os Imóveis, sendo certo que caso venha a surgir qualquer reclamação ambiental, serão empregados os melhores esforços para que seja sanada pela Fiduciante, de forma que os Imóveis se tornem reabilitados para o uso declarado, nos termos das diretrizes estabelecidas pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB)[[5]](#footnote-6);
20. não existem em relação aos Imóveis questões ambientais e sociais incluindo, mas não se limitando, a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água; depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais; conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança sendo certo que caso venha a surgir qualquer das questões mencionadas nesta alínea, serão empregados os melhores esforços para que seja prontamente sanada pela Fiduciante, de forma que os Imóveis não sejam afetados[[6]](#footnote-7);
21. na hipótese de existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, responsabilizar-se-ão, desde que devidamente comprovado, integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais, nos termos previstos pelos parâmetros estabelecidos pela CETESB, lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental, que tiverem dado causa;
22. os Imóveis estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, sendo certo que, mediante o surgimento de qualquer dessas condições, a Fiduciante e a Devedora agirão prontamente para que seja imediatamente sanada, de forma que os Imóveis não sejam afetados;
23. desconhecem a existência sobre os Imóveis de restrição ao uso, incluindo relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, tombamento, direitos minerários, restrição de atividades devido a inserção em APA (Área de Preservação Ambiental) ou APP (Área de Preservação Permanente), assim considerado o uso vocacional dos Imóveis, qual seja empreendimento [*residencial multifamiliar | comercial (apart-hotel, salas comerciais, lojas*][[7]](#footnote-8);
24. toda e qualquer intervenção realizada pela Fiduciante nos Imóveis que dependia de prévia aprovação de órgãos competentes foi realizada acompanhada das respectivas licenças, salvo os casos onde há legislação permite que se inicie alguma atividade após transcorrido o silêncio administrativo, o que não será configurado infração contratual; desconhecem, a Fiduciante e a Devedora, que tenha havido qualquer intervenção irregular nos Imóveis antes de sua aquisição pela Fiduciante e que não venha a ser regularizada ou de qualquer forma sanada pela Fiduciante;
25. não há quaisquer notificações, autos de infração, intimações ou penalidades impostas pelos órgãos públicos estaduais, municipais ou federais recebidas pela Fiduciante e a Devedora, que digam respeito aos Imóveis e/ou que possam afetar a realização do presente negócio de forma livre e desembaraçada;
26. não há qualquer restrição, seja de natureza cível, administrativa, ambiental, minerária, urbanística que possa vir a afetar a propriedade a posse e/ou as atividades desenvolvidas nos Imóveis, assim considerado o uso vocacional dos Imóveis, qual seja empreendimento *[residencial multifamiliar | comercial (apart-hotel, salas comerciais, lojas][[8]](#footnote-9)*;
27. os Imóveis não estão localizados em terras de ocupação indígena ou quilombola, assim definidas pela autoridade competente;
28. desconhecem a existência de processos de desapropriação, ou decreto de utilidade ou interesse público, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Imóveis;
29. cumpre e faz suas respectivas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias, ou, ainda, seus respectivos administradores ou funcionários, no estrito exercício das respectivas funções perante a Fiduciante, a Devedora e/ou suas afiliadas, conforme o caso, cumpram com as Leis Anticorrupção; e
30. cumpre de forma regular e integral a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, conforme aplicável, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo e/ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais (exceto por aquelas determinações questionadas de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas), bem como adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social (“Leis Ambientais e Trabalhistas”), em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente.

8.2. As declarações prestadas pela Fiduciante e pela Devedora neste Contrato são válidas e a Fiduciante e a Devedora obrigam-se a mantê-las válidas até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas. A Fiduciante e a Devedora obrigam-se a (i) notificar imediatamente a Fiduciária caso venham a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas neste Contrato tornaram-se inverídicas, incorretas, incompletas ou inválidas; e (ii) , observada a obrigação de indenização da Devedora prevista na Cláusula 5.30.1 da Escritura de Emissão, manter indene e indenizar a Fiduciária, os Titulares dos CRI, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer despesa extraordinária razoável e comprovadamente incorrida, e desde que decorra de comprovada obrigação da Emissora, e venha a ser devida diretamente em razão: **(i)** dos CRI, especialmente, mas não se limitando ao caso das declarações prestadas serem falsas, incorretas ou inexatas; **(ii)** dos Documentos da Securitização; ou **(iii)** de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, a Alienação Fiduciária de Imóveis, de qualquer natureza, incluindo danos ambientais e/ou fiscais, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas necessárias e razoáveis, com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas contra a Fiduciária ou por ela, neste caso, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Fiduciária definidos nos Documentos da Securitização e que sejam devidamente comprovadas.

8.2.1. Em virtude do disposto acima, fica certo e ajustado que a Fiduciária também terá a faculdade de solicitar a substituição da presente garantia, caso qualquer das declarações prestadas no presente Contrato, no todo ou em parte, venha a se mostrar incorreta ou inverídica ou incompleta, sendo que, caso a substituição não seja realizada na forma acordada neste Contrato, a Fiduciária poderá considerar antecipadamente vencidas as Obrigações Garantidas.

**CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.**

9.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

9.2. O disposto na Cláusula 9.1 acima prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

9.3. 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.

9.4. As obrigações aqui constituídas são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitentes-cessionários e sucessores a qualquer título das Partes.

9.5. As Partes declaram que este Contrato integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato, da Escritura de Emissão, dos demais Documentos da Securitização, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Securitização poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

9.6. Todas as comunicações ou notificações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato serão realizadas sempre por escrito e deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Fiduciante ou Devedora:

Avenida Nicolas Boer, 399, 5º andar, unidade 502S, Jardim das Perdizes

CEP 01140-060 - São Paulo – SP   
At.: Flavio Vidigal

Telefone: (11) 3708-1000   
E-mail: [ri@tecnisa.com.br](mailto:ri@tecnisa.com.br)

Fiduciária:

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12,

CEP 04.506-000, São Paulo/SP

At.: Arley Custódio Fonseca

Fone: (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br | juridico@truesecuritizadora.com.br

9.6.1. As comunicações ou notificações serão consideradas entregues **(i)** se realizadas por meio físico, na data do seu recebimento por qualquer empregado, preposto ou representante de qualquer das Partes, sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por telegrama; e **(ii)** quando realizadas por correio eletrônico (e-mail), na data de envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

9.6.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de ser válida a comunicação enviada ao último endereço indicado. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração do endereço serão arcados integralmente pela Parte inadimplente.

9.6.3. A Devedora e a Fiduciante neste ato concordam que qualquer comunicação enviada nos termos desta Cláusula 9.6, ou para o procedimento de intimação de que trata a Cláusula 4.2 e seguintes, para exercício de preferência, para informações acerca das datas dos leilões e quaisquer outras comunicações, notificações e intimações à Fiduciante e/ou à Devedora serão consideradas devidamente realizada para todas, mesmo que referida comunicação tenha sido recebida apenas por uma delas, valendo esta cláusula como mandato recíproco.

9.7. O presente Contrato e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

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

9.9. Fica desde já dispensada a realização de assembleia geral dos titulares dos CRI para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Securitização já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Securitização, (iii) alterações a quaisquer Documentos da Securitização em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3 ou pelo Registro de Imóveis competente, notadamente aquelas para atenderem às disposições contidas na Lei nº 9.514/1997, ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI[[9]](#footnote-10).

9.10. Para fins deste Contrato, “Dia Útil” significa qualquer dia, que não seja sábado ou domingo ou feriado nacionais na República Federativa do Brasil. Todo e qualquer prazo ou período que se encerrar em, ou se torne devido em um dia que não um Dia Útil, será considerado como sendo encerrado ou devido no Dia Útil imediatamente subsequente.

9.11. Conforme preceitua o artigo 28 da Lei nº 9.514/1997, a Fiduciária fica desde já autorizada a promover a cessão dos direitos e obrigações que possui em decorrência desta propriedade fiduciária. Assim, em caso de substituição da Fiduciária no presente Contrato, a Fiduciante deverá firmar quaisquer documentos e/ou instrumentos indicados pela Fiduciária para efetuar a transferência ou cessão por ela, Fiduciária, dos seus respectivos direitos e/ou obrigações, e, para o fim de constituir, manter, preservar, proteger e registrar o direito de garantia ora constituído. O cessionário terá os mesmos direitos e obrigações da Fiduciária neste Contrato. Os custos decorrentes da cessão aqui contida, correrão as exclusivas expensas e responsabilidade da Fiduciária ou do cessionário, conforme entre os mesmos ajustados.

9.12. Esclarecem as Partes que o presente contrato é celebrado sob a forma particular, com efeitos de escritura pública, conforme preceitua o artigo 38 da Lei nº 9.514/1997.

9.13. Fica eleito o Foro da Comarca da situação dos Imóveis, como o único competente, renunciando-se a todos os outros, por mais especiais ou privilegiados que sejam para a solução de eventuais controvérsias relacionadas ao presente negócio jurídico.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em [=] ([=]) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [=].

(*assinaturas na próxima página)*

|  |  |
| --- | --- |
| **FIDUCIANTE** | |
| [=] | [=] |
|  | |
| **FIDUCIÁRIA** | |
| [=] | [=] |
| **DEVEDORA** | |
| [=] | [=] |
|  | |

*(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrado em [=] entre [=], [=], e [=])*

Testemunhas:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome:

CPF:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome:

CPF

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

**MODELO DE PROCURAÇÃO**

**PROCURAÇÃO**

Pelo presente instrumento de mandato,

**[SPE TITULAR DO IMÓVEL A SER ALIENADO]**, sociedade [=] com sede na Cidade de [=], Estado de [=], na Rua [=], CEP n° [=], inscrita no CNPJ sob o n° [=], representada neste ato por seus [=], o **Sr.** **[=]**, [nacionalidade], [estado civil – se casado, incluir [sob o regime de [=] de bens], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG nº [=] e inscrito no CPF sob o nº [=] (“Outorgante”), neste ato nomeia e constitui como sua bastante procuradora, a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora junto a CVM sob nº 663, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Outorgada”),a quem confere amplos poderes para, agindo em seu nome, praticar todos os atos e operações, de qualquer natureza, necessários ou convenientes ao exercício dos direitos previstos no “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” celebrado em [=] entre a Outorgante e a Outorgada, com a interveniência anuência da Tecnisa S.A., conforme alterado, modificado, complementado de tempos em tempos e em vigor (“Contrato”), com poderes para:

1. independente da ocorrência de um inadimplemento das Obrigações Garantidas:
   1. exercer todos os atos necessários à conservação e defesa dos Bens Dados em Garantia; e
   2. firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Outorgante relativo exclusivamente à Garantia constituída nos termos do Contrato, na medida em que seja o referido ato ou documento justificadamente necessário para constituir, conservar, formalizar ou validar ou manter válida, eficaz (inclusive perante terceiros) e exequível a garantia, bem como aditar o Contrato para tais fins, incluindo promover os registros do Contrato e de seus aditamentos e realizar as notificações cabíveis.
2. exclusivamente na hipótese de um inadimplemento das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula 7.1 do Contrato:
3. requerer as aprovações prévias ou consentimentos que possam ser necessários para o recebimento dos recursos decorrentes da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definida no Contrato);
4. receber, em nome próprio, todas as quantias referentes a pagamentos e indenizações pagas pelo poder expropriante, e/ou por quem de direito, por força de desapropriação, integral ou parcial, por qualquer forma ou motivo, dos Imóveis (conforme definidos no Contrato), aplicando tais valores na amortização ou solução da dívida referente às Obrigações Garantidas, nos termos previstos no Contrato;
5. representar o Fiduciante na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dela, perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais, distritais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões, repartições públicas e departamentos, incluindo, entre outras, Cartórios de Registros de Títulos e Documentos, cartórios de protesto, instituições bancárias, juntas comerciais, Banco Central do Brasil e Secretaria da Receita Federal, em relação exclusivamente à Alienação Fiduciária de Imóveis e ao Contrato para o fim específico de executar a garantia outorgada no Contrato e exercer todos os direitos conferidos ao Fiduciante sobre os Imóveis; e
6. tomar todas as medidas para consolidar a propriedade plena dos Imóveis em caso de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definida no Contrato).

Esta procuração será válida pelo prazo de 1 (um) ano.

Esta procuração é outorgada como condição do Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações estabelecidas no Contrato e é irrevogável e irretratável de acordo com o artigo 684 e 686, parágrafo único, do Código Civil.

Esta procuração poderá ser substabelecida a qualquer tempo pela Outorgada, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais poderes.

O presente instrumento deverá ser regido e interpretado de acordo com e regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

Os poderes ora outorgados são complementares e não cancelam, revogam ou afetam os poderes conferidos pelo Outorgante à Outorgada sob o Contrato.

Os termos iniciados em letra maiúscula e não de outra forma definidos terão, quando aqui utilizados, os respectivos significados a eles atribuídos no Contrato.

A presente procuração é outorgada, em 1 (uma) via, no dia [=], na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Brasil.

**[SPE TITULAR DO IMÓVEL A SER ALIENADO]**

*(inserir assinaturas)*

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

**MINUTA DO TERMO DE LIBERAÇÃO [TOTAL/PARCIAL] DE GARANTIA FIDUCIÁRIA**

Ilmo. Sr. Oficial do [=]º Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Pelo presente instrumento, **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35.300.444.957, representada neste ato por seus [=], o **Sr.** **[**=**]**, [nacionalidade], [estado civil – se casado, incluir [sob o regime de [=] de bens], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG nº [=] e inscrito no CPF sob o nº [=]; e o **Sr. [**=**]**, [nacionalidade], [estado civil – se casado, incluir [sob o regime de [=] de bens], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG nº [=] e inscrito no CPF sob o nº [=]; ambos com endereço comercial na sede da sociedade que ora representam, na forma do artigo [=], de seu Estatuto Social, consolidado em [=]/[=]/[=], registrado em [=]/[=]/[=] na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o NIRE 35.300.444.957 (“Fiduciária”), **autoriza e requer**, única e exclusivamente em relação aos imóveis urbanos objeto **das matrículas de nº [**=**]** do [=]º Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóveis”), a liberação da garantia sobre elas constituída por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” datado de [=], celebrado entre a Fiduciária, a [SPE TITULAR DO IMÓVEL ALIENADO] e a Tecnisa S.A., na qualidade de Devedora (“Instrumento de Alienação Fiduciária”).

Diante disso, a Fiduciária expressamente autoriza a averbação, nas matrículas dos Imóveis, da informação da presente liberação [total/parcial] da garantia objeto do Instrumento de Alienação Fiduciária, única e exclusivamente sobre os Imóveis, conforme Instrumento de Alienação Fiduciária, com efeitos em relação a todos os registros e averbações relacionados ao Instrumento de Alienação Fiduciária, a saber, os registros de número [=] e as averbações de número [=] das matrículas dos Imóveis.

[O disposto no presente instrumento não significa quitação, liberação total, desconstituição ou novação das demais garantias constituídas pelo Instrumento de Alienação Fiduciária, permanecendo alienada fiduciariamente à Fiduciária os demais Imóveis objeto da referida garantia fiduciária[[10]](#footnote-11).]

São Paulo, [=].

|  |  |
| --- | --- |
| **TRUE SECURITIZADORA S.A.** | |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| Nome:  Cargo | Nome:  Cargo |

# Anexo X

**MINUTA DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE CEPAC**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE** **CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

celebrado entre

**TECNISA S.A.**

*como fiduciante*,

e

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

*como fiduciária,*

[=] de [=] de [=]

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Certificados de Potencial Adicional de Construção em Garantia e Outras Avenças*” (“**Contrato**”), as partes abaixo qualificadas:

**SEÇÃO I – PARTES**

na qualidade de alienante fiduciante:

**TECNISA S.A.**, sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 20435, categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, 399, 5º andar, unidade 502S, Jardim das Perdizes, CEP 01140-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o n° 08.065.557/0001-12 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**Junta Comercial**”) sob o NIRE 35.300.331.613, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“**Fiduciante**”);

na qualidade de credora fiduciária:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora junto à CVM sob nº 663, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Fiduciária**”);

(sendo a Fiduciante e a Fiduciária doravante referidas individualmente como “**Parte**” e, conjuntamente, como “**Partes**”)

**SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS**

Para os fins deste Contrato, adotam-se as definições previstas no seu preâmbulo e abaixo, no singular ou no plural, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento. Os termos iniciados em letra maiúscula e não de outra forma definidos neste Contrato terão, quando aqui utilizados, os respectivos significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

|  |  |
| --- | --- |
| **“Agente Fiduciário dos CRI”** | **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34**.** |
| **“Afiliadas”** | É qualquer sociedade que seja controlada, direta ou indiretamente, pelo controlador da Fiduciante e/ou da Sociedade. |
| **“Alienação Fiduciária de Imóveis”** | A alienação fiduciária sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. |
| **“Alienação Fiduciária de Quotas”** | A alienação fiduciária sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente, objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. |
| **“Alienação Fiduciária de CEPAC”** | A alienação fiduciária, conforme o caso, sobre os Bens Dados em Garantia, nos termos deste Contrato. |
| **“Bens Dados em Garantia”** | Em conjunto, os CEPAC Alienados Fiduciariamente e os Direitos Adicionais. |
| **“*Cash Collateral*”** | significa o depósito de recursos em moeda corrente nacional na Conta Centralizadora, em montante suficiente para a composição da Razão de Garantia, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas. |
| **“CCI”** | A cédula de crédito imobiliário emitida nos termos das Escrituras de Emissão de CCI, para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários. |
| **“CEPAC”** | Os Certificados de Potencial Adicional de Construção. |
| **“CEPAC Alienados Fiduciariamente”** | Tem o significado descrito na Cláusula 1.1 abaixo. |
| **“Código Civil”** | A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. |
| **“Código de Processo Civil”** | A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada. |
| **“Conta Centralizadora”** | A conta corrente nº 78261-1, agência 0350, Itaú Unibanco S.A. (nº 341), atrelada ao patrimônio separado dos CRI, na qual serão efetuados os pagamentos decorrentes das Debêntures e mantidos os valores referentes ao Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva. |
| **“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”** | O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças*, celebrado entre a Fiduciária e a [=] na presente data, com interveniência da Fiduciante, por meio do qual são alienados fiduciariamente um ou mais imóveis de titularidade da [=]. |
| **“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”** | O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*, celebrado entre a Fiduciária e a Fiduciante na presente data, com interveniência da [=], por meio do qual são alienadas fiduciariamente as quotas representativas de percentual do capital social da [=], de titularidade da Fiduciante. |
| **“Contrato de Distribuição”** | O “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 118ª (Centésima Décima Oitava) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*”, celebrado entre a Fiduciante e a Fiduciária. |
| **“Créditos Imobiliários”** | Todos os direitos creditórios decorrentes das Debêntures e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Fiduciante de pagar o Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração e/ou dos Encargos Moratórios, se houver, bem como todos os pagamentos devidos ou a serem devidos pela Fiduciante no âmbito da emissão das Debêntures e/ou dos CRI, tais como todos os custos, comissões, despesas, multas, penalidades, indenizações, honorários, tributos e demais encargos comprovadamente incorridos pela Fiduciária, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI, em decorrência de processos, procedimentos e/ou quaisquer outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Fiduciária, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou dos Titulares dos CRI decorrentes dos Documentos da Securitização. |
| **“CRI”** | Os certificados de recebíveis imobiliários da 118ª (centésima décima oitava) emissão, em série única, da Fiduciária. |
| **“Debêntures”** | As debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em com garantia real, em série única, para colocação privada, da 15ª (décima quinta) emissão da Fiduciante. |
| **“Decreto Lei nº 911”** | O Decreto Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado. |
| **“Dia(s) Útil(eis)”** | Qualquer dia que não sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Contrato não vier acompanhada da indicação de “Dia(s) Útil(eis)”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos. |
| **“Direitos Adicionais”** | Tem o significado descrito na Cláusula 1.1 abaixo. |
| **“Documentos da Securitização”** | Os documentos envolvidos na Operação de Securitização, quais sejam: **(i)** a Escritura de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o boletim de subscrição das Debêntures; **(iv)** este Contrato; **(v)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; **(vi)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(vii)** o Termo de Securitização; **(viii)** oContrato de Distribuição; **(ix)** as declarações de investidores profissionais dos CRI; **(x)** os boletins de subscrição dos CRI; e **(xi)** quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados. |
| **“Efeito Adverso Relevante”** | Qualquer evento ou situação que possa afetar adversamente **(a)** a legalidade, a validade e/ou a exequibilidade da Escritura de Emissão, deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Securitização; **(b)** a capacidade da Emissora e/ou da SPE Garantidora de cumprir pontualmente as suas obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável; ou **(c)** na situação (econômica, financeira, operacional, jurídica, reputacional ou de outra natureza) da Emissora, da SPE Garantidora e/ou de qualquer das SPEs, e/ou nos respectivos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas. |
| **“Empresas Especializadas”** | As empresas listadas no Anexo IX da Escritura de Emissão, as quais são especializadas na avaliação de empresas. |
| **“Escritura de Emissão”** | O “*Instrumento Particular de Escritura da 15ª (décima quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada em com Garantia Adicional Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.”*, celebrado em 21 de dezembro de 2022, entre a Fiduciante e a Fiduciária. |
| **“Escritura de Emissão de CCI”** | O “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”*, a ser celebrado pela Fiduciária, na qualidade de emissora das CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante das CCI. |
| **“Eventos de Vencimento Antecipado”** | Qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados na Escritura de Emissão. |
| **“Fiança Bancária”** | Significam as fianças bancárias prestadas por uma das seguintes instituições financeiras, em montante suficiente para a composição da Razão de Garantia, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas: (1) Itaú Unibanco S.A.; (2) Banco Santander (Brasil) S.A.; (3) Banco Bradesco S.A.; (4) Banco ABC Brasil S/A; (5) Banco Safra S.A.; (6) Banco Votorantim S.A.; e/ou (7) quaisquer outras instituições financeiras com grau de classificação mínimo “AA-” ou equivalente, apresentado por uma das seguintes agências de classificação de risco: Fitch, Standard & Poor’s ou Moody’s. |
| **“Instituição Custodiante”** | **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88. |
| **“Imóveis Lastro”** | Imóveis identificados no Anexo I da Escritura de Emissão que receberão financiamento das Debêntures para construção imobiliária dos empreendimentos neles desenvolvidos. |
| **“Imóveis Alienados Fiduciariamente”** | Conforme definidos no Contrato de Alienação de Imóveis. |
| **“Leis Anticorrupção”** | Qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e do *UK Bribery Act (UKBA*). |
| **“Legislação Socioambiental”** | As leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução dos negócios da Fiduciante e necessárias para a execução de seu respectivo objeto social, incluindo, mas sem limitação a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente (incluindo mas não se limitando à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA). |
| **“Instrução CVM 476”** | A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada. |
| **“IBGE”** | Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. |
| **“Lei das Sociedades por Ações”** | A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada. |
| **“Lei nº 4.591”** | A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada. |
| **“Lei nº 4.728”** | A Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada. |
| **“Lei nº 9.514”** | A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada. |
| **“Lei nº 10.931”** | A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada. |
| **“Lei nº 14.430”** | A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada. |
| **“Obrigações Garantidas”** | Todas e quaisquer obrigações, principais ou acessórias, presentes ou futuras, em seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante perante a Fiduciária no âmbito da Escritura de Emissão, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração e/ou dos Encargos Moratórios, se houver, bem como todos os pagamentos devidos ou a serem devidos pela Emissora no âmbito da Emissão, tais como todos os custos, comissões, despesas, juros, multas, penalidades, indenizações, honorários, tributos e demais encargos comprovadamente incorridos pela Fiduciária, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI, em decorrência de processos, procedimentos e/ou quaisquer outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Debenturista, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou dos Titulares dos CRI decorrentes dos Documentos da Securitização. |
| **“Oferta Restrita”** | A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, da qual os CRI serão objeto. |
| "**Ônus" e o verbo correlato "Onerar"** | **(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, ou **(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 de Securitização”** | A operação estruturada que envolve a emissão das Debêntures e sua vinculação aos CRI que são objeto da Oferta Restrita para captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como a presente Alienação Fiduciária de CEPAC e todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Securitização. |
| "**Partes Relacionadas**" | **(i)** com relação a uma pessoa, qualquer outra pessoa que, de acordo com o conceito estabelecido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações: **(a)** a controle; **(b)** seja por ela controlada; **(c)** esteja sob controle comum; e/ou **(d)** seja com ela coligada; **(ii)** com relação a determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau; e **(iii)** com relação a determinada pessoa jurídica, fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada. |
| **“Quotas Alienadas Fiduciariamente”** | Conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. |
| **“Razão de Garantia”** | A partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da primeira Data de Integralização das Debêntures até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, a soma do valor dos Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão) deverá representar, no mínimo, 100% (cem por cento) do Saldo Devedor dos CRI. |
| **“RCA Fiduciante”** | A reunião do conselho de administração da Fiduciante realizada em [=]. |
| **“Remuneração”** | As Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over* extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br), acrescida de sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou desde a data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. |
| **“Representantes”** | Em relação à Fiduciante e quaisquer das suas respectivas sociedades controladas, os respectivos conselheiros, diretores e procuradores, funcionários. |
| **“RTD Competente”** | O Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de [São Paulo], Estado de [São Paulo], bem como no município de todas as CEPACs. |
| **“Termo de Liberação”** | A carta de liberação total ou parcial da presente Alienação Fiduciária de CEPAC, a ser emitido pela Fiduciária substancialmente na forma do Anexo III do presente Contrato, nos termos da Cláusula Dez deste Contrato e observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão. |
| “**Termo de Securitização**” | O “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 118ª (Centésima Décima Oitava) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*”,* a ser celebrado nos termos da Lei nº 14.430, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário dos CRI. |
| **“Titulares dos CRI”** | Significa, em conjunto, os investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta Restrita ou quaisquer outros investidores que venham a ser titulares dos CRI. |

**SEÇÃO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**:

1. em 21 de dezembro de 2022, a Fiduciante e a Fiduciária celebraram a Escritura de Emissão, por meio da qual a Fiduciante emitiu as Debêntures, totalmente subscritas e integralizadas pela Fiduciária, e nos termos da qual a Fiduciante se comprometeu a constituir, em determinado prazo, garantias suficientes para atender a Razão de Garantia nos prazos e condições dispostos na Escritura de Emissão;
2. na RCA Fiduciante, foram aprovadas, entre outras matérias: **(a)** a outorga e constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis; **(b)** a outorga e constituição da Alienação Fiduciária de Quotas; **(c)** a outorga e constituição da Alienação Fiduciária de CEPAC; e **(d)** a autorização à diretoria da Fiduciante para praticar todos os atos e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à outorga e constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, da Alienação Fiduciária de Quotas e/ou da Alienação Fiduciária de CEPAC, incluindo, mas não se limitando à celebração deste Contrato e/ou seus respectivos eventuais aditamentos que se façam necessários de tempos em tempos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações;
3. nos termos previstos na Escritura de Emissão, os recursos obtidos pela Fiduciante com a integralização das Debêntures serão destinados para financiamento de construção imobiliária desenvolvida nos Imóveis Lastro, observado a proporção dos recursos oriundos da Emissão a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação dos recursos, conforme previsto no Anexo II e no Anexo III da Escritura de Emissão, respectivamente, incluindo custos, despesas vinculadas e atinentes direta e indiretamente aos empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos nos Imóveis Lastro, sendo estes custos e despesas relativas a aquisição, construção, incorporação, reforma e/ou expansão dos empreendimentos imobiliários nos Imóveis Lastro, bem como aquisição de CEPAC e outorga onerosa, de forma direta ou indireta por meio das sociedades por ela controladas identificadas no Anexo I da Escritura de Emissão (“**SPEs**”);
4. a Fiduciária é companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução CVM 60, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a subsequente securitização;
5. a Securitizadora emitiu as CCI representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
6. a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI, emitidos em conformidade com o estabelecido no Termo de Securitização no âmbito de uma Operação de Securitização;
7. os CRI foram objeto da Oferta Restrita;
8. conforme previsto na Cláusula Sexta da Escritura de Emissão, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive), contado da primeira Data de Integralização até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, a soma do valor total das Garantias (conforme definidas na Escritura de Emissão) deverão representar, no mínimo, 100% (cem por cento) do Saldo Devedor dos CRI (conforme definido na Escritura de Emissão) (“Razão de Garantia”);
9. a Fiduciante é titular de [=] ([=]) CEPAC, de emissão da Prefeitura do Município de [=]/Secretaria Municipal de Finanças de [=], pertencentes a Operação Urbana Consorciada [=], adquiridos pela Fiduciante no leilão [=], realizado em [=] de [=] de [=];
10. a Fiduciante deseja outorgar a Alienação Fiduciária de CEPAC em favor da Fiduciária, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos deste Contrato; e
11. 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.

As Partes têm entre si justo e contratado celebrar o presente Contrato, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir dispostas.

**SEÇÃO III – CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO**

* 1. Objeto. Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere fiduciariamente em garantia à Fiduciária, de forma irretratável e irrevogável, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, observada a possibilidade de substituição, nos termos da Cláusula 6.11 da Escritura de Emissão, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos seguintes bens e direitos, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728:

1. [=] ([=]) CEPAC, de emissão da Prefeitura do Município de [=]/Secretaria Municipal de Finanças de [=], pertencentes a Operação Urbana Consorciada [=], adquiridos pela Fiduciante no leilão [=], realizado em [=] de [=] de [=] (“**CEPAC Alienados Fiduciariamente**” e “**Alienação Fiduciária de CEPAC**”, respectivamente);
2. todas os valores mobiliários e demais direitos, certificados, títulos ou outros valores mobiliários conversíveis, sejam eles detidas atualmente ou no futuro, que, porventura, venham a substituir os CEPAC Alienados Fiduciariamente, em razão de cancelamento, permuta, substituição, divisão, desdobramento, grupamento dos CEPAC Alienados Fiduciariamente, o direito e/ou opção de aquisição de novos CEPAC; e
3. a totalidade dos direitos, privilégios, preferências e prerrogativas relacionados aos CEPAC Alienados Fiduciariamente e demais bens e direitos descritos acima, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Fiduciante com relação aos CEPAC Alienados Fiduciariamente, bens ou direitos (“**Direitos Adicionais**” e, em conjunto com os CEPAC Alienados Fiduciariamente, os “**Bens Dados em Garantia**”), observados os termos deste Contrato.
   * 1. Em razão da constituição da Alienação Fiduciária de CEPAC, a Fiduciante transfere à Fiduciária, ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária, sem reserva alguma, a titularidade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos CEPAC Alienados Fiduciariamente.
   1. Complementarmente, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, cede fiduciariamente, nos termos dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514 e do artigo 66-B da Lei 4.728, em favor da Fiduciária e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários permitidos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, nos termos e condições previstos neste Contrato, os Direitos Adicionais.
   2. A transferência da titularidade fiduciária, do domínio resolúvel e da posse indireta dos Bens Dados em Garantia, pela Fiduciante à Fiduciária, opera-se, nesta data, com a celebração do presente Contrato, observadas as formalidades previstas na Cláusula Terceira abaixo.
   3. Observado o disposto neste Contrato e a Razão de Garantia, o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa em exoneração correspondente dos Bens Dados em Garantia no âmbito do presente Contrato.
   4. Não será devida qualquer compensação pecuniária à Fiduciante em razão da presente Alienação Fiduciária de CEPAC.
   5. Tendo em vista a transferência em caráter fiduciário da titularidade dos Bens Dados em Garantia, a Fiduciante responderá, sob as penas da lei, se ceder, transferir ou, por qualquer forma, negociar os Bens Dados em Garantia com terceiros e/ou se sobre eles constituírem quaisquer ônus ou gravames, exceto se assim permitido nos termos deste Contrato e nos demais Documentos da Securitização.
   6. O valor dos CEPAC Alienados Fiduciariamente será considerado com base no seu valor de aquisição, sem atualização monetária, conforme indicados no Anexo I do presente Contrato.
      1. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia pelo Agente Fiduciário dos CRI conforme previsto no inciso “x” do art. 11 da Resolução CVM nº 17/2021, o valor de garantia será o previsto na presente cláusula, sem qualquer atualização.

**CLÁUSULA** **SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

* 1. Obrigações Garantidas. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

1. Número da Emissão: 15ª (décima quinta) emissão de debêntures da Fiduciante;
2. Valor Total da Emissão: O valor total da emissão é de R$ [=] ([=] reais) na Data de Emissão;
3. Quantidade de Debêntures: Foram emitidas no total [=] ([=]) Debêntures na Data de Emissão;
4. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão;
5. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, não será atualizado monetariamente;
6. Remuneração das Debêntures: As Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over* extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Sobretaxa**” e, em conjunto com a Taxa DI, “**Remuneração**”), desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou desde a data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
7. Encargos Moratórios: Conforme estabelecido na Cláusula 5.21 da Escritura de Emissão, **(a)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(b)** juros de mora não compensatórios calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido e não pago;
8. Amortização Programada: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado ou resgate antecipado, ou ainda da amortização extraordinária das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso será amortizado em cada uma das datas de amortização, conforme tabelas previstas no Anexo VI da Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 11 de dezembro de 2026 e o último na Data de Vencimento;
9. Resgate Antecipado Facultativo: A Fiduciante poderá, a qualquer tempo a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da data de emissão e a seu exclusivo critério, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures. Para fins do referido resgate, o valor a ser pago à Fiduciária (na qualidade de titular das Debêntures) corresponderá ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo, conforme previsto na Cláusula 5.17.3 da Escritura de Emissão;
10. Data de Emissão das Debêntures: 23 de dezembro de 2022 (“Data de Emissão”);
11. Prazo e Data de Vencimento: As Debêntures terão prazo de 2.182 (dois mil, cento e oitenta e dois) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2028 (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão; e
12. Local de Pagamento: depósito única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária.
    * 1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1 acima, a descrição prevista nesta Cláusula Segunda visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos da Fiduciária ou modifica, sob qualquer aspecto, as características das Obrigações Garantidas, as quais encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão, da qual este Contrato é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.
13. **CLÁUSULA TERCEIRA – REGISTROS E FORMALIDADES**
    1. O presente Contrato e seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados no RTD Competente, pela Fiduciante e às suas expensas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data da sua respectiva assinatura, devendo ser obtido o registro no RTD Competente em até 30 (trinta) dias corridos contados da data do respectivo protocolo, observado que no caso de apresentação de eventuais exigências formuladas pelo RTD Competente, durante o processo de registro do referido Contrato, a Fiduciante compromete-se a cumprir tempestivamente as referidas exigências, diligenciando para cumprir tempestivamente as referidas exigências.
       1. A Fiduciante deverá comprovar o cumprimento do disposto na Cláusula 3.1 acima mediante o envio à Fiduciária de 1 (uma) via original do presente Contrato e/ou de seus eventuais aditamentos devidamente registrado e/ou averbados, conforme o caso, no RTD Competente, no prazo de até 5 (cinco) Dia Úteis contado da data da sua disponibilização pelo RTD Competente.
       2. Outrossim, deverá ainda a Fiduciante, nos mesmos prazos indicados nas Cláusulas 3.1. e 3.1.1. retro, comunicar ao banco custodiante do CEPAC, sobre a constituição da garantia prevista neste Contrato.
    2. Sem prejuízo da obrigação da Fiduciante, a Fiduciária, a seu exclusivo critério ,poderá praticar os atos previstos nos termos da Cláusula Terceira, caso a Fiduciante não os faça nos prazos nela indicados, às expensas da Fiduciante, obrigando-se a Fiduciante, neste caso, a reembolsar os patrimônios separados dos CRI de todos os custos incorridos com o processo de registro e/ou averbação, bem como a fornecer todos os documentos em seu poder que se façam necessários à viabilização do registro e/ou averbação pretendido. A apresentação deste Contrato ou seus eventuais aditamentos para registro ou qualquer outra providência nesse sentido que seja adotada pela Fiduciária não representará, em hipótese alguma, exoneração ou limitação da responsabilidade assumida pela Fiduciante em relação à tempestiva conclusão dos procedimentos de registro deste Contrato e de seus eventuais aditamentos, conforme procuração outorgada na forma da Cláusula 6.2.3.
14. **CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES**
    1. A Fiduciante declara e garante à Fiduciária, na presente data, que:
15. é sociedade devidamente organizada, constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
16. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato, da Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;
17. este Contrato, os demais Documentos da Securitização e as obrigações aqui e ali previstas, conforme aplicável, constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
18. a celebração, os termos e condições deste Contrato e dos demais Documentos da Securitização, a assunção e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas, conforme aplicável, e a realização da emissão das Debêntures e outorga da Alienação Fiduciária de CEPAC, conforme aplicável **(a)** não infringem o seu estatuto social e/ou qualquer outro documento societário da Fiduciante; **(b)** não acarretarão, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer **(1)** contrato ou negócio jurídico de que a seja parte, ou a que esteja vinculada, ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de sua propriedade, nem resultarão na rescisão ou em vencimento antecipado de qualquer destes contratos ou negócios; **(2)** norma legal ou regulatória a que a si, ou seus bens e direitos, estejam sujeitos; ou **(3)** de qualquer ordem ou decisão judicial, arbitral ou administrativa, ainda que liminar, dirigida ou que lhe afete, ou qualquer bem e direito de sua propriedade;
19. seus representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações aqui previstas e nos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com o seu estatuto social;
20. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental, órgão regulatório ou terceiro (incluindo, mas sem limitação no que diz respeito aos aspectos legais, contratuais, societários e regulatórios), é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Securitização, para a constituição da Alienação Fiduciária de CEPAC, exceto: **(a)** pelo arquivamento da ata da RCA Fiduciante na Junta Comercial; **(b)** pela publicação da ata da RCA Fiduciante nos termos da Lei das Sociedade por Ações e da Resolução CVM 166; **(c)** pela inscrição da Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, na Junta Comercial; **(d)** pelo registro deste Contrato e das demais Garantias no RTD Competente; e, **(e)** pela comunicação ao banco custodiante dos CEPAC conforme previsto na Cláusula 3.1.2. acima;
21. não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou os demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, tampouco tem urgência em celebrá-los;
22. as discussões sobre o objeto deste Contrato e/ou os demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
23. foi informada e avisada de todos os termos, condições e circunstâncias envolvidos na negociação objeto deste Contrato e/ou os demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;
24. apresentou à Fiduciária e/ou aos assessores legais, conforme o caso, todos os contratos firmados pela Fiduciante relacionados aos Bens Dados em Garantia, bem como declara que não há mais nenhuma obrigação fora das representadas pelos referidos instrumentos;
25. está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Contrato e dos demais Documentos da Securitização;
26. não há qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental em que a Fiduciante tenham sido devidamente citadas ou intimadas, em qualquer dos casos deste inciso, **(a)** visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Contrato e/ou os demais Documentos da Securitização; e **(b)** salvo aqueles divulgados no Formulário de Referência da Fiduciante, que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante;
27. está cumprindo a Legislação Socioambiental, exceto por aquelas **(a)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tenha obtido efeito suspensivo; ou **(b)** cujo descumprimento não possa resultar em um Efeito Adverso Relevante;
28. suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;
29. não ocorreu, nem está em curso, na presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou qualquer evento ou ato que, com o transcorrer do tempo, possa configurar um Evento de Vencimento Antecipado;
30. cumpre e faz com que todas as suas sociedades controladas cumpram, bem como envida os melhores esforços para que seus respectivos Representantes em seus respectivos benefícios cumpram, as Leis Anticorrupção, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: **(a)** conhecem e entendem as disposições das Leis Anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as Leis Anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; **(b)** no melhor conhecimento da Fiduciante, seus Representantes não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial proferida por órgão colegiado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; **(c)** mantém políticas e procedimentos internos com o objetivo de assegurar o cumprimento das Leis Anticorrupção; **(d)** adota as diligências apropriadas, de acordo com suas políticas e procedimentos internos, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; **(e)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicará imediatamente a Fiduciária; **(f)** deixa claro em todas as suas transações, especialmente contratação de terceiros, que é necessário o cumprimento às Leis Anticorrupção; e **(g)** monitora seus colaboradores, agentes e pessoas ou entidades que estejam agindo por sua conta ou em nome da Fiduciária para garantir o cumprimento das Leis Anticorrupção;
31. os CEPAC objeto do presente Contrato não estão sujeitos a qualquer restrição de transferência ou de venda, exceto conforme o previsto no presente Contrato;
32. a Fiduciante é a legítima proprietária e titular dos CEPAC Alienados Fiduciariamente, os quais, exceto pela Alienação Fiduciária de CEPAC constituída nos termos deste Contrato, se encontram livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, opções ou restrições de qualquer natureza que, de qualquer modo, possam obstar o pleno exercício, pela Fiduciária, das prerrogativas decorrentes deste Contrato;
33. a presente Alienação Fiduciária de CEPAC não configura fraude contra credores, fraude à execução, fraude à execução fiscal ou, ainda, fraude falimentar;
34. está ciente e de acordo com todas as cláusulas e condições do presente Contrato, inclusive das disposições que regulam o exercício de qualquer direito referentes aos CEPAC Alienados Fiduciariamente e execução da presente Alienação Fiduciária de CEPAC;
35. nesta data, não omitiu quaisquer fatos, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possam resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica dos CEPAC Alienados Fiduciariamente em prejuízo dos titulares das Debêntures ou dos CRI; e,
36. que os CEPAC não foram vinculados a qualquer projeto e/ou terreno, não havendo também qualquer pedido de vinculação dos CEPAC protocolados ou em fase de análise perante Prefeitura do Município de [=].
    1. A Fiduciante deverá notificar a Fiduciária em caso de ciência de que quaisquer das declarações prestadas no presente Contrato e/ou nos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, eram total ou parcialmente falsas, incompletas, incorretas ou insuficientes na data em que foram prestadas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data da sua ciência.
37. **CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO**
    1. Obrigações. A Fiduciante obriga-se, a partir da presente data e até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente cumpridas, a observar os seguintes procedimentos, ressalvado o disposto na Cláusula 5.2 abaixo.
38. manter, conforme aplicável, todas as autorizações necessárias à assinatura deste Contrato, bem como ao cumprimento integral de todas as obrigações aqui previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
39. manter em pleno vigor, todas as autorizações, aprovações, licenças e consentimentos exigidos nos termos da legislação e regulamentação brasileiras para o regular exercício das suas atividades, ressalvados os casos em que possua provimento jurisdicional vigente autorizando a sua atuação sem as referidas autorizações, aprovações ou licenças, ou nos casos em que tais autorizações, aprovações ou licenças estejam no processo legal de obtenção ou renovação, desde que obedecidos os prazos regulamentares ou legais para tanto;
40. manter os seus bens adequadamente segurados, conforme as práticas correntes de mercado;
41. manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tenha obtido efeito suspensivo;
42. cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto pelos aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tenha obtido efeito suspensivo ou, exclusivamente no caso da Fiduciante, por aqueles cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;
43. cumprir, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, a Legislação Socioambiental e trabalhista em vigor aplicável, adotando as medidas e ações preventivas destinadas a evitar ou reparar eventuais danos ao meio ambiente e/ou a seus trabalhadores decorrentes de suas ações ou das atividades, não utilizando, em suas atividades comerciais e vinculadas a seu objeto social, formas nocivas ou de exploração de trabalho forçado e/ou mão de obra infantil prejudicial;
44. orientar seus fornecedores, clientes e prestadores de serviços para que adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, quando possível mediante condição contratual específica;
45. cumprir, e fazer com que todas as suas sociedades controladas cumpram, bem como envidar os melhores esforços para que seus Representantes cumpram, integralmente as Leis Anticorrupção;
46. não realizar, fazer com que administradores e funcionários, no exercício de suas funções, não realizem, em benefício próprio ou para a Fiduciante **(a)** o uso de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; **(b)** qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; e/ou **(c)** qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal.
47. dar cumprimento a todas as instruções razoavelmente solicitadas pela Fiduciária e que sejam necessárias ao cumprimento do presente Contrato, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data da solicitação ou, em caso de ocorrência de um inadimplemento e/ou Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data da solicitação enviada pela Fiduciária;
48. reforçar a garantia na hipótese de descumprimento da Razão de Garantia, nos termos da Escritura de Emissão e deste Contrato;
49. não **(a)** vender, ceder, transferir, permutar, renunciar, prometer realizar quaisquer destes atos ou, a qualquer título alienar ou outorgar qualquer opção de compra ou venda sobre os Bens Dados em Garantia; **(b)** criar qualquer ônus, encargo ou gravame sobre os Bens Dados em Garantia, ainda que sob condição suspensiva (exceto pela presente Alienação Fiduciária de CEPAC); **(c)** restringir, depreciar ou diminuir, ou realizar qualquer ato que possa vir a resultar em qualquer restrição, depreciação, diminuição ou prejuízo para a Alienação Fiduciária de CEPAC e/ou os direitos criados por este Contrato; ou **(d)** celebrar quaisquer acordos que, de qualquer forma, direta ou indiretamente, vinculem ou possam criar qualquer ônus, gravame ou limitação ao direito de dispor dos Bens Dados em Garantia;
50. na hipótese de ser verificado qualquer ônus, encargo ou gravame sobre os Bens Dados em Garantia, que não os previstos neste Contrato, obter medida judicial suspendendo o respectivo ônus, encargo ou gravame no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data de verificação do respectivo ônus, encargo ou gravame;
51. não praticar qualquer ato que possa invalidar, restringir, limitar e/ou alterar a procuração e/ou os poderes outorgados nos termos previstos neste Contrato, obrigando-se a renovar a procuração outorgada nos prazos previstos neste Contrato;
52. tomar, de forma tempestiva e adequada, quaisquer medidas que sejam necessárias com vistas garantir e manter a validade, eficácia e preservação dos Bens Dados em Garantia e da garantia criada pelo presente Contrato, bem como defender a si mesma e a Fiduciária, às suas próprias custas, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que afete diretamente os Bens Dados em Garantia e/ou este Contrato, mantendo a Fiduciária indene e a salvo de todas e quaisquer responsabilidades, custos e despesas necessárias e comprovadas (incluindo honorários advocatícios razoáveis, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais);
53. a qualquer tempo, mediante solicitação escrita da Fiduciária, e exclusivamente às expensas da Fiduciante, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva solicitação, celebrar documentos adicionais e tomar providências razoavelmente solicitadas pela Fiduciária que sejam efetivamente necessárias para fins de obter ou preservar integralmente os direitos aqui outorgados à Fiduciária;
54. 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;
55. manter e preservar a titularidade válida e plena dos Bens Dados em Garantia, bem como sobre o direito real de garantia constituído nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos, mantendo-a em sua posse mansa e pacífica, livre e desembaraçada de quaisquer ônus (exceto pelo presente Contrato) e de quaisquer ações de arresto, sequestro ou penhora e em perfeito estado de segurança e utilização;
56. manter a todo momento o atendimento à Razão de Garantia até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme disposto na Escritura de Emissão;
57. responsabilizar-se pela existência, validade e ausência de vícios da presente Alienação Fiduciária de CEPAC;
58. informar à Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do seu conhecimento, os detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento, iminente, fato, evento ou controvérsia que de qualquer forma possa afetar negativamente os Bens Dados em Garantia ou a capacidade da Fiduciante de cumprir suas obrigações decorrentes deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Securitização de que seja parte;
59. informar à Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data da sua ciência, a ocorrência de evento ou situação que possa causar um Efeito Adverso Relevante e/ou que possa depreciar ou ameaçar a rigidez da presente Alienação Fiduciária de CEPAC ou a capacidade da Fiduciante de cumprir suas obrigações decorrentes deste Contrato;
60. fornecer e/ou tomar todas as medidas cabíveis para que seja fornecida, qualquer informação ou documento adicional não indicado em qualquer outra cláusula deste Contrato relacionados aos Bens Dados em Garantia que a Fiduciária possa vir a solicitar no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data da solicitação ou, em caso de ocorrência de um inadimplemento e/ou Eventos de Vencimento Antecipado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data da solicitação enviada pela Fiduciária, de forma a permitir que a Fiduciária verifique o cumprimento das obrigações ora assumidas e execute, caso aplicável, as disposições do presente Contrato; e
61. tratar qualquer sucessor e/ou cessionário permitido da Fiduciária como se fosse signatário original deste Contrato, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Fiduciária nos termos deste Contrato.
62. **CLÁUSULA SEXTA – EXECUÇÃO E COBRANÇA**
    1. Mediante declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas em razão de um Evento de Vencimento Antecipado, ou do vencimento final das Obrigações Garantidas sem que as mesmas tenham sido integral e efetivamente quitadas, nos termos previstos na Escritura de Emissão, consolidar-se-á em favor da Fiduciária, na qualidade de emissora dos CRI, a propriedade plena dos Bens Dados em Garantia, podendo a Fiduciária e o Agente Fiduciário dos CRI, sem prejuízo dos demais direitos previstos em lei, especialmente aqueles previstos pelo artigo 66-B, parágrafos 3º e 4º, da Lei nº 4.728, tomar as providências preparatórias e/ou assecuratórias, judiciais ou não, que entenderem cabíveis, a fim de permitir a plena e integral excussão da garantia objeto do presente Contrato e promover sua alienação, em boa-fé.
    2. Na ocorrência de uma das hipóteses previstas na Cláusula 6.1 acima, a Fiduciária e o Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, poderão exercer, com relação aos Bens Dados em Garantia, todos os direitos e poderes conferidos por este Contrato e pela lei aplicável, assim como poderá ceder, transferir, alienar e/ou de outra forma excutir os Bens Dados em Garantia, até o integral pagamento das Obrigações Garantidas, no todo ou em parte, de forma pública ou particular (proporcionalmente ao valor do crédito de cada um dos Titulares dos CRI), inclusive por meio de alienação em bolsa de valores ou mercado de balcão, conforme aplicável, judicial ou extrajudicialmente, a exclusivo critério da Fiduciária e do Agente Fiduciário dos CRI, que poderá, independentemente de leilão, de hasta pública, de avaliação, de notificação judicial ou extrajudicial ou de qualquer outro procedimento, conferir opção ou opções de compra sobre os Bens Dados em Garantia, conforme aplicável.
       1. Para o fiel cumprimento do disposto nesta Cláusula Sexta e observados os procedimentos aqui estabelecidos, a Fiduciante, pelo presente Contrato, autoriza a alienação de seus Bens Dados em Garantia a terceiros, observados os termos deste Contrato. A Fiduciante reconhece que a venda dos Bens Dados em Garantia poderá ocorrer em condições menos favoráveis do que aquelas que poderiam ser obtidas por meio de uma venda sob circunstâncias normais e, não obstante essas circunstâncias, reconhece e concorda que qualquer venda poderá ser realizada.
       2. Pelo presente Contrato, a Fiduciante concorda que a Fiduciária poderá vender os Bens Dados em Garantia por um preço inferior ao valor total devido das Obrigações Garantidas, desde que não seja por preço vil, devendo a Fiduciária envidar seus melhores esforços no sentido de se obter o valor justo pela venda dos referidos Bens Dados em Garantia.
       3. Fica a Fiduciária, nos termos do instrumento de procuração previsto no Anexo II ao presente Contrato, em caráter irrevogável e irretratável, na melhor forma de direito, como condição deste Contrato, autorizado, na qualidade de mandatário da Fiduciante, nos termos dos artigos 653 e 686, parágrafo único, do Código Civil Brasileiro, a firmar, se necessário, quaisquer documentos e a praticar quaisquer atos necessários à excussão da garantia objeto deste Contrato, inclusive efetuar a transferência da titularidade dos Bens Dados em Garantia, se for o caso, sendo-lhe conferidos todos os poderes que lhes são assegurados pela legislação vigente para tanto, inclusive os poderes *ad judicia* e *ad negotia*.
       4. Não obstante o mandato conferido nos termos da Cláusula 6.2.3 acima e do Anexo II deste Contrato, a Fiduciante desde já se obriga a praticar todos os atos e a cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos previstos nesta Cláusula Sexta, incluindo, mas não se limitando a, a assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para consolidação da propriedade dos Bens Dados em Garantia em nome da Fiduciária.
       5. A Fiduciante compromete-se a renovar anualmente a procuração, com antecedência de 30 (trinta) dias contados da data do término da validade da respectiva procuração.
    3. A Fiduciante permanecerá responsável pelo pagamento de qualquer saldo devedor eventualmente remanescente após a aplicação dos recursos relativos aos Bens Dados em Garantia para pagamento das Obrigações Garantidas, sem prejuízo dos acréscimos, conforme aplicável, de remuneração, encargos moratórios e quaisquer outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das Obrigações Garantidas enquanto não forem pagas, ficando preservado à Fiduciária o direito à excussão das demais garantias outorgadas no âmbito da Operação de Securitização.
    4. Todas as despesas necessárias comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária e pelo Agente Fiduciário, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão da garantia objeto deste Contrato, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões, integrarão o valor das Obrigações Garantidas.
    5. Compete a Fiduciária o direito de usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, ou quaisquer outros direitos, garantias e prerrogativas cabíveis para receber e exercer os direitos que lhe são conferidos em razão da Alienação Fiduciária de CEPAC ora constituída.
    6. Caso o montante decorrente da excussão das garantias constituídas nos termos deste Contrato, líquido de quaisquer taxas e tributos que venham a ser retidos ou deduzidos, seja superior ao necessário para a liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciária comunicará à Fiduciante por escrito e procederá com a devolução do valor excedente, se houver, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento das instruções da Fiduciante a esse respeito. A Fiduciante, ao tomar ciência da referida comunicação, deverá fornecer à Fiduciária as respectivas instruções cabíveis para a efetivação da devolução. Caso o montante decorrente da excussão das garantias aqui previstas, líquido de quaisquer taxas e tributos que venham a ser retidos ou deduzidos, seja inferior ao necessário para a liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor da Fiduciante, sempre subsistindo a responsabilidade da Fiduciante pela integral liquidação das Obrigações Garantidas, a qualquer tempo, em favor da Fiduciária.
    7. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, a Alienação Fiduciária de CEPAC ora constituída se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos CEPAC Alienados Fiduciariamente será restituída pela Fiduciária à Fiduciante, mediante a celebração, pela Fiduciária, do respectivo termo de liberação da Alienação Fiduciária de CEPAC ora compromissada no prazo descrito na Cláusula 8.2 abaixo, bem como todo e qualquer documento que venha a ser solicitado pelo banco custodiante dos CEPAC de modo a desonerar os mesmos.
    8. A execução da Alienação Fiduciária de CEPAC na forma aqui prevista será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra excussão de garantia, real ou pessoal, concedida pela Fiduciante nos termos deste Contrato, da Escritura de Emissão e dos demais contratos que venham a ser celebrados pelas Partes, incluindo os outros contratos de garantias previstos na Escritura de Emissão.
    9. A prática, pela Fiduciária, de qualquer ato para a alienação ou opção de compra sobre os Bens Dados em Garantia, não prejudicará nem reduzirá o seu direito de adotar quaisquer outros procedimentos, alternada ou simultaneamente, que visem à satisfação compulsória das obrigações assumidas pela Fiduciante perante à Fiduciária, inclusive a excussão de outras garantias previstas na Escritura de Emissão.
    10. A Fiduciante permanecerá obrigada, nos termos do presente Contrato, e os Bens Dados em Garantia permanecerão sujeitos ao disposto neste Contrato, até a quitação da Obrigações Garantidas, sem limitação e sem qualquer reserva de direitos contra a Fiduciante, e independentemente da notificação ou anuência da Fiduciante, não obstante:
63. qualquer renovação, novação (com ou sem alteração de remuneração e/ou de cronograma de amortização), prorrogação, aditamento, modificação, alteração do prazo, forma, local, valor ou moeda de pagamento das Obrigações Garantidas, desde que formalizada em estrita observância aos termos da Escritura de Emissão;
64. qualquer vencimento antecipado, restituição ou quitação parcial das Obrigações Garantidas, ou qualquer invalidade parcial ou inexequibilidade de quaisquer dos documentos relacionados às Obrigações Garantidas;
65. qualquer ação (ou omissão) da Fiduciária e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, transação, renúncia no exercício de qualquer direito, poder ou prerrogativa e prorrogação do prazo de execução de qualquer direito, contidos nos documentos relacionados às Obrigações Garantidas ou nos termos da legislação aplicável; e/ou
66. a venda, permuta, renúncia, restituição, liberação ou quitação de qualquer outra garantia, direito de compensação ou outro direito de garantia a qualquer tempo detido pelos Titulares dos CRI (de forma direta ou indireta) para o pagamento parcial das Obrigações Garantidas.
    1. Até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas integralmente, a Fiduciante, neste ato, renuncia a seus direitos de sub-rogação contra os Titulares dos CRI, na condição de credores originais das Obrigações Garantidas, e, portanto, a Fiduciante não terá direito a recuperar dos Titulares dos CRI ou de qualquer adquirente dos Bens Dados em Garantia qualquer valor pago em conexão com às Obrigações Garantidas, com os CRI ou em conexão com os valores resultantes da excussão dos Bens Dados em Garantia e da alienação e transferência dos Bens Dados em Garantia, e não deverá se sub-rogar os direitos creditórios correspondentes às Obrigações Garantidas.
67. **CLÁUSULA SÉTIMA – VIGÊNCIA E LIBERAÇÃO**
    1. O presente Contrato passará a viger a partir da sua data de assinatura e deverá permanecer em pleno vigor até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, tal como vier a ser expressamente confirmado, por escrito, pela Fiduciária, nos termos deste Contrato, restando claro que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa na exoneração proporcional da presente Alienação Fiduciária de CEPAC.
       1. Liberação Parcial. Caso não tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou inadimplemento pela Fiduciante não sanado, a presente Alienação Fiduciária de CEPAC poderá ser parcial ou totalmente liberada nos termos da da Escritura de Emissão, mediante aditamento ao presente Contrato para refletir a nova quantidade de CEPAC, se for o caso, sendo certo que tal liberação deverá observar, em qualquer hipótese, a manutenção da Razão de Garantia.
    2. No prazo de até 10 (dez) dias contado da data da extinção deste Contrato ou da data da verificação da liberação total ou parcial, conforme o caso, a Fiduciária deverá, às expensas da Fiduciante, emitir e entregar à Fiduciante o Termo de Liberação, autorizando a liberação total ou parcial, conforme o caso, da presente Alienação Fiduciária de CEPAC, bem como todo e qualquer documento que venha a ser solicitado pelo banco custodiante dos CEPAC de modo a desonerar os mesmos.
    3. As Partes declaram estar cientes e de acordo que nenhuma aprovação por parte dos Titulares dos CRI será necessária para a operacionalização do disposto nesta Cláusula Dez.
68. **CLÁUSULA OITAVA– INDENIZAÇÕES**
    1. A Fiduciante, observada a obrigação de indenização prevista na Cláusula 5.30.1 da Escritura de Emissão, deverá **(i)** indenizar, reembolsar e manter indene a Fiduciária e seus sucessores, cessionários, diretores, conselheiros, empregados, agentes e Afiliadas contra todas as ações, prejuízos, danos, penalidades, e responsabilidades (incluindo, sem limitação, responsabilidades por multas), relativos a/ou resultantes de **(a)** qualquer atraso no pagamento de qualquer imposto ou outros tributos que possam ser devidos com relação a qualquer parte dos CEPAC antes de excutida a garantia, que seja estabelecida por sentença transitada em julgado; **(b)** qualquer descumprimento pela Fiduciante das declarações e/ou das obrigações contidas neste Contrato e na Escritura de Emissão; ou **(c)** constituição e aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária de CEPAC contemplada no presente Contrato; e **(ii)** reembolsar cada parte indenizada por todos os custos e desembolsos, incluindo despesas com honorários advocatícios de acordo com as práticas e os valores adotados pelo mercado e/ou fixados pelo juiz, bem como as custas e despesas judiciais devidamente comprovadas, incorridos, relativos, decorrentes, ou resultantes do quanto disposto no inciso (i) desta Cláusula, ou do exercício por qualquer parte indenizada de qualquer direito ou ação outorgada nos termos deste Contrato (excluindo quaisquer obrigações, prejuízos, danos, penalidades, e responsabilidades – incluindo, sem limitação, responsabilidade por multas – ou despesas de qualquer natureza incorridas ou decorrentes de dolo ou culpa da parte indenizada).
       1. As obrigações de indenização da Fiduciante previstas nesta Cláusula continuarão em pleno vigor e eficácia, independentemente da quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas.
69. **CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS**
    1. Comunicações. Todas as comunicações ou notificações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato serão realizadas sempre por escrito e deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:
70. Para a Fiduciante:

**TECNISA S.A.**

Avenida Nicolas Boer, 399, 5º andar, unidade 502S, Jardim das Perdizes, CEP 01140-060, São Paulo – SP   
At.: Flavio Vidigal   
Telefone: (11) 3708-1000   
E-mail: ri@tecnisa.com.br

1. Para a Fiduciária:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição

CEP 04506-000 – São Paulo/SP

At.: Arley Custódio Fonseca

Fone: (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br | juridico@truesecuritizadora.com.br

* + 1. As comunicações ou notificações serão consideradas entregues **(i)** se realizadas por meio físico, na data do seu recebimento por qualquer empregado, preposto ou representante de qualquer das Partes, sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por telegrama; e **(ii)** quando realizadas por correio eletrônico (e-mail), na data de envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.
    2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de ser válida a comunicação enviada ao último endereço indicado. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração do endereço serão arcados integralmente pela Parte inadimplente.
  1. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título.
  2. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Contrato. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Fiduciária em razão de qualquer inadimplemento da Fiduciante prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Fiduciante neste Contrato ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
  3. Sucessão. As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Contrato foi celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando seus sucessores a qualquer título e respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.
  4. 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.
  5. Modificações. Qualquer modificação aos termos e condições deste Contrato será eficaz apenas mediante sua formalização por meio de aditamento a ser firmado por todas as Partes, o qual deverá ser devidamente inscrito no RTD Competente.
     1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Fiduciária dependerão da prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Securitização, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas nos Termos de Securitização.
     2. Fica desde já dispensada a deliberação da Fiduciária, orientada por assembleia geral dos Titulares dos CRI para: **(i)** correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, **(ii)** alterações deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Securitização já expressamente permitidas nos termos deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Securitização, **(iii)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive decorrente de exigências de autoridades competentes devidamente comprovadas, ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas no incisos (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Fiduciária, aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Fiduciária e/ou Titulares dos CRI.
  6. Cessão. A Fiduciante não poderá ceder quaisquer de seus direitos ou obrigações aqui estabelecidos sem o prévio consentimento da Fiduciária.
  7. Novação. Ressalvado conforme o disposto neste Contrato, a Fiduciante permanecerá obrigada, nos termos do presente Contrato, e os CEPAC permanecerão sujeitas à alienação fiduciária constituída pelo presente Contrato, ainda que qualquer das Obrigações Garantidas, ou a responsabilidade da Fiduciante nos termos do presente Contrato, venham a ser, de tempos em tempos, no todo ou em parte, novadas, postergadas, aditadas, modificadas, antecipadamente vencidas, comprometidas, renunciadas ou liberadas.
  8. 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.
  9. Conflitos. As Partes desde já concordam que, em caso de conflito entre as disposições constantes do presente Contrato e as constantes da Escritura de Emissão, que se refiram inclusive, mas não somente à alienação fiduciária dos CEPAC, as disposições da Escritura de Emissão deverão prevalecer. Fica desde já estabelecido, nesse sentido, que a existência de cláusulas e condições específicas neste Contrato, que porventura não estejam descritas na Escritura de Emissão, deverão ser interpretadas como sendo complementares (e vice-versa) àquelas.
  10. Regras de Interpretação. O presente Contrato deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações: **(i)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(ii)** as expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras 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; **(iii)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a cláusula, sub-cláusula, inciso, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento; **(iv)** 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; **(v)** os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; **(vi)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(vii)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(viii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; **(ix)** adicionalmente, as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Securitização, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e **(x)** em caso de conflito ou incongruência entre qualquer termo ou redação deste instrumento com os da Escritura de Emissão, prevalecerão aqueles da Escritura de Emissão.
  11. Anexos. Os Anexos a este instrumento 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.
  12. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos no âmbito da Operação de Securitização, que envolvem a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Securitização, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
  13. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica. Este Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos do inciso III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Contrato comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 814 e seguintes do Código de Processo Civil.

1. **CLÁUSULA DEZ – LEI APLICÁVEL E FORO**
   1. Este Contrato é regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.
   2. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [=].

(*as assinaturas seguem nas páginas seguintes*)

(*restante da página intencionalmente deixado em branco*)

*(Página de Assinaturas 1/2 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Alienação Fiduciária de Certificados de Potencial Adicional de Construção em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em [=], entre Tecnisa S.A. e a True Securitizadora S.A.)*

**TECNISA S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de Assinaturas 2/2 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Alienação Fiduciária de Certificados de Potencial Adicional de Construção em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em [=], entre Tecnisa S.A. e a True Securitizadora S.A.)*

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: RG: CPF: | Nome: RG: CPF: |

**ANEXO I DO CONTRATO DE ALINEAÇÃO FIDUCIÁRIA DE CEPAC**

**CEPAC ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Quantidade** | **Emissor** | **Operação Urbana Consorciada** | **Leilão** | **Valor de Aquisição (R$)** |
| [=] | [=] | [=] | [=] | [=] |
| [=] | [=] | [=] | [=] | [=] |
| [=] | [=] | [=] | [=] | [=] |
| [=] | [=] | [=] | [=] | [=] |

**ANEXO II DO CONTRATO DE ALINEAÇÃO FIDUCIÁRIA DE CEPAC**

**MODELO DE PROCURAÇÃO**

**PROCURAÇÃO**

Pelo presente instrumento de mandato,

**TECNISA S.A.**, sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 20435, categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, 399, 5º andar, unidade 502S, Jardim das Perdizes, CEP 01140-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o n° 08.065.557/0001-12 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“Junta Comercial”) sob o NIRE 35.300.331.613, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Tecnisa” ou “Outorgante”), neste ato nomeia e constitui como sua bastante procuradora, a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora junto à CVM sob nº 663, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Outorgada”),a quem confere amplos poderes para, agindo em seu nome, praticar todos os atos e operações, de qualquer natureza, necessários ou convenientes ao exercício dos direitos previstos no “*Instrumento Particular de Certificados de Potencial Adicional de Construção em Garantia e Outras Avenças*” celebrado em [=] entre as Outorgantes e a Outorgada, conforme alterado, modificado, complementado de tempos em tempos e em vigor (“Contrato”), com poderes para:

1. independente da ocorrência de um inadimplemento das Obrigações Garantidas:
   1. exercer todos os atos necessários à conservação e defesa dos Bens Dados em Garantia; e
   2. firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Outorgante relativo exclusivamente à garantia constituída nos termos do Contrato, na medida em que seja o referido ato ou documento justificadamente necessário para constituir, conservar, formalizar ou validar ou manter válida, eficaz (inclusive perante terceiros) e exequível a garantia, bem como aditar o Contrato para tais fins, incluindo promover os registros do Contrato e de seus aditamentos e realizar as notificações cabíveis.
2. exclusivamente na hipótese de um inadimplemento das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula Sexta do Contrato:
   1. cobrar, receber, vender ou fazer com que seja vendida, ceder, conferir opção ou opções de compra ou de outra forma alienar, conforme o caso, a totalidade ou qualquer parte dos Bens Dados em Garantia, por meio de venda pública ou privada, a seu critério, obedecida a legislação aplicável e o disposto no Contrato;
   2. demandar e receber quaisquer Bens Dados em Garantia e os recursos oriundos da alienação e/ou cessão dos Bens Dados em Garantia, aplicando-os no pagamento e/ou amortização das Obrigações Garantidas, obedecida a legislação aplicável e o disposto no Contrato;
   3. resgatar investimentos, movimentar recursos e transferir todos e quaisquer recursos recebidos em virtude dos Bens Dados em Garantia para quitação das Obrigações Garantidas;
   4. assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental, incluindo, sem limitação, a CVM, a junta comercial e qualquer bolsa de valores ou câmara de liquidação na hipótese de um leilão, que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada dos Bens Dados em Garantia, inclusive requerer a respectiva autorização ou aprovação, quando entender necessário, a seu critério;
   5. firmar os respectivos contratos de venda, faturas, certificados de transferência e quaisquer outros documentos que possam ser necessários para o fim de formalizar a alienação, cessão ou transferência, por qualquer meio, dos Bens Dados em Garantia, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros;
   6. representar a Outorgante na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, juntas comerciais, conforme aplicável, cartórios de registro de títulos e documentos e a Secretaria da Receita Federal do Brasil, somente em relação aos atos que possam ser necessários para o fim de formalizar a alienação, cessão ou transferência, por qualquer meio, dos Bens Dados em Garantia, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros, nos termos do Contrato; e
   7. praticar qualquer ato e firmar qualquer instrumento de acordo com os termos e para os fins do Contrato.

Esta procuração será válida pelo prazo de 1 (um) ano.

Esta procuração é outorgada como condição do Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações estabelecidas no Contrato e é irrevogável e irretratável de acordo com o artigo 684 e 686, parágrafo único, do Código Civil.

Esta procuração poderá ser substabelecida a qualquer tempo pela Outorgada, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais poderes.

O presente instrumento deverá ser regido e interpretado de acordo com e regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

Os poderes ora outorgados são complementares e não cancelam, revogam ou afetam os poderes conferidos pela Outorgante à Outorgada sob o Contrato.

Os termos iniciados em letra maiúscula e não de outra forma definidos terão, quando aqui utilizados, os respectivos significados a eles atribuídos no Contrato.

A presente procuração é outorgada, em 1 (uma) via, no dia [=], na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Brasil.

**TECNISA S.A.**

*(inserir assinaturas)*

**ANEXO III** **DO CONTRATO DE ALINEAÇÃO FIDUCIÁRIA DE CEPAC**

**MODELO DE TERMO DE LIBERAÇÃO**

São Paulo, [=]

À

**TECNISA S.A.**   
Avenida Nicolas Boer, 399, 5º andar, unidade 502S, Jardim das Perdizes

CEP 01140-060, São Paulo – SP

**Ref.: Termo de Liberação de Alienação Fiduciária de Certificados de Potencial Adicional de Construção**

Prezados Senhores,

Fazemos referência ao “*Instrumento Particular de Certificados de Potencial Adicional de Construção em Garantia e Outras Avenças*” celebrado em [=] entre a Tecnisa S.A. (“Fiduciante”) e a Fiduciária (conforme definido abaixo), conforme alterado, modificado, complementado de tempos em tempos e em vigor (“Contrato”), registrado sob o nº [=] no [=]º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“RTD Competente”).

Por meio do presente termo de liberação (“Termo de Liberação”), a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora junto à CVM sob nº 663, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Fiduciária”),neste ato representada na forma de seu estatuto social, autoriza e requer, de forma irrevogável e irretratável, **a liberação da alienação fiduciária constituída nos termos do Contrato sobre [=] ([=]) CEPAC, no valor global de R$[=] ([=]), de emissão da Prefeitura do Município de [=]/Secretaria Municipal de Finanças de [=], pertencentes a Operação Urbana Consorciada [=], adquiridos pela Fiduciante no leilão [=], realizado em [=] de [=] de [=]**.

Este Termo e Liberação terá eficácia a partir da sua data de assinatura, ficando a Fiduciante e/ou seus representantes desde já autorizados a averbar o presente Termo de Liberação no RTD Competente e/ou a realizar todos e quaisquer atos e/ou medidas necessárias e/ou convenientes para fazer constar a liberação objeto deste Termo de Liberação **sempre até o limite da quantidade de CPEAC acima indicada**.

Os termos aqui utilizados com inicial em maiúsculo e não definidos de outra forma terão o significado a eles atribuído no Contrato.

Atenciosamente.

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

*(inserir assinaturas)*

# Anexo XI

**LISTA DE EMPRESAS INDEPENDENTES AVALIADORAS ESPECIALIZADAS**

|  |  |
| --- | --- |
| **Empresa** | **CNPJ** |
| Mercatto Assessoria e Avaliações S/C Ltda. | 65.030.348/0001-77 |
| Enval Engenharia de Avaliação Ltda. | 02.414.901/0001-55 |
| Consult Consultoria Engenharia e Avaliações S/C Ltda. | 59.039.701/0001-87 |
| Hauze Engenharia Ltda. | 24.785.170/0001-97 |
| Amaral D’Avila Engenharia de Avaliações Ltda. | 62.581.178/0001-20 |

# Anexo XII

**DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS**

1. Não obstante as despesas identificadas nos demais Documentos da Securitização dos quais a Emissora seja parte como de responsabilidade da Emissora, a Emissora será igualmente responsável, diretamente ou mediante a composição ou recomposição do Fundo de Despesas, pelas seguintes despesas:

* 1. remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela emissão dos CRI, no valor de R$ 9.000,00 (nove mil reais), a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;

(b) pela prestação de serviço de coordenação e estruturação, no valor de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), acrescido do valor equivalente a 1% (um por cento) do valor total dos CRI efetivamente subscritos e integralizados por terceiros acima do Montante Mínimo, exceto por fundos de investimentos geridos pela XP Gestão de Recursos Ltda., XP PE Gestão de Recursos Ltda., XP Allocation Asset Management Ltda. e a XP Vista Asset Management Ltda., pela prestação de serviço de distribuição, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;

1. pela administração do Patrimônio Separado (conforme definido do Termo de Securitização), no valor mensal de R$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data da Primeira de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
2. pela verificação dos da Razão de Garantia e Índice Financeiro o valor de R$ 1.000,00 (mil reais) por verificação devendo ser paga em cada verificação.

(e) o valor devido no âmbito da alínea acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(f) o valor devido no âmbito nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(ii) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(a) pelo registro e implantação da CCI no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga em uma única parcela até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;

(b) pela custódia da CCI no valor anual de R$ 8.000,00 (oito mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(d) o valor devido no âmbito nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(iii) remuneração do Agente Fiduciário, nos seguintes termos:

(a) pela implantação dos CRI, no valor de R$ 3.000,00 (três reais), a ser paga em uma única parcela até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;

(b) pela prestação dos serviços prestados durante a vigência dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização, no valor anual de R$14.500,00 (catorze mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor total anual descrito neste item “b” será devido a título de “*abort fee*”;

(c) pela verificação da destinação dos recursos das Debêntures, no valor semestral de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de verificação, e as demais pagas nas mesmas datas dos semestres subsequentes, até a comprovação total da destinação dos recursos;

(d) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R$600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a comentários aos documentos da oferta durante a reestruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Devedora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão; (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; e (v) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas” à Emissora. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

(e) o valor devido no âmbito da alínea (b), (c) e (d) acima será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(f) o valor devido no âmbito nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(iv) remuneração do Escriturador e Liquidante dos CRI, nos seguintes termos:

(a) pelas atividades do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI (conforme definido do Termo de Securitização), no valor mensal de R$ 400,00 (quatrocentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(b) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Escriturador e Liquidante dos CRI, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(v) remuneração do Auditor Independente e do Contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:

(a) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual de R$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(b) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal de R$ 210,00 (duzentos e dez reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(d) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(e) a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(vi) taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:

(a) CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% sobre o valor total da oferta e com valor mínimo de R$ 809,16 (oitocentos e nove reais e dezesseis centavos), a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro no caso das ofertas públicas registradas na CVM, e até a data do encerramento das ofertas distribuídas com esforços restritos (dispensadas de registro);

(b) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(c) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(d) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(e) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(f) ANBIMA: taxa para registro da base de dados de certificados de recebíveis imobiliários correspondente a alíquota de 0,004397% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R$ 1.568,00 (um mil, quinhentos e sessenta e oito reais) e o valor máximo de R$ 3.136,00 (três mil, cento e trinta e seis reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA; e

(g) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (g) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.

(vii) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:

(a) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;

(b) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;

(c) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.

(viii) despesas com Assembleia Geral, nos seguintes termos:

(a) todos envolvidos com as assembleias gerais relacionas a Emissão, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.

(ix) despesas com reestruturação:

(a) em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, sendo que este valor está limitado a, no máximo R$ 15.000,00 (quinze mil reais), devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora;

(b) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(d) sem prejuízo do previsto na alínea (a) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;

(e) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (iii) garantias e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.

(x) demais custos, nos seguintes termos:

(a) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(b) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas a Emissão;

(c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(d) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

(e) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado;

(f) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;

(g) eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as Garantias;

(h) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das Garantias;

(i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo;

(j) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado;

(k) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;

(l) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

(m) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado; e

(n) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais Garantias, se necessário.

1.1 Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

1.2 Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após do vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Emitente.

1.3 Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

1.4 A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

1.5 Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

1.6 Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

2. Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

# Anexo XIII

**METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DAS QUOTAS DE EMISSÃO DA WINDSOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E/OU JDP E1 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

O valor das quotas de emissão da SPE Jardim das Perdizes será obtido com base no somatório da Parcela 1 e da Parcela 2, conforme definidos abaixo. Para fins de apuração da Razão de Garantia, o montante calculado de acordo com este Anexo XIII deverá ser dividido pelo número total de quotas da SPE Jardim das Perdizes e multiplicado pelo número de Quotas Alienadas Fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

**Lotes cujos empreendimentos ainda não foram lançados comercialmente** **(“Parcela 1”):**

Avaliação do valor de venda forçada dos terrenos/lotes de propriedade da SPE Jardim das Perdizes não lançados comercialmente, conforme atestado por uma das Empresas Especializadas (indicadas abaixo).

**Lotes cujos empreendimentos foram lançados comercialmente (“Parcela 2”):**

Resultado da soma dos saldos das contas contábeis da SPE Jardim das Perdizes descritas abaixo, na data da avaliação, acrescido do valor nominal de venda das unidades em estoque dos empreendimentos lançados e deduzido o custo orçado a incorrer dos empreendimentos lançados, conforme abaixo:

(+) Caixas e Bancos (Saldo Contábil)

(+) Aplicações Financeiras (Saldo Contábil)

(+) Contas a Receber de Clientes (Acrescido das Receitas a Apropriar e da Provisão para Distratos) (Saldo Contábil)

(+) Valor Nominal de Vendas das Unidades em Estoque (Líquido de desconto para venda forçada, conforme percentual de desconto definido pela empresa avaliadora)

(–) Fornecedores (Saldo Contábil)

(–) Terrenos a Pagar (Saldo Contábil)

(–) Empréstimos e Financiamentos Bancários (Saldo Contábil)

(–) Custo Orçado a Incorrer dos Empreendimentos Lançados (Saldo Contábil ou conforme atestado por avaliador independente)

**= Valor dos Empreendimentos Lançados**

Para os fins deste Anexo XIII, o termo “Saldo Contábil” significa o valor apresentado nas demonstrações financeiras em determinada data base, considerando as rubricas de curto e longo prazo resultado da diferença entre os débitos e os créditos ocorridos em cada conta contábil.

1. Nota: confirmar se, quando da celebração deste Contrato, a posse ainda estará com os antecessores/locatários. [↑](#footnote-ref-2)
2. Nota: confirmar situação da posse dos Imóveis por ocasião da celebração deste Contrato. [↑](#footnote-ref-3)
3. Nota: confirmar a existência e aceite pela Fiduciária por ocasião da assinatura deste Contrato. [↑](#footnote-ref-4)
4. Nota: adequar quando da assinatura e definição dos Imóveis. [↑](#footnote-ref-5)
5. Nota: esta cláusula poderá ser alterada a depender do caso concreto, visto que alguns dos imóveis poderão ser objeto de procedimentos administrativos, de tal modo a se tornarem reabilitados para o uso declarado na forma estabelecidas pela CETESB. De todo modo, haverá a prévia auditoria e aceite por parte da Fiduciária. [↑](#footnote-ref-6)
6. Nota: idem nota anterior. [↑](#footnote-ref-7)
7. Nota: adequar quando da assinatura e definição dos Imóveis. [↑](#footnote-ref-8)
8. Nota: adequar quando da assinatura e definição dos Imóveis. [↑](#footnote-ref-9)
9. [Nota: o preenchimento de notas em aberto ou adaptações às situações específicas de cada Alienação Fiduciária de Imóveis também estará autorizado por esta cláusula 9.8]. [↑](#footnote-ref-10)
10. [**Nota**: trecho aplicável apenas no caso de manutenção de outros imóveis dados em garantia nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária e não liberados nos termos do Termo de Liberação] [↑](#footnote-ref-11)