

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

## I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514”), com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e pela Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, as partes:

**CIG – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Garuva, Estado de Santa Catarina, na Rua Vereador Klaus Lennertz, nº 2304, Palmital, CEP 89.248-000, inscrita no CNPJ sob o nº 17.036.841/0001-51, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social (“Fiduciante”); e

**SOU SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora na CVM, na Categoria S1, sob o Código nº 1260, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Marcos Pentead de Ulhoa Rodrigues, n.º 939, 8º andar, Tamboré, CEP 06.460-040, inscrita no CNPJ sob o nº 62.271.128/0001-47, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária”).

A Fiduciante e a Fiduciária adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”.

E na qualidade de interveniente anuente,

**GREEN BAY PARK ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Garuva, Estado de Santa Catarina, na Rodovia Contorno Sul de Garuva Sidney Pinsky, nº 2204, Anexo B, Palmital, CEP 89.248-000, inscrita no CNPJ sob o nº 47.234.090/0001-49, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cedente” ou “Interveniente Anuente”).

## II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(i) a Fiduciante é a legítima proprietária do imóvel indicado e caracterizado no Anexo I deste Contrato, abaixo definido (“Imóvel Alienado Fiduciariamente”);

(ii) a Fiduciante celebrou com a Interveniente Anuente negócio jurídico de permuta do Imóvel Alienado Fiduciariamente, transferindo a posse do Imóvel Alienado Fiduciariamente à Interveniente Anuente, bem como conferindo à Interveniente Anuente os direitos aquisitivos sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente;

(iii) a Interveniente Anuente realizou a edificação de um galpão industrial com área total construída de 3.045,18m<sup>2</sup>, bem como outras benfeitorias e pátio de manobra, totalizando a área total de 9.023,94m<sup>2</sup> no Imóvel Alienado Fiduciariamente (“Galpão”);

(iv) a Interveniente celebrou com a **NLMK SOUTH AMERICA COMERCIO DE ACO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, na Rua Plutão, n° 111, Sala 401 e 402, Santa Lucia, CEP 30.360-450, inscrita no CNPJ sob o n° 20.041.743/0001-17 (“Locatária”) o “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Parte Ideal de Imóvel na Modalidade Built to Suit – BTS*”, em 22 de julho de 2022 (“Contrato de Locação”);

(v) a Interveniente Anuente realizou a cessão dos créditos imobiliários, decorrentes do Contrato de Locação, incluindo (i) os créditos relativos aos aluguéis; e (ii) os respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades, incluindo, conforme aplicável, o aluguel variável, devidos pela Locatária, na qualidade de devedora, em razão da locação do Galpão, nos termos previstos no Contrato de Locação (“Créditos Imobiliários”), em favor da Fiduciária, nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”);

(vi) a Fiduciária é uma companhia securitizadora, devidamente autorizada pela CVM para desenvolver atividade de securitização de créditos imobiliários com a instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei n° 14.430, de 3 de agosto de 2022, e da Resolução da CVM n° 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Lei n° 14.430” e Resolução CVM n° 60”, respectivamente);

(vii) os Créditos Imobiliários foram vinculados à 1ª e à 2ª séries da 3ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora (“CRI” e “Emissão”), conforme condições estabelecidas no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 3ª Emissão da Sou Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Green Bay Park Administradora de Bens Ltda.*” (“Termo de Securitização” e “Operação”);

(viii) em virtude da cessão dos Créditos Imobiliários, e em garantia do cumprimento de (a) todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações, assumidas pela Cedente e Garantidores perante a Securitizadora, com base no

Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, em especial, mas sem se limitar, ao Pagamento Ajuste de Cessão, ao Valor de Recompra Compulsória e ao Valor de Multa Indenizatória; e **(b)** todos os custos e despesas incorridos em relação à Colocação Privada, à CCI e aos CRI, inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios arbitrados judicialmente, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos (“Obrigações Garantidas”), a Fiduciante pretende outorgar a alienação fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente, nos termos deste Contrato, abaixo definido (“Alienação Fiduciária de Imóvel”);

**(ix)** termos iniciados em letras maiúsculas utilizados e não definidos no presente instrumento terão o significado a eles atribuído no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização; e

**(x)** as Partes 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.

**RESOLVEM**, na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Alienação Fiduciária” ou “Contrato”), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

### **III - CLÁUSULAS**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

1.1. Objeto: Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente, em sua integralidade, bem como todas as suas acessões e benfeitorias, conforme descrito e caracterizado no Anexo I.

1.2. Transferência da Propriedade Fiduciária: A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente, na forma do item 1.1., acima, operar-se-á com o registro deste Contrato no Oficial de Registro de Imóveis competente, com a consequente averbação do ônus na matrícula e subsistirá até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas, observado que o Imóvel Alienado Fiduciariamente garantirá a totalidade das Obrigações Garantidas, de modo que nas hipóteses dos itens 5.4., alínea “b” e 5.5. deste

Contrato de Alienação Fiduciária a extinção das Obrigações Garantidas restringir-se-á aos valores das Obrigações Garantidas vinculados ao Imóvel Alienado Fiduciariamente. O valor mencionado no item 2.1., (i), abaixo, refere-se ao valor total da dívida que compõe as Obrigações Garantidas.

1.2.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora constituída, observado o quanto previsto no item 1.2., acima.

1.2.2. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, a propriedade fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente, em razão deste Contrato de Alienação Fiduciária, não se submete aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Fiduciante, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratado, ou seja, a propriedade fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente continuará a ser detida pela Fiduciária, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Fiduciária poderá, na forma prevista em lei, imputá-la na solução da dívida, até sua liquidação total.

## CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações Garantidas: Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- (i) Valor das Obrigações Garantidas: calculado na forma do Contrato de Cessão, no caso do Valor de Recompra Total, ou no caso do valor da Multa Indenizatória, tendo o valor de R\$6.291.000,00 (seis milhões e duzentos e noventa e um mil reais), se considerado o valor total dos Créditos Imobiliários cedidos na data da celebração do Contrato de Cessão;
- (ii) Encargos moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, conforme previsto na Cláusula 5.3 do Contrato de Cessão;
- (iii) Prazo para Pagamento: em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Fiduciante, de notificação da Fiduciária neste sentido, nos termos do Contrato de Cessão; e

(iv) Demais características: O local de pagamento e as demais características da obrigação de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou do pagamento da Multa Indenizatória estão discriminados no Contrato de Cessão.

2.2. Demais Características: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1.1 acima, as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas no Contrato de Cessão, incluindo seus futuros e eventuais aditamentos, e no Termo de Securitização, os quais são e serão parte integrante e inseparável deste Contrato, para todos os fins e efeitos de direito.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – GARANTIA FIDUCIÁRIA**

3.1. Abrangência da Alienação Fiduciária: O Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto da presente garantia fiduciária encontram-se devidamente descritos no Anexo I deste Contrato de Alienação Fiduciária, e a presente garantia fiduciária abrange o referido Imóvel Alienado Fiduciariamente, bem como todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações nele já realizadas ou a serem realizadas, incluindo o Galpão (“Garantia Fiduciária”).

3.2. Instrumento de Aquisição: Em atendimento ao disposto no artigo 24, inciso IV, da Lei nº 9.514, a propriedade do Imóvel Alienado Fiduciariamente foi havida pela Fiduciante conforme o título aquisitivo descrito no Anexo I deste Contrato de Alienação Fiduciária.

3.3. Manutenção e Utilização: A Fiduciante compromete-se a manter o Imóvel Alienado Fiduciariamente ora alienados fiduciariamente, nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária, em perfeito estado de segurança e utilização, se comprometendo a não praticar qualquer ato que possa dar causa a perda do Imóvel Alienado Fiduciariamente, observado que será garantida a livre utilização do Imóvel Alienado Fiduciariamente pela Fiduciante e pela Cedente desde que esta esteja adimplente com as Obrigações Garantidas junto à Fiduciária.

3.4. Constituição da Propriedade Fiduciária: Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária perante o Oficial de Registro de Imóveis competente estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária e a Interviente Anuente possuidora indireta do Imóvel Alienado Fiduciariamente.

3.5. Deterioração: Na hipótese de a Garantia Fiduciária deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantir o cumprimento das

Obrigações Garantidas, a Fiduciante deverá substituir ou reforçar a garantia no prazo de 30 (trinta) dias, contados da comunicação da Fiduciária neste sentido. A Fiduciária poderá aceitar ou rejeitar a nova garantia ou o reforço apresentado pela Fiduciante, conforme orientação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral de titulares de CRI, realizada conforme previsto no Termo de Securitização.

3.6. Desapropriação: Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel Alienado Fiduciariamente ou de qualquer ato que implique na perda dos mesmos, a Fiduciária, como titular de garantia real sobre tais bens, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização devida, até o limite das Obrigações Garantidas.

3.7. Sub-rogação: Na hipótese do item 3.6. acima, ficará a Fiduciária automaticamente sub-rogada de todos e quaisquer valores que vierem a ser pagos em relação ao Imóvel Alienado Fiduciariamente, ficando, a Fiduciária, por este Contrato de Alienação Fiduciária, de forma irrevogável e irretroatável, investida dos poderes para receber os referidos valores, podendo praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta cláusula, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados, sem prejuízo dos demais direitos e privilégios conferidos por este Contrato de Alienação Fiduciária.

3.7.1. Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, ou por seu cessionário, a justa e prévia indenização for: (i) superior ao valor total das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar será entregue à Fiduciante no prazo de 2 (dois) dias úteis a contar do recebimento do valor pela Fiduciária; ou (ii) inferior ao valor total das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante, remanescendo a obrigação da Fiduciária com relação ao saldo não pago das Obrigações Garantidas.

3.8. Transmissão ou Oneração: A Fiduciante não poderá, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, transmitir, onerar, ou permitir que sejam onerados, os direitos de que seja titular sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente.

3.9. Posse Direta: A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel Alienado Fiduciariamente, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária.

3.10. Reembolso: Se a Fiduciária vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel Alienado Fiduciariamente, a Fiduciante deverá reembolsá-la dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, os encargos moratórios previstos no item 2.1., acima.

3.11. Comprovantes: A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à mensal e mediante aviso com 15 (quinze) dias de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto sobre a propriedade territorial rural.

3.12. Retenção de Benfeitorias: Nos termos do § 4º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, incluindo o Galpão, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

3.13. Termo de Liberação de Garantia: Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do evento de resgate integral dos CRI pela Securitizadora na B3, a Securitizadora emitirá o termo de quitação dos CRI, na forma do §1º, do artigo 32, da Lei nº 14.430. Ocorrendo o disposto acima, e estando as demais Obrigações Garantidas quitadas pela Securitizadora, a Securitizadora se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 30 (trinta) dias contados do integral cumprimento das Obrigações Garantidas junto à Securitizadora.

3.14. Baixa do Registro: Para o cancelamento do registro da titularidade fiduciária e a consequente reversão da titularidade plena sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Serviço de Registro de Imóveis o competente termo de quitação ou termo de liberação de garantia, consolidando-se na pessoa da Fiduciante a plena titularidade sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente.

3.14.1. Desmembramento. As Partes reconhecem que o Imóvel Alienado Fiduciariamente será objeto de desmembramento, de modo que a área relativa ao Galpão será segregada em matrícula própria, de modo que: (i) o presente ônus de Alienação Fiduciária deverá ser transportado para a matrícula própria do Galpão, caso a respectiva matrícula não esteja aberta até a data de registro deste Contrato de Alienação Fiduciária perante o competente Cartório RGI; e (ii) o presente Contrato de Alienação Fiduciária deverá ser aditado pelas Partes para indicar a matrícula

própria da área do Galpão, caso a respectiva matrícula seja aberta antes da conclusão do registro deste Contrato de Alienação Fiduciária perante o competente Cartório RGI.

3.15. **Registro:** A Fiduciante se obriga, às suas expensas dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura deste Contrato, a apresentar o comprovante do registro do presente Contrato de Alienação Fiduciária, a ser comprovado mediante a apresentação da Matrícula atualizada do Imóvel Alienado Fiduciariamente, à Fiduciária, bem como qualquer eventual aditamento nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes.

3.15.1. O prazo de que trata o item 3.15., acima, poderá ser prorrogado pelo prazo necessário, quantas vezes for necessário desde que, a critério da Fiduciária, a Fiduciante comprove estar diligenciando o cumprimento das exigências apresentadas pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, dentro dos prazos legais, sendo certo que eventuais posteriores prorrogações de tal prazo dependerão de prévio comum acordo entre as Partes aqui signatárias.

3.15.2. Ainda para fins de registro, a Fiduciante apresenta, neste ato e de forma apartada, (i) a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, (ii) as certidões de inteiro teor das matrículas do Imóvel Alienado Fiduciariamente; e (iii) as certidões de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias referentes ao Imóvel Alienado Fiduciariamente, das quais a Fiduciária tomou conhecimento.

3.15.3. Considerando o quanto disposto neste item 3.15., as Partes declaram que toda a documentação necessária para viabilizar o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária será devidamente apresentada ao Cartório de Registro de Imóveis competente, e encontrar-se-á arquivado em referido local, em complemento aos documentos indicados no item 3.5.2 acima.

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

4.1. **Mora:** A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará, à Fiduciante, a responsabilidade pelo pagamento do principal, dos encargos moratórios e penalidades e demais acessórios previstos nos respectivos instrumentos que formalizam a constituição das Obrigações Garantidas, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.

4.2. Excussão: Vencida e não paga, no todo ou em parte, qualquer parcela das Obrigações Garantidas, e desde que observado o prazo de cura de 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento pela Fiduciante de notificação realizada pela Fiduciária dando ciência da ocorrência do inadimplemento de quaisquer das Obrigações Garantidas, a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária através da intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514.

4.3. Intimação: Observado o disposto no item 4.2., acima, a Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, mediante o pagamento das prestações vencidas e não pagas, bem como das que se vencerem até a data do efetivo pagamento, incluindo o valor de principal, os juros, as multas, os encargos moratórios, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.

4.4. Cumprimento Parcial: O simples pagamento das Obrigações Garantidas, sem atualização monetária e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade da Fiduciante de liquidar tais parcelas das Obrigações Garantidas, permanecendo a Fiduciante em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

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

- a) a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
- b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizam o Imóvel Alienado Fiduciariamente, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel Alienado Fiduciariamente, ou do domicílio de quem deva entregá-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente por um representante legal da Fiduciante;
- c) a intimação será feita à Fiduciante, a seu representante ou a procurador regularmente constituído;

- d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel Alienado Fiduciariamente;
- e) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo inciso “ii”, a entrega do cheque ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter pro solvendo, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente.

4.6. Purgação da Mora: Purgada a mora perante o Serviço de Registro de Imóveis, a presente Garantia Fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

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

4.7. Configuração da Mora: O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante, depois de devidamente comunicada nos termos supra, bastará para a configuração da mora.

4.8. Não Purgação: Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Fiduciária, com a apresentação do devido recolhimento do Imposto

sobre Transmissão de Bens Imóveis, requerer ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis que certifique o decurso in albis do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária, a propriedade plena do Imóvel Alienado Fiduciariamente, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos na presente Alienação Fiduciária.

4.9. Restituição da Posse: Nas hipóteses de consolidação da titularidade sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente Alienados Fiduciariamente, a Fiduciante deverá restituir a sua posse sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente até o dia seguinte ao da consolidação da titularidade sobre tal direito em nome da Fiduciária.

4.10. Demais Obrigações: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária, a Fiduciante obriga-se a:

- a) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias para a validade ou exequibilidade deste Contrato de Alienação Fiduciária;
- b) manter este Contrato de Alienação Fiduciária existente, válido, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, de acordo com os termos dos documentos que estabelecem as Obrigações Garantidas, e contabilizar esta Garantia Fiduciária na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;
- c) seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos, incluindo aditamentos, que evidenciam a válida e eficaz constituição da Alienação Fiduciária (“Documentos Comprobatórios”), e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (i) proteger o Imóvel Alienado Fiduciariamente, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato de Alienação Fiduciária;
- d) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária na qual declare que ocorreu e/ou persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante deverá cumprir todas as instruções por escrito emanadas da Fiduciária para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída;

- e) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e o Imóvel Alienado Fiduciariamente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza;
- f) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias (i) à assinatura deste Contrato de Alienação Fiduciária; e (ii) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- g) não ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, onerar ou de qualquer outra forma alienar o Imóvel Alienado Fiduciariamente em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária;
- h) permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil Brasileiro”), o encargo de fiel depositária dos Documentos Comprobatórios, obrigando-se a bem custodiá-los, entregá-los, conservá-los, a exibí-los ou entregá-los, conforme o caso, à Fiduciária e/ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo que lhe for razoavelmente determinado pela Fiduciária e/ou pelo juízo competente, assim como fornecer todas as informações relativas a ela solicitadas pela Fiduciária;
- i) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o Imóvel Alienado Fiduciariamente e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada da ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;
- j) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais relacionadas exclusivamente à Fiduciante, exigidas (i) para a validade ou exequibilidade dos Documentos da Operação (conforme definidos nos Termos de Securitização); (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iii) para a continuidade das suas operações;

- k) pagar e cumprir tempestivamente todas as obrigações impostas por lei, contrato ou convenção, inclusive as tributárias, relativas ao Imóvel Alienado Fiduciariamente, exceto por aquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial, ou desde que obtido efeito suspensivo e/ou tenha sido apresentada garantia em juízo, conforme o caso;
- l) pagar e cumprir tempestivamente todas as obrigações associativas, relativas ao Imóvel Alienado Fiduciariamente;
- m) tratar qualquer sucessor da Fiduciária como se fosse signatário original deste Contrato de Alienação Fiduciária e dos demais documentos que estabelecem as Obrigações Garantidas, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Fiduciária nos termos dos documentos que estabelecem as Obrigações Garantidas;
- n) cumprir e fazer com que qualquer sociedade direta ou indiretamente controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) ("Controlada"), e seus empregados, seus administradores, seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da Fiduciante), cumpram, quaisquer leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis nº 9.613, de 03 de março de 1998 e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alteradas, e o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, e, desde que aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1997* e o *UK Bribery Act 2010* ("Leis Anticorrupção"), devendo: (a) se abster de praticar atos em violação às Leis Anticorrupção, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (b) adotar as providências necessárias para que a Fiduciante, suas Controladas, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados abstenham-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse ou para benefício da Fiduciante e/ou suas Controladas, exclusivo ou não, conforme o caso; e (c) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato praticado por qualquer das pessoas citadas neste item que viole as Leis Anticorrupção, comunicar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, à Fiduciária;

- o) dar ciência deste Contrato de Alienação Fiduciária e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- p) não praticar qualquer ato que possa, direta ou indiretamente, prejudicar, restringir ou afetar negativamente, por qualquer forma, quaisquer direitos previstos neste Contrato ou na legislação aplicável;
- q) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar o Imóvel Alienado Fiduciariamente e toda a documentação a eles relacionada, mediante notificação enviada com antecedência de 10 (dez) Dias Úteis, com indicação expressa do horário da visita;

4.11. Declarações Recíprocas: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que:

- a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato de Alienação Fiduciária, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações 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;
- b) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária;
- c) este Contrato de Alienação Fiduciária é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária;
- d) a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida; (iv) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (v) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;

- e) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária e agirá em relação a elas de boa-fé e com lealdade;
- f) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Alienação Fiduciária não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- g) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Alienação Fiduciária têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome das Partes as obrigações aqui estabelecidas;
- h) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária o foram outorgados como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil Brasileiro;
- i) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
- j) as declarações e garantias prestadas neste Contrato de Alienação Fiduciária são, na data deste Contrato de Alienação Fiduciária, verdadeiras e materialmente corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia; e
- k) as discussões sobre o objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa.

4.12. Declarações da Fiduciante: Sem prejuízo das declarações acima, adicionalmente, a Fiduciante, declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:

- a) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

- b) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Fiduciante, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Fiduciante ou em sua condição financeira, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Fiduciante e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Fiduciante possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- c) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Fiduciante de suas obrigações nos termos do presente Contrato de Alienação Fiduciária, exceto pelo registro da garantia ora constituída no competente Cartório de Registro de Imóveis;
- d) está em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a ela aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Fiduciante e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Fiduciante possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- e) não omitiu, ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Fiduciária ou dos Titulares de CRI;
- f) todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Fiduciária ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram pagos em conformidade com a legislação aplicável, exceto com relação àqueles que estejam sendo contestados de boa-fé pela Fiduciante e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Fiduciante possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- g) os documentos e informações fornecidos pela Fiduciante à Fiduciária são verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos;
- h) possui, assim como suas Controladas, válidas, regulares e em vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao

exercício de suas atividades, exceto com relação àquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé pela Fiduciante e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Fiduciante possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

- i) inexistente, inclusive em relação às Controladas, controladores e coligadas, (i) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (ii) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (1) que possa causar um impacto adverso relevante na Fiduciante; ou (2) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar negativamente este Contrato de Alienação Fiduciária;
- j) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, de sua responsabilidade, relativamente ao Imóvel Alienado Fiduciariamente;
- k) não pesam sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente quaisquer pendências perante autoridade governamental, relacionadas à legislação de uso e ocupação do solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo; parcelamento de solo, código de obras, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública;
- l) não há pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam colocar em risco o Imóvel Alienado Fiduciariamente ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações decorrentes deste instrumento;
- m) cumpre e faz com que suas Controladas, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da Fiduciante), cumpram as Leis Anticorrupção na medida em que (i) se abstenham de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (ii) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, à Fiduciária; e

- n) o Imóvel Alienado Fiduciariamente encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames, exceto por aqueles decorrentes da operação de emissão dos CRI, e pelas restrições convencionais e averbações de reserva legal constantes da matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente.

4.11.1. As declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato de Alienação Fiduciária são válidas e a Fiduciante envidará seus melhores esforços para mantê-las válidas até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas. Sem prejuízo do disposto neste subitem 4.11.1., a Fiduciante obriga-se a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis a Fiduciária caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas nos termos do item 4.11., acima, tornem-se inverídicas, incorretas, incompletas ou inválidas.

## **CLÁUSULA QUINTA – DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

5.1. Leilão: Uma vez consolidada a titularidade do Imóvel Alienado Fiduciariamente em nome da Fiduciária, em razão da não purgação da mora, nos termos e prazos do item 4.2., acima, estas deverão, conjunta ou separadamente, ser alienadas pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

- a) a alienação far-se-á sempre extrajudicialmente, por leilão público;
- b) o primeiro público leilão será realizado dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade útil em nome da Fiduciária, devendo o Imóvel Alienado Fiduciariamente serem ofertados no primeiro leilão pelo Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente (conforme definido no item 6.1., abaixo) ou pelo valor venal do Imóvel Alienado Fiduciariamente utilizado para fins de cálculo do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, caso este último seja maior que o Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente (conforme definido no item 6.1., abaixo);
- c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente ou ao valor venal do Imóvel Alienado Fiduciariamente utilizado para fins de cálculo do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, caso este último seja maior que o Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente, conforme alínea “b” acima, o Imóvel Alienado Fiduciariamente será ofertado em segundo leilão, a ser

realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público, pelo Valor da Dívida e das Despesas (conforme definidos no item 5.2., abaixo), tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/97 e no item 5.2., abaixo;

- d) 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 Alienado Fiduciariamente. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência remetida ao endereço constante no preâmbulo deste Contrato de Alienação Fiduciária, inclusive em seu endereço eletrônico, acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
- e) a Fiduciária, já como titular plena, transmitirá a posse do Imóvel Alienado Fiduciariamente ao licitante vencedor.

5.1.1. As Partes acordam que a Fiduciária poderá promover a excussão em ato simultâneo, por meio de consolidação da propriedade e leilão de todos os imóveis em conjunto, ou em atos sucessivos, por meio de consolidação e leilão de cada imóvel em sequência, à medida do necessário para satisfação integral do crédito, a exclusivo critério da Fiduciária.

5.1.2. Na hipótese de excussão em atos sucessivos, caberá à Fiduciária a indicação do Imóvel Alienado Fiduciariamente a serem executados em sequência, situação em que a consolidação da propriedade dos demais ficará suspensa.

5.1.3 A cada leilão, a Fiduciária promoverá nas matrículas do Imóvel Alienado Fiduciariamente não leiloados a averbação do demonstrativo do resultado e o encaminhará ao Fiduciante e ao Cedente, por meio de correspondência dirigida aos endereços físico e eletrônico informados neste Contrato.

5.1.4 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, se for o caso, o laudêmio, relativos ao imóvel a ser executado em seguida, requererá a averbação da consolidação da propriedade e, no prazo de 30 (trinta) dias, realizará os procedimentos de leilão nos termos do art. 27 da Lei 9.514.

5.1.5 Satisfeito integralmente o crédito com o produto dos leilões realizados sucessivamente, a Fiduciária entregará ao Fiduciante e ao Cedente, o termo de

quitação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventual Imóvel Alienado Fiduciariamente que reste a ser desonerados.

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

a) “Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente” é aquele mencionado no item 6.1., abaixo, aí incluído o valor das benfeitorias e acessões;

b) “Valor da Dívida” é o equivalente à soma das seguintes quantias:

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

b.2) despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel Alienado Fiduciariamente, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão) e despesas condominiais, se for o caso;

b.3) IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

b.4) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

b.5) imposto de transmissão que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;

b.6) custeio das benfeitorias necessárias, conforme definidas na legislação aplicável; e

b.7) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária.

- c) “Despesas” são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, nelas compreendidos, entre outros:
- c.1) os encargos e custas de intimação da Fiduciante;
  - c.2) os encargos e custas com a publicação de editais;
  - c.3) a comissão do leiloeiro;
  - c.4) empresa avaliadora de imóveis; e
  - c.5) despesas comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, referente a eventuais custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato de Alienação Fiduciária.

5.3. Segundo Leilão: Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente, será realizado segundo leilão; se superior ao Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, na forma adiante estipulada.

5.4. Procedimentos: No segundo leilão, observado o disposto na alínea “c” do item 5.1., acima:

- a) será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior à soma do Valor da Dívida e das Despesas, na forma da legislação em vigor, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se for o caso, como disciplinado no item 5.5., abaixo;
- b) poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido, desde que inferior à soma do Valor da Dívida e das Despesas, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel Alienado Fiduciariamente, bem como as Obrigações Garantidas serão consideradas

extintas, e exonerada estará a Fiduciária da obrigação de restituição à Fiduciante de qualquer quantia a que título for, observado o disposto no item 1.2., acima; e

- c) liquidadas ou extintas as Obrigações Garantidas e as demais despesas previstas nesta cláusula, dentro do prazo previsto na Cláusula 3.13 acima, o respectivo termo de liberação de garantia.

5.4.1. Também serão extintas as Obrigações Garantidas, na proporção estabelecida no item 6.1., abaixo, e as demais despesas previstas na alínea “b” do item 5.4., acima, se no segundo leilão não houver licitante, hipótese em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel Alienado Fiduciariamente e disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de liberação de garantia no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão.

5.5. Sobejo: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do respectivo recebimento, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante.

5.6. Direito de Preferência: Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel Alienado Fiduciariamente por preço correspondente ao Valor da Dívida e das Despesas somados ao valor correspondente ao imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, pagos para efeito da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel Alienado Fiduciariamente, inclusive custas e emolumentos.

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

6.1. Valor dos Imóveis: As Partes convencionam que o valor inicial de venda de cada do Imóvel Alienados Fiduciariamente (“Valor do Imóvel”), para fins de leilão, é o montante indicado na respectiva coluna da linha “*Valor de Venda*” constante do Anexo I deste Contrato. As Partes neste ato estipulam que não haverá reavaliação do Imóvel Alienado Fiduciariamente, exceto (i) se solicitado formalmente pelos Titulares dos CRI; e (ii) na

hipótese de excussão da presente garantia, ocasião na qual o Imóvel Alienado Fiduciariamente será avaliado por empresa especializada para fins de determinação do valor para primeiro leilão. A extinção das Obrigações Garantias restringir-se-á ao valor das Obrigações Garantidas vinculado ao Imóvel Alienado Fiduciariamente.

6.1.1. Caso o Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente definido nos termos do item 6.1., acima, seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, este último será considerado como o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel Alienado Fiduciariamente no primeiro leilão, nos termos da legislação aplicável.

6.1.2. Não obstante o previsto no item 6.1. acima, fica estabelecido que, para fins de excussão da garantia, sempre será utilizado o último laudo de avaliação apresentado pela Cedente, não se aplicando uma nova atualização no momento da execução.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – DAS CONDIÇÕES GERAIS**

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

7.2. Prevalência: O disposto no item 7.1., acima, prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

7.3. Novação: A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato de Alienação Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

7.4. Vinculação: As obrigações constituídas por esta Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitentes-cessionários, herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

7.5. Vencimento Antecipado: Além dos casos previstos neste Contrato de Alienação Fiduciária e dos contidos na lei, as Obrigações Garantidas vencer-se-ão automática e antecipadamente nas hipóteses previstas nos respectivos instrumentos que formalizam a constituição das Obrigações Garantidas.

7.6. Despesas: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que 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, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a Oferta.

7.6.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente Alienação Fiduciária, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato de Alienação Fiduciária.

7.7. Integração: Fica desde logo estipulado que a presente Alienação Fiduciária revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

7.8. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste instrumento deverão ser encaminhadas para os endereços abaixo, e serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “*aviso de recebimento*” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços abaixo ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

*Se para a Fiduciante:*

**CIG – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Vereador Klaus Lennertz, nº 2304, Palmital,

Garuva – SC

CEP 89.248-000

Telefone: 47 98832-1177

At.: Valdeci Inocencio Pereira

E-mails: [valdeci@vsgcapital.com.br](mailto:valdeci@vsgcapital.com.br)

*Se para a Interveniente:*

**GREEN BAY PARK ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**

Rodovia Contorno Sul de Garuva Sidney Pensky, nº 2204, Anexo B, Palmital,

Garuva – SC, CEP 89.248-000

Telefone: 47 98832-1177  
At.: Valdeci Inocencio Pereira  
E-mails: [valdeci@vsgcapital.com.br](mailto:valdeci@vsgcapital.com.br)

*Se para a Fiduciária:*

**SOU SECURITIZADORA S.A.**

Rua Dr. Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, 939, 8º andar, Edifício Jacarandá, CEP 06460-040, Barueri, SP

At.: Henrique Carvalho

E-mail: [henrique@sou.capital](mailto:henrique@sou.capital) / [juridico@sou.capital](mailto:juridico@sou.capital)

7.8.1. A mudança, tanto pelas Partes, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

7.9. Código Civil: Aplica-se à presente Alienação Fiduciária o disposto nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

7.10. Mandato: A Fiduciante, de forma irrevogável e irretroatável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, constitui a Fiduciária sua bastante procuradora, para receber, em benefício dos titulares de CRI, todos os valores referentes a pagamentos e indenizações pagas pelo Poder Expropriante, pela seguradora e/ou por quem de direito, com relação ao Imóvel Alienado Fiduciariamente, aplicando tais valores na amortização ou quitação das Obrigações Garantidas, colocando o saldo, se houver, à disposição da Fiduciante. A Fiduciária poderá, ainda, praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta cláusula, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados.

7.11. Aditamentos: Qualquer alteração a este instrumento, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia geral dos titulares dos CRI para deliberar a alteração deste instrumento, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de

qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; ou (v) já permitidas expressamente neste instrumento e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.

7.12. As Partes acordam que este Contrato será assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. 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.

7.13. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos do presente Contrato será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Contrato em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

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

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

8.2. Foro: 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.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Alienação Fiduciária em uma única via eletrônica, dispensada a presença de testemunhas na forma prevista pelo Art. 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 26 de maio de 2026.

*(restante da página intencionalmente em branco)*

*(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças.)*

**CIG – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*Fiduciante*

**SOU SECURITIZADORA S.A.**

*Fiduciária*

**GREEN BAY PARK ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**

*Interveniente Anuente*



**ANEXO I**  
**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**

<b>Matrícula</b>	1.830
<b>Fração Ideal</b>	0,38000515%, relativa à área do Galpão.
<b>Registro de Imóveis</b>	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Garuva – SC
<b>Endereço</b>	Rodovia Sidnei Pensky (Contorno Sul de Garuva), n. 2204 – Bairro Palmital - Garuva/SC, CEP 89.248-000
<b>Proprietário</b>	CIG - Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 17.036.841/0001-51
<b>Descrição do Imóvel</b>	Conforme matrícula nº 1.830
<b>Valor de Venda</b>	R\$ 15.544.307,00 (quinze milhões, quinhentos e quarenta e quatro mil, trezentos e sete reais)
<b>% Relação à Dívida</b>	248,2719534%
<b>Título Aquisitivo</b>	Integralização de capital social, conforme registrado no R-4 da Matrícula de nº 1.830
<b>Valor Total da Garantia</b>	R\$ 15.544.307,00 (quinze milhões, quinhentos e quarenta e quatro mil, trezentos e sete reais)





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 8B7ZV-S7FHF-JWUEU-63FF5

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

Henrique Carvalho Silva (CPF 354.873.988-10)

Yuri Temer (CPF 146.322.157-67)

Valdeci Inocêncio Pereira (CPF 660.247.579-72)

MARIA CLAUDIA ROCHA COUTINHO DE OLIVEIRA (CPF 064.399.089-52)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8B7ZV-S7FHF-JWUEU-63FF5>

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

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