

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

O presente Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças (doravante designado como “Aditamento”) é celebrado entre:

I – PARTES

CONSTROEN CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no município de Araçatuba, Estado de São Paulo, na Rua Bandeirantes nº 603, Centro, CEP 16.010-090, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 47.532.692/0001-82, neste ato representada na forma de seu Contrato Social e identificados na página de assinatura deste instrumento (“Fiduciante” ou “Devedora”); e

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021, com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o código 132, categoria “S1”, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por sua representante infra identificada (“Fiduciária” ou “Securitizadora”).

(Adiante designadas em conjunto a Fiduciante e a Securitizadora como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”).

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (a) as Partes celebraram, em 09 de dezembro de 2024, o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”), em garantia das obrigações decorrentes da emissão de Notas Comerciais, no âmbito da operação de securitização que resultou a emissão de 14.000 (catorze mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”);
- (b) Nos termos da documentação da operação, incluindo a Nota Comercial, as Partes comprometeram-se a ajustar o objeto da garantia constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (c) Em Assembleia Especial de Investidores dos CRI realizada em 25 de maio de 2026 (“AEI”), os Titulares dos CRI aprovaram, dentre outras matérias, aprovaram a substituição de unidades integrantes da garantia constituída no âmbito do presente instrumento, de modo a refletir a inclusão da unidade autônoma nº 212 e a exclusão das unidades autônomas nº 34 e 53, do empreendimento a ser desenvolvido pela Emitente (“Empreendimento Pedras Altas”, ou, simplesmente, “Empreendimento”) no Imóvel;
- (d) as Partes desejam, por meio do presente instrumento, formalizar o ajuste do objeto de garantia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme previamente acordado, para cumprir com exigências realizadas pelo

cartório de registro de imóveis competente, bem como consolidar as alterações realizadas em decorrência deste Aditamento (conforme abaixo definido), na forma do Anexo A deste Aditamento;

- (e) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Aditamento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, propriedade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes, celebrar este Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças ("Aditamento"), de acordo com os seguintes termos e condições.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

- 1.1. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO ADITAMENTO

- 2.1. Em decorrência de determinadas exigências formalizadas pela B3, as Partes decidem alterar a redação das cláusulas 2.1, 2.1.2.1, e "Anexo I", que passam a vigorar da seguinte forma:

"CLÁUSULA SEGUNDA

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, à Fiduciária, a propriedade fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 49.974 do Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba - SP ("Imóvel" e "RGI Competente", respectivamente), excetuadas as frações ideais correspondentes às unidades autônomas do Empreendimento Pedras Altas a seguir indicadas: 31, 33, 41, 42, 43, 52, 54, 61, 63, 71, 72, 73, 82, 84, 91, 92, 93, 94, 101, 102, 104, 112, 113, 114, 121, 122, 124, 132, 134, 141, 142, 144, 151, 153, 162, 164, 172, 181, 191, 192, 201, 202, 203, 211 e 212 de titularidade da Fiduciante, transferindo à Fiduciária o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, a qual está descrita e caracterizada na matrícula indicada no Anexo I, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514 e deste Contrato, observada a cláusula 2.1.2 abaixo.

(...)

2.1.2.1 As Partes ressaltam que não integram objeto desta garantia as frações ideais correspondentes às unidades autônomas do Empreendimento Pedras Altas a seguir indicadas: 31, 33, 41, 42, 43, 52, 54, 61, 63, 71, 72, 73, 82, 84, 91, 92, 93, 94, 101, 102, 104, 112, 113, 114, 121, 122, 124, 132, 134, 141, 142, 144, 151, 153, 162, 164, 172, 181, 191, 192, 201, 202, 203, 211 e 212.

(...)”

“**ANEXO I** ao “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Constroen Construções e Engenharia Ltda., na qualidade de fiduciante e a Companhia Província de Securitização, na qualidade de fiduciária.

(...)

Objeto da Garantia: O imóvel objeto da matrícula 49.974 do Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba – SP, conforme exposto acima, excetuadas as frações ideais correspondentes às unidades autônomas do empreendimento imobiliário em desenvolvimento no referido imóvel, a seguir indicadas: 31, 33, 41, 42, 43, 52, 54, 61, 63, 71, 72, 73, 82, 84, 91, 92, 93, 94, 101, 102, 104, 112, 113, 114, 121, 122, 124, 132, 134, 141, 142, 144, 151, 153, 162, 164, 172, 181, 191, 192, 201, 202, 203, 211 e 212.

(...)”

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS RATIFICAÇÕES E CONSOLIDAÇÃO

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel que não apresentem incompatibilidade com o Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes na mesma, a qualquer título.

3.2. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel passa a vigorar conforme a versão consolidada constante do **Anexo A** ao presente Aditamento.

CLÁUSULA QUARTA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

4.1. Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

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

4.3. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que a assinatura deste Aditamento poderá ocorrer sob a forma eletrônica, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse instrumento tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

4.4. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

(restante da página deixado intencionalmente em branco/assinaturas na página seguinte)

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 18 de junho de 2026.)

CONSTROEN CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA LTDA.

Fiduciante

Por: Magnólia Pescio Krähenbühl Dainese

Cargo: Procuradora

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Por: Daniele Marques Nunes

Cargo: Diretora

ANEXO A

CONSOLIDAÇÃO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

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

Pelo presente instrumento particular, com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei 9.514"), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e pela Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, as partes: **CONSTROEN CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Araçatuba, estado de São Paulo, na Rua Bandeirantes nº 603, Centro, CEP 16.010-090, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.532.692/0001-82 ("Fiduciante" ou "Devedora"), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados na página de assinatura deste instrumento; e

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", sob o nº 132, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Fiduciária" e/ou "Securitizadora"), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento, sendo a Fiduciante e a Fiduciária doravante designadas, em conjunto, "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte",

CONSIDERANDO QUE:

- a) Em 09 de dezembro de 2024, a Fiduciante, na qualidade de emitente, emitiu notas comerciais, com garantias reais e fidejussórias, em série única, da sua 2ª (segunda) emissão, para colocação privada ("Notas Comerciais" e "Emissão das Notas Comerciais" ou "Emissão"), composta por 14.000 (catorze mil) Notas Comerciais, todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R\$ 14.000.000,00 (catorze milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor da Emissão"), nos termos dos artigos 45 a 51 da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 ("Lei nº 14.195") e do "Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Constroen Construções e Engenharia Ltda." ("Termo de Emissão"), a serem totalmente subscritas e integralizadas pela Fiduciária;
- b) Em razão da emissão das Notas Comerciais, a Fiduciante se obrigou a pagar em favor da Fiduciária o Valor Nominal Unitário devidamente acrescido dos Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros valores e encargos eventualmente devidos por força do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Garantias (conforme definido abaixo), Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), multas, penalidades, prêmios, indenizações, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a este instrumento, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos da regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários");
- c) Enquanto titular dos Créditos Imobiliários, a Fiduciária emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários ("CCI"), mediante a celebração do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural" junto à **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações devidamente autorizada a atuar

como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor, por meio de sua filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Instituição Custodiante” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente), de forma a viabilizar a estruturação da Operação de Securitização (conforme definido abaixo);

- d) Por meio do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 73ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Constroen Construções e Engenharia Ltda.”, celebrado em 09 de dezembro de 2024 entre ela, Fiduciária, na qualidade de emissora, e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme acima qualificada, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor (“Agente Fiduciário dos CRI”), a Fiduciária emitiu os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da sua 73ª emissão (“CRI” e “Emissão dos CRI”, respectivamente), lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pela CCI;
- e) Os CRI foram objeto de oferta pública de distribuição, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), e serão destinados a investidores profissionais, conforme definição constante do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30 de 1º de maio de 2021, conforme em vigor, os quais serão considerados titulares dos CRI (“Titulares dos CRI”);
- f) No âmbito da Emissão dos CRI, a fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento da totalidade dos valores devidos pela Fiduciante em razão do Termo de Emissão e demais Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Emissão), o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, assim como multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas e demais encargos devidos pela Fiduciante previstos no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, bem como todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação aos CRI devidos pela Fiduciante, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos e todo e qualquer custo incorrido pela Fiduciária, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do patrimônio separado a que os CRI estão afetados, foram prestadas as garantias abaixo descritas (“Obrigações Garantidas” e “Garantias”, respectivamente):
- f.1) a garantia fidejussória consubstanciada em aval concedido por (i) **ALZIRA LEMOS DE MELO DAINESE**, brasileira, viúva, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 7.657.483-0 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 061.600.628-40, residente e domiciliada na cidade de Araçatuba, estado de São Paulo, na Praça João Pessoa, nº 100, apartamento 202, Centro, CEP 16.010-450; (ii) **ROBERTO LEMOS DE MELO DAINESE**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **Magnólia Pescio Krähenbühl Dainese**, abaixo qualificada, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 25.309.441-0 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 331.626.088-99, residente e domiciliado na cidade de Araçatuba, estado de São Paulo, na Rua Marconi, nº 51, apartamento 162, Centro, CEP 16.010-610; **MAGNÓLIA PESCIO KRÄHENBÜHL DAINESE**, brasileira, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **Roberto Lemos de Melo Dainese**, acima qualificado, engenheira civil, portadora da cédula de identidade RG nº 33.594.295-7 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 229.164.228-62, residente e domiciliada na cidade de Araçatuba, estado de São Paulo, na Rua Marconi, nº 51, apartamento 162, Centro, CEP 16.010-610; e (iv) **DANIEL LEMOS DE MELO DAINESE**, brasileiro, solteiro, maior, corretor de imóveis, portador da cédula de identidade RG nº 28.494.695 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 408.256.598-17, residente e domiciliado na cidade de Araçatuba, estado de São Paulo, na Praça João Pessoa, nº 100, apartamento 202, Centro, CEP 16.010-450 (quando referidos em conjunto, “Avalistas”, sendo a garantia o “Aval”);
- f.2) a alienação fiduciária do Imóvel (conforme definido abaixo), nos termos do presente Contrato (conforme definido abaixo);

f.3) a cessão fiduciária sobre a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da comercialização, presente e futura, das unidades autônomas do empreendimento de natureza imobiliária que vem sendo desenvolvido pela Fiduciante no Imóvel ("Unidades Autônomas" e "Empreendimento Pedras Altas", respectivamente), devidos pelos adquirentes e futuros adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes, incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Fiduciante e os adquirentes ("Cessão Fiduciária"), mediante a celebração do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão Fiduciária" e, quando referido em conjunto com o presente Contrato, "Instrumentos de Garantias");

f.4) o fundo de despesas, nos termos do Termo de Emissão ("Fundo de Despesas"); e

f.5) fundo de reserva de juros, nos termos do Termo de Emissão ("Fundo de Reserva de Juros");

- g) A garantia constituída nos termos deste instrumento pela Fiduciante é parte de uma operação estruturada consubstanciada na emissão dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430 de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430"), da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160 ("Operação de Securitização"), de forma que este instrumento deve ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e
- h) as Partes foram assistidas por advogados na negociação, dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé, e foram informadas e alertadas acerca de todas as condições e circunstâncias ora estabelecidas.
- i) Em Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários realizada em 25 de maio de 2026 ("AEI"), os Titulares dos CRI aprovaram, dentre outras matérias, a substituição de unidades integrantes da garantia constituída no âmbito deste Contrato, de modo a refletir a inclusão da unidade autônoma nº 212 e a exclusão das unidades autônomas nº 34 e 53 do empreendimento imobiliário desenvolvido pela Fiduciante no Imóvel ("Empreendimento Pedras Altas");
- j) Em decorrência das deliberações aprovadas na AEI, as Partes celebraram, em 25 de maio de 2026, o Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças ("Primeiro Aditamento"), por meio do qual promoveram a alteração do objeto da garantia fiduciária constituída nos termos deste Contrato; e
- k) As alterações decorrentes do Primeiro Aditamento encontram-se refletidas e incorporadas ao presente instrumento, que passa a vigorar em sua forma consolidada.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária da Propriedade Superveniente de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato"), o qual será regido pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

CLÁUSULA PRIMEIRA INTERPRETAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES

- 1.1.** As seguintes regras deverão ser aplicadas na interpretação deste Contrato, exceto se de outra forma expressamente indicado:

- (a) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Contrato aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (b) os termos “inclusive” e “incluindo”, e outros termos semelhantes, serão interpretados como se estivessem acompanhados da expressão “mas não se limitando a”;
- (c) os títulos das cláusulas aqui contidos têm caráter meramente referencial, sendo assim irrelevantes para a interpretação ou análise do teor deste Contrato;
- (d) os anexos são incorporados a este Contrato, e devem ser considerados como parte integrante deste Contrato, como se nele escritos. Referências como “este Contrato” e palavras como “aqui” ou “neste” ou palavras no mesmo sentido se referem a este Contrato, incluindo seus anexos, como um todo;
- (e) as referências a disposições legais devem ser interpretadas como referências a essas disposições, tais como alteradas, ampliadas, consolidadas ou reeditadas, ou conforme sua aplicação seja alterada periodicamente por outras normas;

as referências a quaisquer documentos ou instrumentos significam uma referência a tais documentos ou complementações;

- (f) referências a cláusulas e anexos significam cláusulas e anexos deste Contrato; e
 - (g) todas as referências a pessoas incluem seus sucessores, herdeiros, beneficiários e cessionários a qualquer título.
- 1.2.** Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados com inicial em maiúsculo e não definidos de outra forma neste Contrato terão o significado a eles atribuído no Termo de Emissão ou em qualquer dos demais documentos que formalizam e integram a Operação de Securitização, conforme eventualmente alterados, quais sejam: **(a)** o presente Termo de Emissão; **(b)** a Escritura de Emissão de CCI; **(c)** os Instrumentos de Garantias; **(d)** o Termo de Securitização; **(e)** o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); **(f)** Anúncio de Início de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); **(g)** o Anúncio de Encerramento de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); **(h)** o Sumário de Securitização (conforme definido no Termo de Securitização); e
- (i)** eventuais demais documentos relativos à Operação de Securitização (em conjunto com o presente Contrato e o Termo de Emissão, “Documentos da Operação”).

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

1.2.2 Em caso de conflito entre as definições contidas neste Contrato e aquelas contidas nos demais Documentos da Operação, prevalecerão, para fins exclusivos deste Contrato, as definições aqui estabelecidas.

1.2.3 Sem prejuízo do disposto nas cláusulas 1.2.1 e 1.2.2 acima, as Partes, neste ato, reconhecem e concordam que este

Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica da Operação de Securitização. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste instrumento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os Documentos da Operação.

CLÁUSULA SEGUNDA

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 49.974 do Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba - SP ("Imóvel" e "RGI Competente", respectivamente), excetuadas as frações ideais correspondentes às unidades autônomas do Empreendimento Pedras Altas a seguir indicadas: 31, 33, 41, 42, 43, 52, 54, 61, 63, 71, 72, 73, 82, 84, 91, 92, 93, 94, 101, 102, 104, 112, 113, 114, 121, 122, 124, 132, 134, 141, 142, 144, 151, 153, 162, 164, 172, 181, 191, 192, 201, 202, 203, 211 e 212 de titularidade da Fiduciante, transferindo à Fiduciária o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, a qual está descrita e caracterizada na matrícula indicada no Anexo I, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514 e deste Contrato, observada a cláusula 2.1.2 abaixo.

2.1.1. Para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, o Imóvel está perfeitamente descrito e caracterizado no **Anexo I** ao presente Contrato e as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas na cláusula 3.1 abaixo.

2.1.2. Posteriormente à conclusão das obras do Empreendimento Pedras Altas, comprovada mediante a emissão pela municipalidade e registro na matrícula do Imóvel do competente habite-se ("**Habite-se**"), a alienação fiduciária objeto deste Contrato passará a recair sobre determinadas Unidades Autônomas, conforme venham a ser indicadas na oportunidade pela Fiduciante à Fiduciária, nos termos do mais recente Relatório Mensal de Vendas das Unidades Autônomas (conforme definido abaixo), ficando liberadas do ônus todas as Unidades Autônomas que naquela data estiverem devidamente quitadas por seus respectivos adquirentes.

2.1.2.1. As Partes ressaltam que não integram objeto desta garantia as frações ideais correspondentes às unidades autônomas do Empreendimento Pedras Altas a seguir indicadas: 31, 33, 41, 42, 43, 52, 54, 61, 63, 71, 72, 73, 82, 84, 91, 92, 93, 94, 101, 102, 104, 112, 113, 114, 121, 122, 124, 132, 134, 141, 142, 144, 151, 153, 162, 164, 172, 181, 191, 192, 201, 202, 203, 211 e 212.

2.1.2.2. As Partes comprometem-se a formalizar, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do registro do Habite-se, aditamento ao presente Contrato para formalizar o ajuste no objeto da garantia, conforme lista de Unidades Autônomas previamente aprovada. Caso, por qualquer razão, não seja admitido realizar o ajuste aqui referido mediante formalização de aditamento, as Partes celebrarão novo instrumento de garantia, em termos substancialmente iguais aos do presente Contrato, independentemente da aprovação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.

2.1.3. Para os fins da cláusula 2.1 deste Contrato, a Fiduciante, ao celebrar o presente Contrato, declara conhecer e aceitar, bem como ratifica todos os termos e condições dos Documentos da Operação.

2.1.4. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação

fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

- 2.1.5.** A Fiduciante não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o Imóvel sem que haja prévia e expressa anuência da Fiduciária, nos termos previstos na cláusula 2.6
- 2.1.6.** Para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, o Imóvel está perfeitamente descrito e caracterizado no **Anexo I** ao presente Contrato e as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas na cláusula 3.1 abaixo.
- 2.1.7.** Posteriormente à conclusão das obras do Empreendimento Pedras Altas, comprovada mediante a emissão pela municipalidade e registro na matrícula do Imóvel do competente habite-se ("Habite-se"), a alienação fiduciária objeto deste Contrato passará a recair sobre determinadas Unidades Autônomas, conforme venham a ser indicadas na oportunidade pela Fiduciante à Fiduciária, nos termos do mais recente Relatório Mensal de Vendas das Unidades Autônomas (conforme definido abaixo), ficando liberadas do ônus todas as Unidades Autônomas que naquela data estiverem devidamente quitadas por seus respectivos adquirentes.
- 2.1.7.1** As Partes ressaltam que não integram objeto desta garantia as frações ideais correspondentes às unidades autônomas do Empreendimento Pedras Altas a seguir indicadas: 31, 33, 34, 41, 42, 43, 52, 53, 54, 61, 63, 71, 72, 73, 82, 84, 91, 92, 93, 94, 101, 102, 104, 112, 113, 114, 121, 122, 124, 132, 134, 141, 142, 144, 151, 153, 162, 164, 172, 181, 191, 192, 201, 202, 203 e 211.
- 2.1.7.2** As Partes comprometem-se a formalizar, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do registro do Habite-se, aditamento ao presente Contrato para formalizar o ajuste no objeto da garantia, conforme lista de Unidades Autônomas previamente aprovada. Caso, por qualquer razão, não seja admitido realizar o ajuste aqui referido mediante formalização de aditamento, as Partes celebrarão novo instrumento de garantia, em termos substancialmente iguais aos do presente Contrato, independentemente da aprovação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.
- 2.1.8.** Para os fins da cláusula 2.1 deste Contrato, a Fiduciante, ao celebrar o presente Contrato, declara conhecer e aceitar, bem como ratifica todos os termos e condições dos Documentos da Operação.
- 2.1.9.** O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.
- 2.1.10.** A Fiduciante não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o Imóvel sem que haja prévia e expressa anuência da Fiduciária, nos termos previstos na cláusula 2.6 abaixo, exceto no que se refere à celebração de contratos preliminares ou promessas de transferência dos direitos aquisitivos sobre o Imóvel, o que fica, desde já, autorizado, desde que a Fiduciante inclua em tais contratos preliminares ou promessas de transferência dos direitos aquisitivos sobre o Imóvel previsão acerca da presente garantia e no sentido de que a propriedade será transferida apenas mediante a liberação da presente alienação fiduciária, sempre observadas as condições previstas neste Contrato, em especial na cláusula 0 abaixo e no Termo de Emissão.
- 2.1.11.** Para fins de verificação anual, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de suficiência de garantia, conforme inciso "x" do art. 11 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, a alienação fiduciária ora constituída representa, nesta data, o Índice de Cobertura da Alienação Fiduciária de Imóvel descrito na cláusula 3.2.1 abaixo, não havendo obrigação de avaliação periódica do Imóvel. Fica certo e ajustado entre as Partes que o valor mencionado nesta cláusula está descrito no presente Contrato, única e exclusivamente, como referência, para a verificação anual

de suficiência de garantia, pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Resolução CVM 17, e sob nenhuma hipótese será considerado para quaisquer outros fins, principalmente, mas não se limitando a, excussão da garantia, disputa judicial ou não, os quais deverão obedecer aos termos e condições previstos neste Contrato.

- 2.1.12.** Adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, conforme em vigor, fica acordado entre as Partes que o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Fiduciante, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar o Imóvel, a qualquer momento, sem exigência de assembleia especial de Titulares dos CRI, também sendo permitida a utilização de laudo de avaliação contratado pela Fiduciante.
- 2.2.** A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel pela Fiduciante à Fiduciária operar-se-á mediante o registro, às expensas da Fiduciante, deste Contrato na matrícula do Imóvel perante o RGI Competente e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas. A Fiduciante obriga-se a realizar o protocolo do presente Contrato para registro no RGI Competente em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da conclusão do processo de assinaturas eletrônicas deste Contrato, sendo certo que o registro deste Contrato deverá ser concluído em até 60 (sessenta) dias corridos contados da presente data, observado o disposto na cláusula 2.6.7.1 abaixo ("Prazo Original"), prorrogáveis automaticamente por igual período, para cumprimento de exigências por parte do RGI Competente, desde que essas sejam diligentemente cumpridas pela Fiduciante ("Prazo Adicional", em conjunto com o Prazo Original, o "Prazo Total para Constituição de Garantias"), o que restará comprovado por meio de envio à Fiduciária de cópias de eventuais exigências feitas pelo RGI Competente.
- 2.3.** Até o final do Prazo Total para Constituição de Garantias acima, a Fiduciante deverá enviar, à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia da matrícula atualizada do Imóvel constando a constituição da alienação fiduciária objeto do presente Contrato e a indicação de que esta se encontra livre e desembaraçada de quaisquer outros ônus ou gravames, excetuada a constituição do patrimônio de afetação sobre o Imóvel, bem como as acessões e os demais bens e direitos vinculados à incorporação imobiliária que vem sendo desenvolvida nele, conforme Av.23 da matrícula do Imóvel, feita em 14 de maio de 2015.
- 2.3.1.** A Fiduciante e a Fiduciária ficam, desde já, autorizadas a celebrar quaisquer aditamentos a este Contrato com o objetivo de sanar as eventuais exigências lançadas pelo Oficial de Registro de Imóveis para o registro do presente Contrato, bem como eventuais exigências legais ou regulamentares lançadas por quaisquer autoridades públicas, incluindo, sem limitação, a CVM.
- 2.3.2.** Mediante o registro do presente Contrato na matrícula do Imóvel, estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em favor da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta, com direito à utilização, por sua conta e risco, do Imóvel objeto desta alienação fiduciária, enquanto adimplente em relação às Obrigações Garantidas, e a Fiduciária possuidora indireta do Imóvel.
- 2.3.3.** A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente ao Imóvel, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo integralmente cumpridas, exceto se a presente garantia for liberada pela Fiduciária nos termos da cláusula 0 deste Contrato, ou se for excutida, nos termos da Cláusula Quarta abaixo. A Fiduciante se obriga a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre este até a data em que a Fiduciária vier a ser imitada na posse direta sobre o Imóvel.
- 2.4.** Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas no Imóvel, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a estas e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus,

não podendo a Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

2.5. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante obriga-se a:

- (a) manter o Imóvel em perfeito estado de segurança e utilização;
- (b) adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação ao Imóvel;
- (c) pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos ao Imóvel; e
- (d) zelar pela existência e integridade do Imóvel, bem como de emitir declaração anual, conforme solicitado pela Fiduciária.

2.6. Caso solicitado pela Fiduciária, a Fiduciante tem a obrigação de apresentar, a cada 4 (quatro) meses contados desta data, comprovantes de pagamento dos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, incluindo o imposto predial e territorial urbano, condomínio e demais desenvolvida nele, conforme Av.23 da matrícula do Imóvel, feita em 14 de maio de 2015.

2.6.1. A Fiduciante e a Fiduciária ficam, desde já, autorizadas a celebrar quaisquer aditamentos a este Contrato com o objetivo de sanar as eventuais exigências lançadas pelo Oficial de Registro de Imóveis para o registro do presente Contrato, bem como eventuais exigências legais ou regulamentares lançadas por quaisquer autoridades públicas, incluindo, sem limitação, a CVM.

2.6.2. Mediante o registro do presente Contrato na matrícula do Imóvel, estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em favor da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta, com direito à utilização, por sua conta e risco, do Imóvel objeto desta alienação fiduciária, enquanto adimplente em relação às Obrigações Garantidas, e a Fiduciária possuidora indireta do Imóvel.

2.6.3. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente ao Imóvel, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo integralmente cumpridas, exceto se a presente garantia for liberada pela Fiduciária nos termos da cláusula 0 deste Contrato, ou se for excutida, nos termos da Cláusula Quarta abaixo. A Fiduciante se obriga a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre este até a data em que a Fiduciária vier a ser imitada na posse direta sobre o Imóvel.

2.7. Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas no Imóvel, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a estas e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade, recaiando sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo a Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

2.8. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante obriga-se a:

- (e) manter o Imóvel em perfeito estado de segurança e utilização;

- (f) adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação ao Imóvel;
- (g) pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos ao Imóvel; e
- (h) zelar pela existência e integridade do Imóvel, bem como de emitir declaração anual, conforme solicitado pela Fiduciária.

2.9. Caso solicitado pela Fiduciária, a Fiduciante tem a obrigação de apresentar, a cada 4 (quatro) meses contados desta data, comprovantes de pagamento dos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, incluindo o imposto predial e territorial urbano, condomínio e demais encargos relacionados ao Imóvel.

2.9.1. A periodicidade poderá ser menor, caso a Fiduciária tome conhecimento de atraso em qualquer um desses pagamentos, hipótese em que a Fiduciária poderá exigir a apresentação dos comprovantes em até 15 (quinze) dias do recebimento, pela Fiduciante, de solicitação nesse sentido pela Fiduciária.

2.10. Comercialização das Unidades Autônomas. As Partes reconhecem e concordam que a Operação de Securitização, após a expedição do Habite-se do Empreendimento Pedras Altas, assegurará aos Titulares dos CRI participação no valor geral de vendas do Empreendimento Pedras Altas, nos termos da cláusula 5.2.5.1 do Termo de Emissão (conforme replicada adiante), sendo certo que, visando definir o montante dos Direitos Creditórios a ser destinado à Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido do Termo de Emissão), na forma da cláusula 6.4.1 do Termo de Emissão ("Parcela Base do VGV do Empreendimento Pedras Altas"), as Partes levaram em consideração as condições abaixo detalhadas.

2.10.1. A Securitizadora fará jus ao recebimento, na Conta do Patrimônio Separado (conforme definida no Termo de Emissão), do montante correspondente a 100% (cem por cento) do VGV do Empreendimento Pedras Altas em cada venda de Unidades Autônomas, conforme informado pela Fiduciante à Securitizadora, sendo que, (1) no caso de novas vendas de Unidades Autônomas a partir da data de assinatura deste instrumento, no mês subsequente ao evento "venda", o percentual de 6% (seis por cento) do valor de venda da respectiva Unidade Autônoma, somado ao percentual de 4% (quatro por cento) de todas as parcelas recebidas mensalmente do VGV do Empreendimento Pedras Altas relativas à respectiva Unidade Autônoma durante todo o prazo de vigência remanescente do instrumento de venda da Unidade Autônoma e, (2) no caso de vendas pré-existentes nesta data (recebíveis performados), mensalmente, o percentual de 4% (quatro por cento) do VGV do Empreendimento Pedras Altas, será liberado à Fiduciante, por meio de transferência à Conta de Livre Movimentação (conforme definida no Termo de Emissão), e, após a expedição do habite-se do Empreendimento Pedras Altas, sem prejuízo das disposições anteriores, será destinado, (i) ao pagamento da parcela vincenda dos Juros Remuneratórios; e (ii) à Amortização Extraordinária Obrigatória, na forma da cláusula 6.4.1 do Termo de Emissão, e liberação do saldo de recursos à Fiduciante, sendo certo que a Securitizadora fará jus a totalidade dos recursos em qualquer hipótese de não atendimento ao Índice de Cobertura da Alienação Fiduciária de Imóvel, sem prejuízo do quanto previsto na cláusula 2.6.1.1 abaixo.

2.6.1.1. Até à expedição Habite-se do Empreendimento Pedras Altas, os recursos decorrentes da venda das Unidades Autônomas que transitarem na Conta do Patrimônio Separado nela permanecerão e deverão ser utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem da Fiduciante, integralmente no pagamento das Despesas Recorrentes (conforme definido no Termo de Emissão). Excetuada a regra aqui referida, os recursos decorrentes da venda das Unidades Autônomas serão mantidos na Conta do Patrimônio Separado e serão utilizados, após obtenção

do habite-se, para realização de Amortização Extraordinária Obrigatória, conforme cláusula 6.4.1 do Termo de Emissão.

- 2.6.1.2.** Na hipótese de qualquer alteração do regime especial tributação das incorporações imobiliárias ("RET"), ao qual será submetido o Empreendimento Pedras Altas, as partes deverão ajustar o percentual do VGV do Empreendimento Pedras Altas a ser liberado à Fiduciante, nos termos da cláusula 2.6.1 acima, de modo que a Fiduciante tenha recursos suficientes para a pagamento dos tributos relativos à venda das Unidades Autônomas.

- 2.10.2.** Para fins da Operação de Securitização, o valor geral de vendas líquido do Empreendimento Pedras Altas ("VGV do Empreendimento Pedras Altas") consiste nas "Receitas", assim entendidas e considerando isoladamente o Empreendimento Pedras Altas: o produto, apurado com base no regime de caixa, da efetiva venda das Unidades Autônomas (não sendo consideradas, portanto, as Unidades Autônomas objeto de permuta física ou as parcelas do preço de venda das Unidades Autônomas pagas mediante dação em pagamento de ativos), bem como os demais acréscimos cobrados em razão da venda das referidas Unidades Autônomas, excluindo-se as parcelas decorrentes da venda de acabamentos diferenciados, conforme solicitação do adquirente da referida Unidade Autônoma, não incluídos no memorial descritivo elaborado para o Empreendimento Pedras Altas, desde que estes valores sejam excedentes do preço constante na tabela de vendas, não incluindo quaisquer outras entradas.

- 2.11.** Acompanhamento da Comercialização das Unidades Autônomas. Durante toda a vigência das Notas Comerciais, de forma a viabilizar o acompanhamento, pela Fiduciária, da comercialização das Unidades Autônomas, a Fiduciante deverá enviar ao Agente de Monitoramento, com cópia à Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI, mensalmente, relatório gerencial contendo, no mínimo, as seguintes informações e acompanhado dos seguintes documentos, conforme o caso ("Relatório Mensal de Vendas das Unidades Autônomas"):

- (a)** planilha com o demonstrativo de receitas recebidas no mês imediatamente anterior e a receber do Empreendimento Pedras Altas, de forma consolidada e detalhada por Unidade Autônoma, contendo, conforme aplicável e sem limitação, o código e o número da Unidade Autônoma, a fração ideal do terreno, a área privativa, área comum, o número de vagas das Unidades Autônomas vendidas, o nome completo ou a razão social, CPF, o RG ou o CNPJ, conforme o caso, do adquirente ("Adquirente" e "Dados Adquirentes", respectivamente), o código do contrato, a data de assinatura do contrato, o valor da venda, a data de vencimento e de pagamento de cada parcela paga e a pagar, o tipo das parcelas (entrada, intermediárias, mensais, de financiamento, entre outras), o índice de correção das parcelas, o valor original (principal) das parcelas, o valor dos acréscimos (dividido em juros, correção, multa e mora), o valor dos descontos, o valor atualizado e o valor efetivamente pago de cada parcela (vencidas e a pagar) e o valor de corretagem pago por cada Unidade Autônoma. Nesta relação deve constar ainda a relação de Unidades Autônomas que foram objeto de distrato, contendo (a) a data do distrato; (b) o valor pago pelo adquirente da Unidade Autônoma objeto de distrato; e (c) valor devolvido pela Fiduciante ao cliente; eventuais inadimplências dos adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Pedras Altas;
- (b)** acompanhamento do pagamento de qualquer valor a título de devolução decorrente de distrato ou cobrança indevida;
- (c)** cópias digitalizadas dos compromissos de compra e venda e de distratos firmados no decorrer do mês de referência, os quais deverão ser enviados até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao mês de referência;
- (d)** fluxo futuro de despesas e custos projetados, o qual deverá ser enviado até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao mês de referência; e

(e) tipologia de todas as Unidades Autônomas e o respectivo quadro de áreas, contendo, fração ideal, área privativa, área comum, área de varanda, vagas de garagem e as respectivas áreas de vagas de garagem de cada Unidade Autônoma, o qual as Partes acordam que será enviado uma única vez, salvo se sofrer qualquer alteração durante o processo de aprovação.

2.11.1. Após a obtenção do Habite-se do Empreendimento Pedras Altas, observada a cláusula 2.1.2 acima, caso o Adquirente obtenha qualquer forma de financiamento para realizar o pagamento do preço de venda de quaisquer das Unidades Autônomas, que não admita o comparecimento da Securitizadora como parte interveniente no instrumento de contratação do referido financiamento para a liberação do gravame incidente sobre referida Unidade Autônoma, a Fiduciante deverá enviar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, requerimento solicitando a liberação da alienação fiduciária da Unidade Autônoma ("Requerimento de Liberação"), acompanhado da comprovação da destinação dos recursos oriundos da comercialização da respectiva Unidade Autônoma à Conta do Patrimônio Separado, observada a cláusula 2.6 e seguintes acima, sendo certo que o procedimento para liberação da garantia prevista nesta cláusula somente será iniciado com a celebração do respectivo contrato definitivo ou escritura de compra e venda da Unidade Autônoma.

2.11.2. Ainda, em qualquer hipótese de venda das Unidades Autônomas, excepcionalmente à regra estabelecida nas cláusulas acima, é facultado à Fiduciante solicitar a liberação do gravame de determinada(s) Unidade(s) Autônoma(s) objeto do presente Contrato anteriormente à transferência do recurso da sua venda para a Conta do Patrimônio Separado, desde que (i) o somatório do valor da(s) referida(s) Unidade(s) Autônoma(s) cujo gravame venha a ser liberado naquele momento não seja superior a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil), e (ii) a Fiduciante esteja adimplente com todas as suas obrigações decorrentes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação. Neste caso, a Fiduciária deverá anuir com a liberação da alienação fiduciária em questão, observado o montante máximo para liberação das garantias aqui previsto e a obrigação de direcionamento dos recursos à Conta do Patrimônio Separado prevista na cláusula 2.7.3 abaixo, por meio do envio de carta de anuência, nos termos do Anexo II deste Contrato ("Carta de Liberação"), devidamente assinada pela Fiduciária e pelo Agente Fiduciário dos CRI com firmas reconhecidas, e acompanhada das cópias autenticadas dos documentos que comprovem os poderes de representação dos respectivos signatários, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo Requerimento de Liberação.

2.11.3. Na hipótese acima, a Fiduciante se obriga a direcionar o VGV do Empreendimento Pedras Altas em questão à Conta do Patrimônio Separado, em até 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da Carta de Liberação, sob pena de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais por descumprimento de obrigação pecuniária.

2.11.4. A Fiduciária deverá fornecer o termo de liberação da garantia de alienação fiduciária, mediante comunicação por escrito da Fiduciante à Fiduciária informando a Unidade Autônoma a ser liberada e comprovação do depósito dos valores relativos à Amortização Extraordinária Obrigatória na Conta do Patrimônio Separado.

2.11.5. Em qualquer hipótese prevista neste Contrato, e desde que cumpridas as condições aqui estabelecidas, a Carta de Liberação deverá ser encaminhada pela Fiduciária à Fiduciante, devidamente assinada pela Fiduciária, com firmas reconhecidas, e acompanhada das cópias autenticadas dos documentos que comprovem os poderes de representação dos respectivos signatários, em até 5 (cinco) Dias Úteis do envio de comunicação por escrito da Fiduciante solicitando a referida liberação de garantia, sendo que os custos correrão por conta da Fiduciante.

2.11.6. No caso de venda das Unidades Autônomas previamente ao registro deste Contrato de Alienação Fiduciária perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, as Partes tomarão as medidas necessárias para a

exclusão de tais Unidades Autônomas dos efeitos da presente garantia, mediante a formalização de aditamento ao presente Contrato de Alienação Fiduciária, não obstante a Fiduciante se obrigar, tal qual disposto na cláusula 2.6.4. acima, a direcionar o VGV do Empreendimento Pedras Altas em questão à Conta do Patrimônio Separado em até 02 (dois) Dias Úteis dias contados da liberação das garantias, por meio da assinatura da Carta de Liberação, observadas as mesmas disposições previstas nas cláusulas acima, sob pena de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais por descumprimento de obrigação pecuniária.

2.7.6.1. A celebração do aditamento ao presente Contrato prevista na cláusula 2.7.6 acima independe de prévia autorização dos Titulares dos CRI, desde que atendidas as condições aqui estabelecidas.

2.12. A Fiduciária poderá contratar, às expensas da Fiduciante, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais. Nessa hipótese, todos os direitos da Fiduciária relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação às garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício da Fiduciária, cuja designação deverá ser previamente informada à Fiduciante, mas independe da anuência dessa.

CLÁUSULA TERCEIRA

CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1 As Obrigações Garantidas têm as características descritas no Termo de Emissão, na Escritura de Emissão de CCI e no Termo de Securitização que, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, conforme características abaixo:

- (a) Quantidade de Notas Comerciais: 14.000 (catorze mil) Notas Comerciais;
- (b) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);
- (c) Valor do Total da Emissão: R\$ 14.000.000,00 (catorze milhões de reais);
- (d) Data de Emissão: 09 de dezembro de 2024;
- (e) Prazo: 1.099 (mil e noventa e nove) dias corridos a partir da Data de Emissão;
- (f) Data de Vencimento: 13 de dezembro de 2027 ("Data de Vencimento");
- (g) Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente;
- (h) Juros Remuneratórios: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será acrescido do montante equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), acrescida de uma sobretaxa de 3,75% a.a. (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias

Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, a cada Período de Capitalização (conforme definido no Termo de Emissão), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão ("Juros Remuneratórios");

- (i) Pagamento do Valor Nominal Unitário e dos Juros Remuneratórios: o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado conforme cronograma de amortização constante do Anexo I do Termo de Emissão ("Amortização Programada"), ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido no Termo de Emissão), de Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido no Termo de Emissão) ou, ainda, da liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido no Termo de Emissão), da realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total (conforme definido no Termo de Emissão) ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão. Os Juros Remuneratórios serão devidos mensal e sucessivamente, de acordo com a tabela constante do Anexo I do Termo de Emissão, ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária Facultativa, de Amortização Extraordinária Obrigatória ou, ainda, da liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, da realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão; e
- (j) Encargos Moratórios: na hipótese de mora no pagamento de quaisquer obrigações assumidas pela Fiduciante no Termo de Emissão, que não dependerá de notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, os encargos da dívida serão exigíveis pelo período que decorrer da data da mora até a efetiva liquidação da dívida, além dos Juros Remuneratórios, calculados pro rata temporis desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento, da seguinte forma:
- (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 calculados pro rata temporis desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios"). Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, os quais serão pagos pela Securitizadora da seguinte forma: (i) mediante o repasse dos Encargos Moratórios pagos pela Devedora ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento pela Devedora ou (ii) com recursos de seu patrimônio próprio, exclusivamente na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela devida dos CRI, apesar do pagamento tempestivo pela Devedora, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do inadimplemento. A Securitizadora não poderá ser responsabilizada se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI, caso fortuito ou força maior.

- 3.1.1 Sem prejuízo do disposto na cláusula 3.1 acima, as Obrigações Garantidas têm suas características perfeitamente descritas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, os quais constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, inclusive para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728 e do artigo 24 da Lei nº 9.514.

- 3.2 A Fiduciante reconhece e concorda que durante toda a vigência das Notas Comerciais, a empresa de acompanhamento de recebíveis a ser contratada às custas da Emitente, qual seja, a **PLANETASERV ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.621.628/0001-93 ("Agente de Monitoramento") verificará, a cada período de 3 (três) meses ("Data de Verificação dos Índices"), sendo que a primeira verificação ocorrerá após 90 (noventa) dias contados desta data e as demais nos dias e meses subsequentes, conforme a periodicidade acima indicada, o Índice de Cobertura da Alienação Fiduciária de Imóvel, o qual deverá ser maior ou igual a 100% (cem

por cento), com base no resultado da soma dos Recebíveis (conforme definido abaixo) com o valor do Estoque (conforme definido abaixo) e deduzidos os Custos de Construção (conforme definido abaixo), este trazido a valor presente, conforme os Juros Remuneratórios, dividido pelo saldo devedor das Notas Comerciais, preço médio de venda das 6 (seis) últimas Unidades Autônomas negociadas imediatamente antes de cada verificação do Índice de Cobertura da Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme documentação comprobatória fornecida pela Emitente ao Agente de Monitoramento.

3.2.1 Entende-se por “Índice de Cobertura da Alienação Fiduciária de Imóveis” o seguinte:

$$IC = \frac{\text{Recebíveis} + \text{Projeção de venda do Estoque} - \text{Custos de Construção}}{\text{Saldo Devedor}} \geq 1,00$$

Onde:

Recebíveis = o fluxo projetado mensalmente dos Direitos Creditórios cujos contratos estejam adimplentes, permitida a inadimplência dos respectivos adquirentes em até 90 (noventa) dias trazido a valor presente pela taxa desta Operação de Securitização - Taxa DI + 3,75% a.a. (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento ao ano);

Projeção de venda do Estoque = projeção da venda de 3 (três) Unidades Autônomas (conforme preço a elas atribuídos com base no termo “Estoque” definido abaixo) a cada 6 (seis) meses, trazida a valor presente pela taxa desta Operação de Securitização - Taxa DI + 3,75% a.a. (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento ao ano).

Para fins deste Termo de Emissão, “Estoque” significa a metragem total das Unidades Autônomas ainda disponíveis para venda na Data de Verificação dos Índices, multiplicado pelo média do preço de venda das 6 (seis) últimas Unidades Autônomas negociadas até da Data de Verificação dos Índices (R\$/m²);

Custo de Construção = projeção de custo de obra, na Data de Verificação dos Índices, trazido a valor presente pela taxa da Operação de Securitização - Taxa DI + 3,75% a.a. (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento ao ano); e

Saldo Devedor = saldo do Valor Nominal Unitário com relação à totalidade das Notas Comerciais na Data de Verificação dos Índices.

3.2.1.1 Na hipótese de distrato ou rescisão da contratação do Agente de Monitoramento, a Securitizadora deverá, nos termos do Termo de Securitização, convocar uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para definir o novo prestador, às custas da Devedora ou do Patrimônio Separado, conforme aprovado pelos Titulares dos CRI na referida Assembleia Especial.

3.2.2 Caso a Fiduciária verifique, em qualquer data de verificação, que o Índice de Cobertura da Alienação Fiduciária do Imóvel não foi atendido nos termos da cláusula 3.2 acima, a mesma deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de verificação,

comunicar a Fiduciante para que esta realize a Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos da cláusula 6.4 do Termo de Emissão, em até 3 (três) Dias Úteis contados da referida comunicação, sob pena de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão).

CLÁUSULA QUARTA

MORA E INADIMPLEMENTO

- 4.1** Na hipótese de descumprimento, total ou parcial, das Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI, deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação, e a contar da respectiva data do descumprimento, observados os prazos de cura aplicáveis à obrigação descumprida previstos nos respectivos Documentos da Operação, a Fiduciária poderá, observado o prazo de carência de 5 (cinco) Dias Úteis, nos termos do artigo 26, § 2º, da Lei nº 9.514, iniciar o procedimento de excussão da presente garantia fiduciária, a seu exclusivo critério e independentemente da excussão das demais garantias constituídas para garantir as Obrigações Garantidas, por meio de requerimento ao Oficial do RGI Competente para intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26, § 7º, e 27 da Lei nº 9.514.
- 4.2** A Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições condominiais.
- 4.3** O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem atualização monetária e os demais acréscimos pactuados, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.
- 4.4** O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:
- (a)** a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do RGI Competente, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
 - (b)** a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do RGI Competente, podendo, a critério deste, vir a ser realizada por seu preposto ou através dos cartórios de registro de títulos e documentos da comarca da situação do Imóvel, ou da sede da Fiduciante;
 - (c)** respeitado o prazo de carência previsto na cláusula 4.1. supra, a intimação será feita à Fiduciante, a seus representantes legais ou a seus procuradores regularmente constituídos podendo, ainda, ser intimados os vizinhos ou o funcionário da portaria do imóvel da sede do destinatário da intimação responsável pelo recebimento de correspondências caso haja motivada suspeita de que os eventuais procuradores das intimadas estão se ocultando, observado o disposto nos §§ 3º A e 3º B do artigo 26 da Lei nº 9.514; e
 - (d)** se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme certificado pelo Oficial do RGI Competente ou pelo serventuário encarregado da diligência, competirá ao primeiro promover a sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local do Imóvel.

- 4.5** Purgada a mora perante o RGI Competente, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas, sendo certo que, nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial competente entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.
- 4.6** O não pagamento, pela Fiduciante, de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas, incluindo, mas não se limitando, as despesas inerentes às cobranças e diligências das intimações, depois de devidamente comunicadas nos termos da cláusula 4.1 acima, bastará para a configuração da mora.
- 4.7** Não purgada a mora, conforme certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, este promoverá a averbação da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514.
- 4.8** Na hipótese de excussão da presente garantia fiduciária, no todo ou em parte, fica, desde logo, facultado à Fiduciária utilizar o produto total apurado com tal excussão para pagamento, além das Obrigações Garantidas, de eventuais tributos, despesas e encargos pendentes, ainda que houver discussão, judicial ou administrativa, sobre eles, inclusive com depósito, restituindo o que eventualmente sobejar à Fiduciante, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias após a liquidação das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA QUINTA

LEILÃO EXTRAJUDICIAL

- 5.1** Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel (ou das Unidades Autônomas, após obtenção do Habite-se) em nome da Fiduciária, observado o previsto nas cláusulas 4.1 a 4.8 deste Contrato, o Imóvel deverá ser alienado pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos neste Contrato, bem como na Lei nº 9.514/1997, como a seguir se explicita:
- (a)** a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente;
- (b)** no período compreendido entre a averbação da consolidação da propriedade fiduciária do Imóvel em nome da Fiduciária até a data da realização do segundo leilão, conforme subitem (d) abaixo, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel pelo preço correspondente ao Valor da Dívida (conforme definido abaixo), somado **(1)** aos encargos e despesas previstos no §2º do artigo 27 da Lei 9.514, **(2)** aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária do Imóvel em nome da Fiduciária, e (c) às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, cabendo, ainda, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel, de que trata este item, inclusive custas e emolumentos;
- (c)** o primeiro leilão público será realizado dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo Valor Mínimo estabelecido na cláusula 6.1 deste Contrato;
- (d)** não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor Mínimo, conforme a cláusula 6.1 deste Contrato, a Unidade Autônoma será ofertada em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro público leilão, por valor igual ou superior ao Valor da Dívida atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo

leilão e, ainda, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, tudo conforme previsto no artigo 27, §§2º, 2º-A, 2º-B e 3º, da Lei 9.514, observado o previsto na cláusula 5.2 deste Contrato, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação da Unidade Autônoma;

- (e) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência endereçada ao endereço constante do preâmbulo desta alienação fiduciária acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
- (f) a Fiduciária, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse do Imóvel ao licitante vencedor.

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

- (a) “Valor da Unidade Autônoma” é o Valor Mínimo mencionado na cláusula 6.1 deste Contrato, nele incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;
- (b) “Valor da Dívida” garantida, em relação a cada Unidade Autônoma, é o equivalente à soma das seguintes quantias:
 - (1) valor das Obrigações Garantidas, atualizado monetariamente pro rata die até o dia do leilão e acrescido das penalidades moratórias, remuneração, encargos, prêmios de seguro e despesas abaixo elencadas, tomando-se como base o valor inicial das Obrigações Garantidas calculado na data da emissão das Notas Comerciais;
 - (2) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
 - (3) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas a cada Unidade Autônoma que a Fiduciária tenha pago e não tenha sido ainda reembolsada pela Fiduciante, se for o caso;
 - (4) taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo, conforme definido na cláusula 6.1 deste Contrato, e devida desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciária até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente da Unidade Autônoma em leilão) vier a ser imitada na posse da Unidade Autônoma;
 - (5) 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;
 - (6) custeio dos reparos necessários à reposição da Unidade Autônoma em idêntico estado ao existente nesta data, ressalvado o desgaste natural pelo tempo e a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente em leilão extrajudicial;

- (7) imposto de transmissão ou laudêmio que eventualmente tenha sido pago pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e
 - (8) as Despesas com a Consolidação da Propriedade em Nome da Fiduciária (conforme definido abaixo);
- (c) “Despesas com a Consolidação da Propriedade em Nome da Fiduciária” são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros:
- (1) os encargos e custas de intimação da Fiduciante;
 - (2) os encargos e custas com a publicação de editais; e
 - (3) a comissão do leiloeiro, limitada aos valores praticados pelo mercado.

5.3 No segundo leilão, observado o disposto nos subitens 5.1(c) e 5.1(d) deste Contrato:

- (a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao Valor da Dívida, nos termos do subitem 5.1(d) acima, acrescido de todas as despesas, tributos e encargos, calculados conforme previstos nos incisos da cláusula 5.2 acima, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do Valor da Unidade Autônoma;
- (b) caso não haja lance oferecido, ou o maior lance oferecido não seja igual ou superior ao valor acima previsto, a Fiduciária ficará investida na livre disponibilidade da Unidade Autônoma e exonerada a obrigação de que trata a cláusula 5.4 abaixo, sendo certo que, para efeito de cálculo do saldo remanescente do Valor da Dívida será deduzido o valor correspondente ao Percentual Referencial do Valor da Dívida calculado no âmbito da alínea “a” acima, incluídos os encargos e as despesas de cobrança, nos termos do artigo 27, § 6º-A, da Lei nº 9.514; e
- (c) se o produto do segundo leilão não for suficiente para o pagamento integral do Valor da Dívida, a Fiduciante continuará obrigada pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida.

5.4 Se, em primeiro ou segundo leilão, depois de deduzido o Valor da Dívida, das despesas e dos encargos de que tratam o § 3º do artigo 27 da Lei nº 9.514, sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária entregará a diferença à Fiduciante em até 5 (cinco) dias subsequentes à venda da Unidade Autônoma em leilão, observado que, por sua vez, se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do Valor da Dívida, a Fiduciante continuará obrigada pelo pagamento do saldo remanescente, conforme alínea “c” da cláusula 5.3 acima. Na hipótese de existência de eventual saldo que resulte da execução ou da excussão, a qualquer título, da presente garantia fiduciária, a Fiduciante autoriza, desde já, a Fiduciária a reter tal importância, para que sejam utilizados, deduzidas eventuais despesas com cobrança e administração, para o pagamento das obrigações vencidas e inadimplidas, nos termos do artigo 19, §1º da Lei nº 9.514.

5.5 Após expedição do Habite-se, na hipótese de excussão da presente garantia fiduciária em atos sucessivos, conforme facultado à Fiduciária, caberá à Fiduciária a indicação dos imóveis a serem executados em sequência, na forma das cláusulas 5.1 a 5.4 acima, sendo certo que a cada leilão a Fiduciária promoverá nas matrículas das Unidades Autônomas não leiloadas a averbação do demonstrativo do resultado e o encaminhará à Fiduciante.

5.5.1 Na hipótese de não se alcançar a quantia suficiente para satisfação do crédito, a cada leilão realizado, a Fiduciária recolherá o imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, relativo à Unidade Autônoma a ser excutida em seguida, requererá a averbação da consolidação da propriedade e, no prazo de 30 (trinta) dias, realizará os procedimentos de leilão na forma das cláusulas 5.1 a 5.4 deste Contrato.

5.5.2 Satisfeitas integralmente as Obrigações Garantidas com o produto dos leilões realizados sucessivamente, a Fiduciária entregará à Fiduciante o termo de quitação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventuais Unidades Autônomas que restem a ser desoneradas.

5.6 A Fiduciária, após a quitação total das Obrigações Garantidas, deverá disponibilizar a correspondente prestação de contas à Fiduciante, juntamente com a entrega do termo de quitação no prazo de 15 (quinze) dias contados da realização do leilão.

5.7 Em não ocorrendo a restituição da posse da Unidade Autônoma no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula da Unidade Autônoma, a plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda da Unidade Autônoma no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514, e demais despesas previstas neste Contrato.

5.8 O presente Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento à Fiduciante 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, 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, a cobrança, concomitantemente, da Fiduciante, dos valores devidos nos termos do Termo de Emissão.

5.9 Os leilões e as publicações dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico.

CLÁUSULA SEXTA

VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

6.1 Estritamente para as hipóteses de leilão sobre o Imóvel (e as Unidades Autônomas após a obtenção do Habite-se), as Partes atribuem ao Imóvel **(a)** o valor constante do **Anexo I** ao presente Contrato (Valor para fins de primeiro leilão), ou **(b)** o valor do Imóvel utilizado pelo órgão competente, no momento da excussão da presente garantia, como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, o que for maior, que será considerado como valor mínimo de mercado para fins de primeiro leilão ("**Valor Mínimo**").

6.1.1 Após obtenção do Habite-se, o Valor Mínimo em relação à Unidade Autônoma de que trata a cláusula

6.1 acima deverá ser devidamente atualizado pelo IPCA, desde a data de assinatura desta Alienação Fiduciária até a data de realização do leilão, de acordo com a seguinte equação:

$$\text{Valor Mínimo Atualizado} = \frac{\text{Número Índice } IPCA_t}{\text{Número Índice } IPCA_0} * \text{Valor Mínimo}$$

CLÁUSULA SÉTIMA CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

- 7.1** Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Imóvel (e das Unidades Autônomas após obtenção do Habite-se) em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Oficial de Registro de Imóveis competente o termo de quitação a ser emitido pela Fiduciária na forma deste Contrato, conforme aplicável, de forma a consolidar na pessoa da Fiduciante a plena propriedade do Imóvel.
- 7.2** A Fiduciária deverá emitir o correspondente termo de quitação e liberação das garantias ora constituídas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, sob pena de pagar a penalidade prevista no §1º-A do artigo 25 da Lei 9.514.
- 7.3** Liquidado o valor integral das Obrigações Garantidas, resolve-se a propriedade resolúvel da Fiduciária sobre o Imóvel, retornando a Fiduciante à condição de pleno proprietário e possuidor do Imóvel.

CLÁUSULA OITAVA DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA FIDUCIANTE

- 8.1** A Fiduciante declara e garante à Fiduciária que:
- (a)** é uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
 - (b)** possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
 - (c)** este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e mediante a obtenção dos registros previstos na cláusula 2.2 acima, RGI Competente estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre cada Unidade Autônoma;
 - (d)** tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como para cumprir suas obrigações aqui previstas, bem como que a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão **(1)** seus documentos societários, ou **(2)** qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada ou que seja aplicável a seus bens, inclusive as Unidades Autônomas, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de quaisquer contratos, acordos, autorizações governamentais ou compromissos aos quais estejam vinculados;

- (e) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- (f) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (g) as previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
- (h) as discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (i) a celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de **(1)** quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais a Fiduciante seja parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial as Unidades Autônomas, exceto em relação aos contratos para os quais cada uma das Partes já obteve autorização prévia; **(2)** qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciante ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (iii) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações previstas no presente Contrato e demais Documentos da Operação;
- (j) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- (k) o Imóvel está e permanecerá, durante a vigência deste Contrato, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção desta garantia e da constituição do patrimônio de afetação sobre o Imóvel, bem como as acessões e os demais bens e direitos vinculados à incorporação imobiliária que vem sendo desenvolvida nele, conforme Av.23 da matrícula do Imóvel, feita em 14 de maio de 2015, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar o presente Contrato e constituir a presente garantia em favor da Fiduciária;
- (l) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel ou as Unidades Autônomas, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- (m) não tem conhecimento da existência restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas ao Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel ou as Unidades Autônomas, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia, ressalvadas as restrições impostas pelos órgãos ambientais, conforme averbadas nas matrículas do Imóvel ou das Unidades Autônomas;
- (n) o Imóvel não se encontra tombado, em área objeto de desapropriação, ou em área considerada de risco de contaminação, ressalvada menção expressa em sentido contrário na respectiva matrícula;
- (o) as Unidades Autônomas não se encontram locadas e/ou sublocadas, e não houve qualquer locação e/ou sublocação, a qualquer título;

- (p) no seu melhor entendimento, o Empreendimento Pedras Altas e, conseqüentemente, as Unidades Autônomas, está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas ou materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetá-las, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- (q) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente às Unidades Autônomas, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;
- (r) na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao Imóvel, que comprovadamente venham a diminuir o valor da garantia ora constituída, responsabiliza-se integralmente a Fiduciante pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;
- (s) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, o Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- (t) no seu melhor entendimento, o Empreendimento Pedras Altas não viola qualquer lei de zoneamento, ambiental ou de proteção de patrimônio histórico, artístico, paisagístico e cultural, ou estão em descumprimento de quaisquer diretrizes de planejamento urbano;
- (u) a Fiduciante declara que tem conhecimento e concorda expressamente que a documentação poderá ser disponibilizada aos Titulares dos CRI; e
- (v) a Fiduciante declara que as informações prestadas para a constituição das garantias são verdadeiras, completas, consistentes e que não induzem o investidor a erro.

8.2 As declarações previstas na cláusula 8.1 deste Contrato são válidas nesta data, e deverão permanecer válidas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas e poderão ser renovadas sempre que solicitado pela Fiduciária.

CLÁUSULA NONA **OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE**

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

- (a) observado o previsto nas cláusulas 2.1.4. e 2.6 deste Contrato, não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer ônus sobre as Unidades Autônomas (exceto pelos previstos neste Contrato), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sem a prévia autorização por escrito da Fiduciária;

- (b) manter e preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos e notificar prontamente a Fiduciária sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da garantia real constituída nos termos deste Contrato;
- (c) assegurar e defender o direito real de garantia constituído nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;
- (d) manter o Imóvel e as Unidades Autônomas em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-las de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar as suas desvalorizações;
- (e) informar, por escrito, à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado a partir de seu conhecimento, em caso de esbulho ou qualquer sinistro que comprometa a ocupação do Imóvel; e
- (f) manter a Fiduciária indene de quaisquer ações judiciais, despesas decorrentes de eventuais condenações em que a Fiduciante venha a sofrer, bem como de quaisquer custos, de quaisquer naturezas, caso a garantia objeto do presente Contrato venha a ser questionada judicialmente.

9.2 Securitizadora Indene. A partir da data de assinatura deste instrumento, a Fiduciante responderá perante a Fiduciária pela existência integral dos Créditos Imobiliários, assim como por sua exigibilidade, legitimidade e correta formalização, de forma que se obriga a indenizar e manter a Fiduciária indene, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza sofridos pela Fiduciária originados de ou relacionados a: (a) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Fiduciante nos Documentos da Operação; (b) demandas, ações ou processos promovidos pela Fiduciante ou suas partes relacionadas para discutir a existência, validade ou exequibilidade dos Créditos Imobiliários, desde que o objeto das demandas, ações ou processos não sejam decorrentes da ação ou omissão de qualquer tipo atribuível por culpa ou dolo da Fiduciária; (c) este instrumento, em caso de discussão judicial quanto à existência ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários, seja ela promovida pela Fiduciária ou por qualquer terceiro, com qualquer fundamento, inclusive com base na nulificação, anulação, declaração de ineficácia, rescisão, resolução, resilição, ou denúncia, a qualquer tempo, das Notas Comerciais; (d) demandas ou reclamações judiciais ou administrativas promovidas pela Fiduciária que envolvam o pagamento dos Créditos Imobiliários; e/ou (e) demandas, ações ou processos promovidos por terceiros em virtude desta operação de natureza cível, tributária, criminal, ambiental.

9.2.1 A Fiduciante se obriga a solicitar a exclusão da Fiduciária do polo passivo de qualquer ação judicial que venha a ser ajuizada em face da Fiduciária, às suas expensas, a arcar com todas as despesas necessárias para defesa da Fiduciária e do Patrimônio Separado nas hipóteses previstas nesta Cláusula 9.2, incluindo contratação de advogado, honorários advocatícios, custas processuais, honorários de sucumbência, eventuais condenações judiciais e/ou extrajudiciais, e outras despesas relativas.

9.2.2 O pagamento da indenização prevista acima, após devidamente comprovados os prejuízos causados à Fiduciária, deverá ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de simples comunicação por escrito contendo todo descritivo e inclusive o racional dos valores devidos, que será encaminhada pela Fiduciária à Fiduciante, identificando a ocorrência do fato, sob pena incidir multa moratória de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die.

9.2.3 Sem prejuízo da obrigação assumida acima, a Fiduciante se obriga a fornecer tempestivamente os

documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses da Fiduciária contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos relacionadas a este instrumento ou aos Créditos Imobiliários.

9.2.4 Caso, a qualquer tempo, a legitimidade, existência, validade, eficácia e/ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja prejudicada, no todo ou em parte, a Fiduciante se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Fiduciária, multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, correspondente ao saldo devedor devido aos titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, assim como o pagamento de todas as despesas efetivamente incorridas e comprovadas pela Fiduciária, dentre outras, nos termos dos Documentos da Operação, sem prejuízo de eventuais perdas e danos apurados judicialmente.

CLÁUSULA DÉCIMA

DISPOSIÇÕES GERAIS

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

para a Fiduciante:

CONSTROEN CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA LTDA.

Rua Bandeirantes, nº 603

CEP 16010-090, Araçatuba - SP

At.: Magnólia Pescio Krähenbühl Dainese Telefone:

55 18 99725-8193

E-mail: magnolia@constroen.com.br

para a Fiduciária:

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções CEP 04571-

925, São Paulo – SP

At.: Sra. Monica Fujii /Roberto Saka Telefone: (11)

5504-1980

E-mail: monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br / middle_office@provinciasecuritizadora.com.br (Esse último para preço unitário do ativo)

10.1.1 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desta.

10.1.2 Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

10.1.2.1 Caso haja necessidade de mudança dos endereços eletrônicos cadastrados, esta deverá ser feita via e-mail e somente será considerada válida após a confirmação de recebimento da solicitação pelo Agente Fiduciário dos CRI.

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

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

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

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

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

10.6 Alterações: Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Ofício(s) de Registro de Imóveis competente(s).

10.7 Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato **(1)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(b)** só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato.

10.7.1 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.

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

10.9 Proporção: Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, a proporção das indenizações

conforme a cláusula 10.8 acima, for:

- (a) superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá restituir à Fiduciante o saldo que sobejar em até 5 (cinco) dias do seu recebimento pela Fiduciária da indenização do poder expropriante; ou
- (b) inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante, continuando, neste caso, a Fiduciante responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.

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

10.11 Execução Específica: A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme estabelecem os artigos 497, 806 e 815 do Código de Processo Civil.

10.12 Demais Garantias: A presente alienação fiduciária é constituída sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.

10.12.1 No exercício de seus direitos e recursos contra a Fiduciante, nos termos deste Contrato, do Termo de Emissão, do Termo de Securitização e de qualquer outro Documento da Operação, a Fiduciária poderá executar as garantias, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

10.12.2 Observado o disposto na cláusula 10.12.1 acima, a Fiduciante reconhece o direito da Fiduciária de executar as garantias, independentemente da ordem e em observância ao disposto acima, como forma de receber seu crédito, com os devidos encargos.

10.13 Regras de Interpretação: Este Contrato foi redigido dentro dos princípios de boa-fé e probidade, sem nenhum vício de consentimento de qualquer das Partes, tendo as cláusulas constantes deste Contrato sido redigidas e aprovadas pelas Partes conjuntamente.

10.13.1 As Partes declaram, para todos os fins e efeitos legais que: **(a)** as prestações, obrigações e riscos aqui assumidos estão dentro de suas condições econômico-financeiras; **(b)** este Contrato e os Documentos da Operação espelham fielmente tudo o que foi ajustado entre as Partes; **(c)** tiveram conhecimento prévio do conteúdo deste Contrato e a oportunidade de consultar um advogado, bem como entenderam perfeitamente todas as obrigações e riscos nele contidos; **(d)** a constituição da presente garantia e das demais garantias previstas no âmbito da emissão dos CRI não importa em excesso de garantia, concordando que a livre disposição do seu patrimônio é prerrogativa inerente ao seu direito de propriedade; e **(e)** as condições comerciais

contratadas refletidas nos Documentos da Operação foram elementos fundamentais para a captação do Valor Total da Emissão pela Fiduciante, e com sequentemente para a concessão do crédito decorrente das Notas Comerciais e a viabilização da emissão dos CRI.

10.13.2 Em vista dos benefícios mútuos deste Contrato, as Partes, neste ato, obrigam-se a cumprir e a fazer cumprir integralmente tudo que é pactuado entre elas no presente Contrato, pelo que reconhecem e afirmam ser nula e ineficaz, entre elas e qualquer terceiro, qualquer atitude ou medida tomada em discordância com o aqui pactuado ou que represente violação às obrigações assumidas pelas Partes neste Contrato e nos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA ONZE

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL, FORO E ASSINATURA ELETRÔNICA

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

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

11.3 Assinatura Eletrônica: As Partes, inclusive as testemunhas, reconhecem a forma de contratação por meio eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial, para todos os fins de direito, este Contrato, bem como quaisquer aditivos, devendo, em quaisquer hipóteses, as assinaturas serem realizadas com certificado digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, conforme disposto no artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 ("Medida Provisória nº 2.200-2/01"), em vigor no Brasil. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa) de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Contrato, exceto se outra forma for exigida pelo RGI Competente e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

11.3.1. Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica deste Contrato por todos os seus signatários, as Partes e as testemunhas reconhecem este Contrato como legal, válido, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nele previstos, de modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pelas respectivas Partes no âmbito deste Contrato, bem como os demais efeitos produzidos por este Contrato desde a data indicada ao final deste Contrato.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato eletronicamente, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo - SP, 09 de dezembro de 2024.

(assinaturas na próxima página)

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Constroen Construções e Engenharia Ltda., na qualidade de fiduciante e a Companhia Província de Securitização, na qualidade de fiduciária)

Fiduciante:

CONSTROEN CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA LTDA.

Nome: Magnólia Pescio Krähenbühl Dainese CPF:
229.164.228-62
E-mail: magnolia@constroen.com.br

Nome: Roberto Lemos de Melo Dainese CPF:
331.626.088-99
E-mail: roberto@constroen.com.br

Fiduciária:

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Letícia Viana Rufino CPF:
332.360.368-00
E-mail: leticia.viana@provinciasecuritizadora.com.br

Testemunhas:

Nome: André Maicon Matias Dantas CPF:
459.836.648-67
E-mail:
andre.dantas@provinciasecuritizadora.com.br

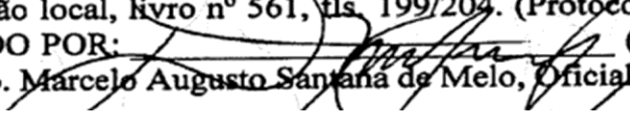
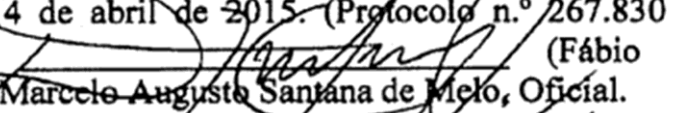
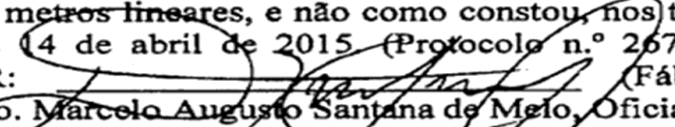
Nome: Gabriela Farias do Prado Lelis CPF:
421.191.068-00
E-mail: gabriela.prado@provinciasecuritizadora.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO I ao “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Constroen Construções e Engenharia Ltda., na qualidade de fiduciante e a Companhia Província de Securitização, na qualidade de fiduciária)

DESCRIÇÃO E VALOR DE VENDA DO IMÓVEL OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Endereço:	Rua Tabajaras, nº 159, Centro, CEP 16.010-391		
Matrícula:	nº 49.974		
Cartório de Registro de Imóveis:	Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba - SP		
Objeto da Garantia:	Objeto da Garantia: O imóvel objeto da matrícula 49.974 do Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba – SP, conforme exposto acima, excetuadas as frações ideais correspondentes às unidades autônomas do empreendimento imobiliário em desenvolvimento no referido imóvel, a seguir indicadas: 31, 33, 41, 42, 43, 52, 54, 61, 63, 71, 72, 73, 82, 84, 91, 92, 93, 94, 101, 102, 104, 112, 113, 114, 121, 122, 124, 132, 134, 141, 142, 144, 151, 153, 162, 164, 172, 181, 191, 192, 201, 202, 203, 211 e 212.		
Contribuinte:	nº 3-11-00-04-0023-0216-01-00 da Prefeitura Municipal de Araçatuba - SP		
Descrição do Imóvel:	LOCALIZAÇÃO: RUA TABAJARAS nº 255, esquina com a Rua Bernardino de Campos. - A R A Ç A T U B A - S.P. - I M Ó V E L: - UM PRÊDIO RESIDENCIAL sob nº 255 da RUA TABAJARAS, - nesta cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas e confrontações: começa num ponto da Rua Bernardino de Campos, na divisa da viúva e herdeiros Bonafé, ou sucessores, seguindo por essa divisa na distância de 53,00 metros mais ou menos, até encontrar a divisa de Iosito Miyahara, onde termina a divisa - de herdeiros Bonafé, daí defletindo a esquerda, segue na distância de 17,50 metros mais ou menos, ainda em divisa com Yosito Miyahara até encontrar o canto da divisa de Francisco S. Martinez, e deste ponto até encontrar a Rua Tabajaras, sempre em divisa com Francisco S. Martinez; daí vira a esquerda e segue a Rua Tabajaras, numa distância de 58,00 metros, até encontrar a Rua Bernardino de Campos, onde faz esquina; daí vira a esquerda pela Rua Bernardino de Campos, numa distância de 35,80 metros, até encontrar o ponto de partida.- PROPRIETÁRIO: - MOACYR AGUIAR RIBEIRO, brasileiro, casado, proprietário, residente nesta cidade.- REGISTRO ANTERIOR: - Transcrição nº 23.625, datada de 30/novembro/- 1.960, deste Cartório.-		

Forma de Aquisição:	O Imóvel foi adquirido pela Fiduciante por meio da escritura pública de permuta lavrada em 10 de abril de 2015 nas notas do 3º Tabelionato de Notas de Araçatuba – SP (Livro 561, Fls. 199/204), conforme registrada na matrícula do Imóvel sob o R.18, de 14 de maio de 2015.3.1.2
Eventuais alterações na Descrição do Imóvel:	Av-16 em 14 de maio de 2015. <u>ALTERAÇÃO DE NÚMERO DE PRÉDIO</u> O prédio n.º 255 da Rua Tabajaras atualmente é lançado pelo n.º 155 da mesma rua, conforme prova a certidão n.º 02360414, expedida em 28 de abril de 2014, pela Prefeitura Municipal de Araçatuba, nos termos da escritura datada de 10 de abril de 2015, de notas do 3º Tabelião local, livro n.º 561, fls. 199/204. (Protocolo n.º 267.833 de 16/04/2015). AVERBADO POR:  (Fábio Rogério Cola), Escrevente Substituto. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.
	Av-19 em 14 de maio de 2015. <u>DEMOLIÇÃO</u> Verifica-se a demolição do prédio n.º 155 da Rua Tabajaras, com 611,56m² de área demolida, conforme prova a certidão municipal n.º 01300215, expedida em 03 de março de 2015, pela Prefeitura Municipal de Araçatuba/SP, nos termos do instrumento particular datado de 14 de abril de 2015. (Protocolo n.º 267.830 de 16/04/2015). AVERBADO POR:  (Fábio Rogério Cola), Escrevente Substituto. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.
	Av-21 em 14 de maio de 2015. <u>RETIFICAÇÃO/DESCRIÇÃO/PERÍMETRO</u> Fica retificado ato praticado sob o n.º 07, em 19 de dezembro de 2014, para constar que o mesmo trata-se de averbação, bem como o imóvel desta matrícula perfaz um perímetro de 182,44 metros lineares, e não como constou, nos termos do instrumento particular datado de 14 de abril de 2015. (Protocolo n.º 267.830 de 16/04/2015). AVERBADO POR:  (Fábio Rogério Cola), Escrevente Substituto. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Total do Valor Mínimo (para fins de leilão):	R\$ 14.147.148,48 (catorze milhões, cento e quarenta e sete mil, cento e quarenta e oito reais e quarenta e oito centavos) O valor é referente aos 2.127,41 m ² disponíveis em estoque na presente data (R\$ 6.649,94/m ²).
---	---

(o restante da página foi propositalmente deixado em branco)

***ANEXO II** ao “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Constroen Construções e Engenharia Ltda., na qualidade de fiduciante e a Companhia Província de Securitização, na qualidade de fiduciária)*

**MODELO DE TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA
(LIQUIDAÇÃO INTEGRAL DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS)**

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “S1”, sob o nº 132, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 04.200.649/0001-07, na qualidade de credora fiduciária no âmbito do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”, datado de 09 de dezembro de 2024 (“**Fiduciária**” e “**Contrato de Alienação Fiduciária**”, respectivamente), celebrado entre a Fiduciária e a **CONSTROEN CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Araçatuba, estado de São Paulo, na Rua Bandeirantes nº 603, Centro, CEP 16.010-090, inscrita no CNPJ sob o nº 47.532.692/0001-82 (“**Fiduciante**”), **LIBERA** neste ato e na melhor forma de direito, a garantia de Alienação Fiduciária do(s) imóvel(is) objeto(s) da(s) matrícula(s) nº(s) [=].

 **[LOCAL E DATA]**

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 7B3LH-2K82X-TZJZH-9B3F8

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Daniele Marques Nunes (CPF 007.794.500-00)

Magnólia Pescio Krähenbühl Dainese (CPF 229.164.228-62)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/7B3LH-2K82X-TZJZH-9B3F8>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>