

---

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

**Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários LTDA.**  
*na qualidade de Fiduciantes*

**Ourinvest Securitizadora S.A.**  
*na qualidade de Fiduciária e Securitizadora*

**SPE Brisa 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**  
*na qualidade de Intervenientes*

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

## SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular as partes abaixo identificadas:

**Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Rio Grande do Norte, nº 1.436, sala 905, Savassi, CEP 30130-138, inscrita no CNPJ sob o nº 07.070.849/0001-80, neste ato representada por seu Diretor, Sr. Marcos Almeida Magalhães, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº M-5.015.322 (SSP/MG), inscrito no CPF sob nº 005.288.986-63, residente e domiciliado no Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Comendador Viana, nº 541, Bairro Mangabeiras, CEP 30315-060, na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Fiduciante;

**Ourinvest Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01.310-919, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada por seu Diretor, Sr. José Eduardo Queiroz de Freitas, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 26.156.529-1-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 197.173.158-76, e por sua Procuradora, Sra. Priscila Bianchi Salomão, brasileira, casada, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº 45.876.251-9-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 369.968.598-59, ambos residentes e domiciliados em São Paulo/SP, com escritório no endereço retromencionado, de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Fiduciária; e

**SPE Brisa 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade com sede na Rua Rio Grande do Norte, nº 1.436, sala 905, Savassi, CEP 30130-138, Belo Horizonte, MG, inscrita no CNPJ sob o nº 14.196.900/0001-60, neste ato representada por seu Diretor, Sr. Marcos Almeida Magalhães, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº M-5.015.322 (SSP/MG), inscrito no CPF sob nº 005.288.986-63, residente e domiciliado no Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Comendador Viana, nº 541, Bairro Mangabeiras, CEP 30315-060, na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Sociedade.

## SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

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

<b>“Adquirentes”</b>	São os respectivos adquirentes das Unidades Garantia, nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.
<b>“Afilizadas”</b>	Os Controladores, as Controladas, coligadas e sociedades sob Controle comum, de forma indireta ou direta, da Devedora, seus acionistas, e/ou de qualquer dos Garantidores.
<b>“Agente Fiduciário” ou “Instituição Custodiante”</b>	A <b>FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , instituição financeira devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25.

<b>“Alienação Fiduciária de Imóveis”</b>	A alienação fiduciária a ser constituída sobre as Unidades Garantia, pela Sociedade, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
<b>“Alienação Fiduciária de Quotas”</b>	O presente instrumento.
<b>“ANBIMA”</b>	A <b>Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA</b> , pessoa jurídica de direito privado com sede na Avenida República do Chile, n.º 230, 13º andar, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
<b>“Atualização Monetária”</b>	A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.
<b>“Aval”</b>	A garantia fidejussória prestada pelo Avalista para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos da CCB.
<b>“Avalista”</b>	É pessoa física identificada como “Avalista” na CCB.
<b>“B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3”</b>	A <b>B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
<b>“CCB”</b>	A Cédula de Crédito Bancário n.º 61500072-0, no valor de até R\$ 85.700.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais e setecentos mil reais), emitida em 24 de setembro de 2021 pela Devedora em favor da Instituição Financeira.
<b>“CCI”</b>	A Cédula de Crédito Imobiliário a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários.
<b>“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”</b>	A cessão fiduciária a ser constituída sobre os Direitos Creditórios, pela Sociedade, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
<b>“CNPJ”</b>	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
<b>“Código Civil”</b>	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
<b>“Código de Processo Civil”</b>	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.

<b>“Conta Centralizadora”</b>	A conta corrente de titularidade da Securitizadora identificada na CCB como “Conta Centralizadora”.
<b>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”</b>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Sociedade, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, bem como pela Devedora, na qualidade de interveniente, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, nos moldes do anexo X da CCB.
<b>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”</b>	O presente instrumento.
<b>“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”</b>	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Sociedade, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, bem como pela Devedora, na qualidade de interveniente, para a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos moldes do anexo XI da CCB.
<b>“Contrato de Cessão”</b>	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Instituição Financeira, na qualidade de cedente, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária, bem como pela Devedora e pelos Garantidores, na qualidade de intervenientes, por meio do qual os Créditos Imobiliários são cedidos à Securitizadora.
<b>“Contrato de Distribuição”</b>	O <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 46ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.</i> , celebrado pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder.
<b>“Contratos de Garantia”</b>	São, quando mencionados em conjunto: (i) CCB, para os fins do Aval; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Qualquer instrumento(s) de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.
<b>“Contratos de Venda e Compra”</b>	São os respectivos contratos/promessas de compra e venda, escritura de transferência, contrato de financiamento com instituição financeira de primeira linha e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade Garantia, celebrados entre a Sociedade e os respectivos Adquirentes, conforme devidamente descritos

	no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os quais constituem (ou constituirão) os Direitos Creditórios.
“Controlada(s)”	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
“Controladora(s)”	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
“Controle”	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
“Coordenador Líder”	A instituição financeira indicada no Termo de Securitização e contratada nos termos do Contrato de Distribuição para coordenar a distribuição Oferta.
“CPF”	O Cadastro de Pessoas Físicas.
“Créditos Imobiliários”	São todos os direitos creditórios decorrentes da CCB e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela credora da CCB, nos termos da referida Cédula, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, correção, Remuneração, atualizações (se aplicável) encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na CCB.
“CRI”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 46ª série da 1ª emissão da Securitizadora.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Decreto 10.278”	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
“Devedora”	A <b>Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.</b> , sociedade com sede na Rua Rio Grande do Norte, n.º 1436, sala 905, bairro Savassi, CEP 30.130-138, Belo Horizonte, MG, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.070.849/0001-80.
“Dia(s) Útil(eis)”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
“Direitos Creditórios”	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades Garantia comercializados ou a serem comercializados pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos

	acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra.
<b>“Distribuições”</b>	Todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos, juros sobre capital e todas as demais quantias relativas às quotas, incluindo quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma distribuídos pela Sociedade aos respectivos Sócios.
<b>“Documentos da Operação”</b>	Os documentos abaixo listados, quais sejam: (i) CCB; (ii) Contrato de Cessão; (iii) Escritura de Emissão de CCI; (iv) Contratos de Garantia; (v) Contrato de Distribuição; (vi) Boletim de Subscrição; (vii) Termo de Securitização; e (viii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
<b>“Emissão”</b>	A emissão dos CRI, de acordo com Termo de Securitização.
<b>“Escritura de Emissão de CCI”</b>	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora da CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante da CCI.</i>
<b>“Eventos de Vencimento Antecipado”</b>	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado assim definidos na CCB, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado da CCB.
<b>“Fiduciantes” ou “Sócios”</b>	Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários LTDA., qualificada no preâmbulo deste instrumento.
<b>“Fiduciária” ou “Securitizadora”</b>	A <b>Ourinvest Securitizadora S.A.</b> , qualificada no preâmbulo do presente instrumento.
<b>“Financiamento Imobiliário”</b>	O financiamento imobiliário concedido à Devedora por meio da CCB.
<b>“Fundo de Despesas”</b>	O fundo de despesas, cujos recursos serão utilizados para fazer frente às Despesas Extraordinárias (conforme definido na CCB). Este fundo será formado por meio de retenção de valor correspondente ao Valor do Fundo de Despesas (conforme definido na CCB) sobre os recursos oriundos da

	integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas na CCB.
<b>“Fundo de Obras”</b>	O fundo cujos recursos serão utilizados para conclusão das obras do Imóvel Alvo. Este fundo será formado por meio de retenção do Valor do Fundo de Obras (conforme definido na CCB) sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras da CCB.
<b>“Fundo de Reserva”</b>	O fundo cujos recursos serão utilizados para fazer frente a eventuais descumprimentos de obrigações pecuniárias pela Devedora e/ou pelos Garantidores. Este fundo será formado por meio de retenção do Valor do Fundo de Reserva (conforme definido na CCB) sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas na CCB.
<b>“Fundo de Liquidez”</b>	O fundo de liquidez, que representará 23,5% (vinte e três por cento e cinquenta centésimos) do fluxo de direitos creditórios a vencer trazidos a valor presente, se aplicável. Ao valor da arrecadação mensal efetivamente recebida na Conta Centralizadora será acrescido do Fundo de Liquidez o valor correspondente a 23,5% (vinte e três por cento e cinquenta centésimos) inicialmente repassado ao Permutante e a este valor total será aplicada a regra da Cláusula Oitava – Gestão e Utilização dos Direitos Creditórios da CCB, desde que esse montante represente o valor correspondente à 23,5% dos Direitos Creditórios somados ao montante correspondente à 23,5% (vinte e três por cento e cinquenta centésimos) das Unidades Garantia, avaliado conforme disposto na cláusula 9.3.
<b>“Fundos”</b>	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Obras; (iii) Fundo de Liquidez; e (iv) Fundo de Reserva.
<b>“Garantias”</b>	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Fundos; e (vi) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.

<b>“Garantidores”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Avalista; (ii) Sócios, na qualidade de fiduciários das Quotas; (iii) Sociedade, na qualidade de fiduciários das Unidades Garantia e dos Direitos Creditórios; e (iv) Qualquer pessoa física ou jurídica que eventualmente constitua garantia adicional para cumprimento das Obrigações Garantidas.
<b>“IBGE”</b>	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<b>“Imóvel Alvo”</b>	O empreendimento denominado <i>“Condomínio Prime House e Condomínio Up Town”</i> , que será objeto da Destinação de Recursos, conforme descrição e matrículas identificadas no anexo II da CCB.
<b>“Instituição Financeira”</b>	A <b>Companhia Hipotecária Piratini – CHP</b> , instituição financeira com sede na Avenida Cristóvão Colombo, n.º 2.955, conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, Porto Alegre, RS, e inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50.
<b>“IPCA”</b>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
<b>“Lei 4.728”</b>	A Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965.
<b>“Lei 5.172”</b>	A Lei n.º 5.172, de 25 de outubro de 1996.
<b>“Lei 9.514”</b>	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
<b>“Lei 10.931”</b>	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
<b>“Lei 11.101”</b>	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
<b>“Lei 13.874”</b>	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
<b>“Medida Provisória 2.200-2”</b>	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
<b>“Medida Provisória 983”</b>	A Medida Provisória n.º 983, de 16 de junho de 2020.
<b>“Obrigações Garantidas”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:  (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelo Avalista por força da CCB e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das

	<p>respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do patrimônio separado dos CRI;</p> <p>(ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares de CRI, sobretudo, aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</p> <p>(iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;</p> <p>(iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora;</p> <p>(v) Qualquer custo ou despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da CCI e dos CRI; e</p> <p>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.</p>
<b>“Oferta”</b>	A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, da qual os CRI serão objeto.
<b>“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”</b>	<p>É, para os fins deste instrumento:</p> <p>(i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade;</p> <p>(ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou</p> <p>(iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no</p>

	âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
<b>“Operação”</b>	A presente operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
<b>“Partes”</b>	Os signatários deste instrumento.
<b>“Patrimônio Separado”</b>	<p>O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos do artigo 9º da Lei 9.514, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Esse patrimônio separado será composto por:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Créditos Imobiliários;</li> <li>(ii) CCI;</li> <li>(iii) Garantias;</li> <li>(iv) Conta Centralizadora;</li> <li>(v) Rendimentos Líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário; e</li> <li>(vi) Quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora, incluindo nos Fundos.</li> </ul>
<b>“Permutante”</b>	<b>Vila da Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda.</b> , com sede na Alameda Oscar Niemeyer, nº 1.021, 3º andar, sala 311, Bairro Vila da Serra, CEP 34.006-065, Nova Lima, Minas Gerais, inscrita no CNPJ nº 20.125.225/0001-81, vendedora e permutante do Imóvel Alvo, conforme a Escritura Pública de Compra e Venda, e a Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida e Fiança, ambas firmadas em 15 de julho de 2019, junto ao 2º Tabelionato de Notas de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, entre a Permutante e a Devedora, tendo como objeto o Imóvel Alvo.
<b>“Quotas”</b>	A totalidade das quotas Sociedade, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, bem como eventuais quotas, que substituam ou venham a ser somadas às Quotas já existentes em decorrência de desdobramento, agrupamento, conversão ou permuta.
<b>“Remuneração”</b>	A remuneração devida pela Devedora à Credora pelo Financiamento Imobiliário, a qual será composta pela Atualização Monetária, acrescida dos Juros Remuneratórios, ambos incidentes sobre o Valor Nominal atualizado

	(conforme definido na CCB), a partir da primeira Data de Integralização (conforme definido na CCB).
“Resolução CVM 17”	A Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
“Sociedade”	A <b>SPE Brisa 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</b> , qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“Termo” ou “Termo de Securitização”	O <i>Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 46ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.</i> , a ser celebrado nos termos da Lei 9.514, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário.
“Titulares de CRI”	São os investidores profissionais, conforme artigo 11 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Unidades Garantia”	Conforme definido na CCB.

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

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) Referências a este ou a quaisquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) As expressões "deste instrumento", "neste instrumento". "conforme previsto neste instrumento" e palavras e expressões de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências aos termos “Cláusula”, “sub-cláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências às cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas, adendos e/ou anexos deste instrumento;

- (viii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (ix) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (x) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;
- (xiv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento, terão o significado atribuído na CCB;
- (xv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xvi) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras deste instrumento, exceto quando tais incongruências, diferenças ou discrepâncias ocorrerem em relação aos termos e/ou regras dispostos na CCB, situação na qual o teor da CCB prevalecerá.

### **SEÇÃO III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

- (A)** A Devedora emitiu a CCB em favor da Instituição Financeira, por meio da qual foi concedido o Financiamento Imobiliário à Devedora, e cujos recursos serão destinados aos Imóveis Alvo;
- (B)** Para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, foi estabelecida a constituição das Garantias estabelecidas na CCB, incluindo a presente Garantia;
- (C)** A Instituição Financeira cedeu à Securitizadora os Créditos Imobiliários, por meio da celebração do Contrato de Cessão;
- (D)** A Securitizadora emitirá a CCI para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio da Escritura de Emissão de CCI, e posteriormente os vinculará aos CRI, de acordo com o Termo de Securitização;

**(E)** Os CRI serão objeto da Oferta, contando com a intermediação do Coordenador Líder, de acordo com o disposto no Termo de Securitização;

**(F)** As Fiduciárias são as legítimas proprietárias e titulares das Quotas e têm interesse de as alienar fiduciariamente como garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

**(G)** As Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e

**(H)** 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.

Isto posto, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as Cláusulas e condições a seguir.

## **SEÇÃO IV – CLÁUSULAS**

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO**

1.1. Objeto. Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, as Fiduciárias alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram da emissão, do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, com a redação dada pela Lei 10.931, do artigo 1.362 do Código Civil, e demais disposições aplicáveis:

1.1.1. Em razão da constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, as respectivas Fiduciárias transferem à Fiduciária, ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária, sem reserva alguma, a titularidade fiduciária das Quotas, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, observado o disposto neste instrumento. Sendo assim, a Fiduciária, passa, a partir desta data, a ser a única e exclusiva titular fiduciária das Quotas, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

1.1.2. Para os fins da Cláusula 1.1., as Fiduciárias declaram conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições dos Documentos da Operação, em especial da CCB e do Termo de Securitização, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento.

1.1.3. A presente Garantia é desde já reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito, devendo ser realizado o seu registro na forma da exigida neste instrumento.

1.1.4. A Fiduciária, de acordo com os poderes a ela outorgados em razão deste instrumento, poderá exercer todos os direitos e poderes conferidos ao credor fiduciário nos termos do parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei 4.728, do artigo 19, IV, da Lei 9.514 e dos demais dispositivos legais aplicáveis, incluindo, mas não apenas, o direito de utilizar os valores oriundos das Quotas eventualmente depositados na Conta Centralizadora para pagamento regular das Obrigações Garantidas, observando, no entanto, o quanto disposto no presente instrumento e na CCB a esse respeito.

1.1.5. As Quotas correspondem nesta data e sempre deverão corresponder à totalidade das quotas de emissão da Sociedade de titularidade das Fiduciantes, independentemente da quantidade em que venham a ser emitidas ou do valor que venham a atingir, na data ou após a assinatura deste instrumento.

1.1.6. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes desde já concordam que, na hipótese de emissão de novas quotas pela Sociedade e/ou na hipótese de transferência de quotas existentes para terceiros, o presente instrumento deverá ser aditado para fazer constar que as respectivas novas quotas e/ou os novas Fiduciantes passaram a integrar a presente Garantia.

1.1.7. Qualquer emissão de novas quotas e/ou a transferência de quotas a terceiros somente poderá ser realizada mediante prévia aprovação dos Titulares de CRI, de modo que deverão ser observadas as regras dispostas na CCB e neste instrumento a esse respeito.

1.1.8. As Fiduciantes reconhecem que a Fiduciária e/ou o Agente Fiduciário não são e nem serão responsáveis, em qualquer momento, pela integralização de novas Quotas, sendo que referida obrigação de integralizar é de inteira responsabilidade das Fiduciantes.

1.2. Compensação das Fiduciantes. Não será devida qualquer compensação pecuniária às Fiduciantes em razão da presente garantia.

1.3. Valor das Quotas. As Partes atribuem às Quotas o valor de R\$ 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de reais), com base no Contrato Social da Sociedade. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme previsto na Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, será atribuído à presente garantia o valor disposto na presente Cláusula, o qual não será atualizado periodicamente.

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

2.1. Obrigações Garantidas. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- (i) Valor Total dos Créditos Imobiliários. O valor de até R\$ 85.700.000,00 (oitenta e cinco milhões e setecentos mil reais), na data de emissão da CCB, observado o disposto na CCB;
- (ii) Atualização Monetária. Os Créditos Imobiliários serão atualizados com base na variação acumulada do IPCA;
- (iii) Juros Remuneratórios. Serão equivalentes a 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, observado o disposto na CCB;
- (iv) Encargos Moratórios. Multa de 2,00% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido de Juros Moratórios de 1,00% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso; e reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Fiduciária na cobrança do crédito.
- (v) Periodicidade do Pagamento. Conforme o cronograma de pagamentos constante do anexo I da CCB;
- (vi) Prazo. 1.824 (um mil oitocentos e vinte e quatro) dias, a contar da data de emissão da CCB;

- (vii) Data de Vencimento Final. A última data de pagamento estipulada no cronograma de pagamentos da CCB; e
- (viii) Local de Pagamento. São Paulo, SP.

2.1.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1., as Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas na CCB, da qual este instrumento é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DIREITO DE VOTO**

3.1. Direito de Voto. Desde que nenhum Evento de Vencimento Antecipado tenha ocorrido, as Fiduciantes exercerão livremente o direito de voto em relação às Quotas, ficando, contudo, estabelecido que as Fiduciantes não exercerão tal direito de voto, nem concederão qualquer consentimento, renúncia ou ratificação, tampouco praticarão qualquer outro ato que, de qualquer maneira, viole os termos do presente instrumento e/ou a CCB ou que possa comprovadamente causar a redução relevante e substancial do valor das Quotas, ou prejudicar a garantia ora ofertada ou o direito da Fiduciária sobre as referidas Quotas.

3.1.1. Em razão do disposto na Cláusula 3.1., e observado o disposto na Cláusula 3.2., as Fiduciantes se comprometem a não aprovar deliberações que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, sob pena de ineficácia perante a Sociedade:

- (i) Emissão de novas quotas, quaisquer outros títulos e/ou celebração de novas dívidas;
- (ii) Outorga de opção de compra de Quotas, outorga de bônus de subscrição, alienação, promessa de alienação, constituição de qualquer tipo de ou gravame sobre as Quotas e/ou sobre as Distribuições;
- (iii) Fusão, incorporação, cisão ou outra operação societária semelhante, relacionada à Sociedade e/ou a qualquer de suas Afiliadas, bem como a transformação em outra espécie de sociedade;
- (iv) Implementação de qualquer ato ou celebração de qualquer documento com a finalidade de aprovar, requerer, ajuizar ou anuir à recuperação judicial ou extrajudicial, falência ou liquidação da sociedade, bem como de dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Sociedade;
- (v) Redução do capital social ou resgate de Quotas pela Sociedade;
- (vi) Participação pela Sociedade em qualquer operação que faça com que as declarações prestadas pelas Partes neste instrumento deixem de ser verdadeiras ou que resulte na violação de qualquer obrigação assumida pelas Fiduciantes perante a Fiduciária;
- (vii) Alteração nas preferências, vantagens e condições das Quotas;
- (viii) Celebração de acordo de quotistas ou qualquer outro instrumento que tenha como objeto tratar sobre quaisquer assuntos relacionados às Quotas e/ou à Sociedade; e

- (ix) Penhor ou cessão de quaisquer receitas ou outras propriedades da Sociedade, como garantia de qualquer dívida contratada pela Sociedade ou a constituição de qualquer ônus ou gravame que afete os ativos da Sociedade.

3.2. Direito de Voto na Ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado. A partir da ocorrência e durante a continuidade de um Evento de Vencimento Antecipado, as Fiduciárias não poderão, sem anuência prévia e expressa da Fiduciária e dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, na forma do Termo de Securitização, exercer qualquer direito de voto relativo às Quotas, com relação às seguintes matérias:

- (i) Declaração ou pagamento de dividendos, lucros, bônus, juros sobre capital próprio, prêmios e quaisquer outras distribuições de recursos pela Sociedade;
- (ii) Qualquer alteração no atual objeto social da Sociedade;
- (iii) Aquisição ou alienação de qualquer ativo immobilizado ou investimentos (seja pela aquisição ou venda de Quotas, ou outros títulos de crédito ou valores mobiliários, adiantamento de empréstimos ou de outra forma) pela Sociedade;
- (iv) Alienação, subscrição ou aquisição de direitos de participação em outra sociedade;
- (v) Qualquer alteração das funções dos diretores ou administradores (inclusive conselheiros);
- (vi) A constituição de qualquer obrigação contratual ou outras operações com qualquer terceiro, exceto no curso normal dos negócios;
- (vii) Nomeação ou destituição de membros da administração, do comitê executivo ou de outro comitê, grupo ou indivíduo autorizado a exercer as funções decisórias relativas aos negócios e operações da Sociedade; e
- (viii) Constituição de qualquer ônus sobre as propriedades ou os ativos da Sociedade ou de qualquer de suas subsidiárias ou controladas, inclusive vender, ou de qualquer forma, alienar seus ativos mobiliários e imobiliários.

3.3. Reuniões de Sócios. Para os fins do disposto acima, as Fiduciárias obrigam-se a comunicar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário a convocação de qualquer evento deliberativo da Sociedade, tais como reuniões prévias e reuniões de sócios, que tratem das matérias ali constantes, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos da data de realização do referido evento, obrigando-se ainda a ele comparecer e a exercer o seu direito de voto de acordo apenas com a forma previamente assentida pela Fiduciária.

#### **CLÁUSULA QUARTA – EXCUSSÃO E COBRANÇA**

4.1. Execução. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado elencados na CCB, a Fiduciária poderá proceder à execução e/ou medida extrajudicial para fins de execução da Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos deste instrumento, e exercer, adicionalmente a todos os demais direitos e ações outorgados no presente instrumento, todos os direitos e ações de acordo com as leis brasileiras, incluindo, sem limitação, os direitos previstos no artigo 1.433, inciso IV, do Código Civil.

4.1.1. Sem limitação das disposições acima, a Fiduciária poderá, sem a obrigação de demandar o cumprimento, ou de apresentação, protesto, aviso ou notificação de qualquer espécie (exceto por qualquer notificação prevista no presente instrumento) às Fiduciantes ou a qualquer outra pessoa (todas essas(as) demandas, apresentações, protestos, avisos e notificações são, neste ato, expressamente renunciados pelas Fiduciantes na medida permitida por lei), em referidas circunstâncias, imediatamente vender, ceder, outorgar opções de compra ou de outra forma alienar e entregar as Quotas, no todo ou em parte, nos termos desta Cláusula Quarta.

4.2. Leilões. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.1., a Fiduciária, ou terceiro por ela contratado, promoverá um leilão público para alienar as Quotas, que será anunciado por meio de edital único com prazo de 15 (quinze) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de grande circulação no local da sede da Sociedade.

4.3. Primeiro Leilão. O primeiro leilão será realizado dentro de 10 (dez) dias contados da data de decretação do vencimento antecipado pelos Titulares de CRI, não sendo aceito lance em valor inferior àquele atribuído às Quotas, em laudo de avaliação elaborado para esse fim por empresa especializada, somadas as Despesas do Leilão.

4.3.1. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE N.º CVM/SRE N.º 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Fiduciante, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do(s) bem(s) dado(s) em garantia a qualquer momento, sem exigência de assembleia de investidores.

4.3.2. A Fiduciária, enquanto titular dos poderes que lhe foram outorgados conforme a Cláusula 4.9., deverá transmitir a propriedade das Quotas ao licitante vencedor, se houver.

4.3.3. Se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido superar o valor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária devolverá às Fiduciantes a importância que sobejar o valor das Obrigações Garantidas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu integral e efetivo recebimento.

4.4. Segundo Leilão. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao valor das Quotas, conforme laudo de avaliação elaborado para esse fim, somadas as Despesas do Leilão, as Quotas serão ofertadas em segundo público leilão.

4.4.1. No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor do saldo das Obrigações Garantidas, hipótese em que, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes ao integral e efetivo recebimento do referido valor, a Fiduciária entregará às Fiduciantes a importância que eventualmente sobejar o valor das Obrigações Garantidas, líquido das Despesas do Leilão.

4.5. Venda das Quotas. Não sendo realizada a alienação das Quotas na forma das Cláusulas 4.3. e 4.4., a Fiduciária poderá vender, ceder, outorgar opções de compra ou de outra forma alienar e entregar as Quotas, no todo ou em parte (ou contratar terceiro para fazê-lo), em uma ou mais parcelas, por dinheiro ou a crédito ou para entrega futura sem a assunção de qualquer risco de crédito, porém sempre de forma a obter o melhor preço possível para as Quotas, observado o disposto no artigo 1.433, inciso IV, do Código Civil.

4.6. Excussão Parcial. A eventual excussão parcial da garantia fiduciária objeto deste instrumento não afetará os termos, condições e proteções aqui previstos em benefício da Fiduciária, sendo que o presente instrumento permanecerá em vigor até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

4.7. Utilização de Recursos. A Fiduciária aplicará o produto da execução da garantia objeto desta garantia fiduciária na ordem definida a seu exclusivo critério.

4.8. Renúncia. Na medida do permitido por lei, as Fiduciantes e a Sociedade renunciam a toda e qualquer reclamação, demanda ou ação que possam ter em face da Fiduciária decorrente do exercício pela Fiduciária dos direitos previstos no presente instrumento. Caso qualquer notificação de uma venda proposta ou de outra forma de alienação das Quotas venha a ser necessária nos termos da lei, referida notificação deverá ser considerada razoável e apropriada se entregue nas formas previstas no presente instrumento, com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da referida venda ou alienação.

4.8.1. O exercício da prerrogativa prevista nesta Cláusula Quarta não impedirá a Fiduciária de executar, *pari passu* à excussão da garantia constituída por meio deste instrumento, outras garantias que eventualmente venham a ser outorgadas para garantir as Obrigações Garantidas em benefício da Fiduciária pelas Fiduciantes, ou por terceiros em nome das Fiduciantes.

4.9. Mandato. As Fiduciantes, neste ato, irrevogavelmente nomeiam a Fiduciária como mandatária, com os mais amplos poderes para tomar, na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, todas as providências necessárias e para celebrar qualquer instrumento perante qualquer autoridade governamental, inclusive junta comercial, no caso de venda pública, e a elaborar e celebrar todos os instrumentos de cessão e transferência das Quotas nos termos da presente Cláusula Quarta, e as Fiduciantes neste ato ratificam tudo o que a Fiduciária, como sua mandatária, fizer em virtude do disposto no presente instrumento. Entretanto, as Fiduciantes deverão, caso assim solicitado pela Fiduciária, confirmar e ratificar qualquer venda ou outras providências mediante a celebração e entrega Fiduciária ou ao comprador ou compradores, de todos os instrumentos que possam, de acordo com o critério exclusivo da Fiduciária, serem aconselháveis para os fins da referida confirmação e ratificação. A Fiduciária poderá subestabelecer os poderes que lhe são outorgados nos termos desta Cláusula Quarta para qualquer terceiro, que na qualidade de cessionário da Fiduciária, se torne titular da garantia constituída por este instrumento. A nomeação da Fiduciária como procuradora nos termos deste instrumento deverá ser considerada realizada em benefício da Fiduciária, e será irrevogável e irretroatável, nos termos do artigo 684 do Código Civil.

## **CLÁUSULA QUINTA – DISTRIBUIÇÕES**

5.1. Distribuições. Os recursos oriundos das Distribuições seguirão sendo integral e exclusivamente pagos às Fiduciantes, como normalmente feito antes da celebração do presente instrumento.

5.1.1. Sem prejuízo do disposto acima, uma vez descumprida alguma obrigação pela Devedora e/ou pelos Garantidores, no âmbito dos Documentos da Operação, e até que o respectivo descumprimento seja devidamente sanado, as Distribuições devem, imediatamente, passar a ser pagas na Conta Centralizadora, de forma exclusiva, para que sejam utilizadas de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, conforme definida na CCB.

5.1.2. Caso as Fiduciantes, em violação ao acima, receba recursos decorrentes das Distribuições de forma diversa da prevista nesta Cláusula, as Fiduciantes se obrigam a repassar a totalidade dos referidos valores à Fiduciária, mediante depósito na Conta Centralizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento. Sendo certo que, na hipótese de atraso no repasse aqui previsto, a respectiva Fiduciante estará sujeita às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas na CCB, inclusive encargos moratórios e, eventualmente, o vencimento antecipado da CCB.

5.1.3. As Partes concordam que, a partir da presente data e até que as Obrigações Garantidas sejam integralmente quitadas, os direitos de voto das Fiduciárias deverão observar o quanto disposto neste instrumento.

## **CLÁUSULA SEXTA – TRIBUTOS**

6.1. Tributos. Correrão por conta das Fiduciárias todos os tributos, que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a Garantia ora constituída ou em decorrência do presente instrumento, bem como sobre os valores e pagamentos decorrentes da presente Garantia, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste instrumento. As Fiduciárias serão responsáveis, ainda, por todos os tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente instrumento.

6.1.1. As Fiduciárias deverão apresentar os comprovantes de pagamento dos tributos à Fiduciária, em 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento de solicitação por escrito neste sentido enviada pela Fiduciária.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – DESPESAS**

7.1. Despesas. As Fiduciárias respondem exclusivamente por todas as despesas decorrentes da presente Garantia, 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 se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas cartoriais, bem como de quitações fiscais, de débitos junto ao INSS, de débitos relativos a créditos tributários federais e à dívida ativa da União, e de qualquer tributo devido sobre as Quotas, necessárias para a constituição da presente Garantia.

7.1.1. Caso a Fiduciária venha eventualmente a arcar com quaisquer custos e/ou despesas decorrentes ou relacionados aos atos necessários para este fim, as Fiduciárias ficarão obrigadas a imediatamente ressarcir a Fiduciária pelos custos e despesas incorridos, mediante apresentação dos respectivos comprovantes.

## **CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES**

8.1. Obrigações. Além das demais obrigações previstas nas Obrigações Garantidas, as Fiduciárias e a Sociedade obrigam-se a:

- (i) Manter todas as autorizações necessárias à constituição da Garantia objeto deste instrumento e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- (ii) Não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer Ônus sobre os bens e ativos objeto da presente Garantia (exceto se e como permitido nos Documentos da Operação), 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;
- (iii) Sem prejuízo do disposto acima, informar a Fiduciária prontamente após tomar conhecimento da ocorrência de qualquer ato, fato, evento ou controvérsia que razoavelmente possa afetar os direitos e obrigações pactuados neste instrumento;

- (iv) Praticar todos os atos e assinar todos e quaisquer documentos necessários à constituição, à manutenção e ao exercício, pela Fiduciária, dos direitos decorrentes deste instrumento, bem como aqueles necessários para manter a validade e a eficácia do presente instrumento, inclusive eventuais notificações, registros ou averbações;
- (v) Cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação, conforme aplicáveis;
- (vi) Manter em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei às suas atividades, cujo descumprimento (observados os prazos de cura aplicáveis) possa causar impacto adverso relevante na Sociedade ou em sua condição financeira, a critério da Fiduciária ou possa anular, alterar, invalidar, ou de qualquer forma afetar de forma adversa e relevante qualquer dos direitos da Fiduciária;
- (vii) Constatando-se a existência de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, em sede de arresto, sequestro ou penhora que acarrete ou possa acarretar a deterioração do objeto da presente Garantia e os direitos delas decorrentes, as Fiduciantes obrigam-se a apresentar à Fiduciária, para fins de reforço ou complemento, novos bens no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis da sua ocorrência, os quais deverão ser aprovados pelos Titulares de CRI;
- (viii) Notificar imediatamente a Fiduciária e o Agente Fiduciário, caso qualquer das declarações prestadas no âmbito deste instrumento torne-se incorreta, incompleta ou inválida;
- (ix) 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 constituída nos termos deste instrumento;
- (x) Manter e preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste instrumento e eventuais aditamentos;
- (xi) Manter a presente Garantia exequível, com prioridade sobre todos e quaisquer outros Ônus que possam vir a existir sobre os bens objeto desta Garantia;
- (xii) Assegurar e defender os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste instrumento e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;
- (xiii) Defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os bens objeto da presente Garantia e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;
- (xiv) Responder por todo e qualquer passivo que eventualmente decorra dos bens objeto da presente Garantia, tais como, mas não se limitando àqueles relativos a questões tributárias, ambientais, trabalhistas e de direito do consumidor;

- (xv) Manter durante toda a vigência do presente instrumento a integralidade da participação societária que detêm na Sociedade como objeto da presente Garantia;
- (xvi) Nos termos exigidos neste instrumento, manter a averbação da presente Garantia no Contrato Social da Sociedade durante a vigência deste instrumento, ou até resolução antecipada da presente Garantia, empregando seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências formuladas pela Junta Comercial competente;
- (xvii) Prestar à Fiduciária, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, as informações e enviar os documentos razoáveis relativos às Quotas e aqueles necessários à excussão da garantia objeto deste instrumento, bem como os documentos relativos à situação econômico-financeira da Sociedade, obrigando-se a Fiduciária a manter, e a fazer com que seus administradores, empregados, prepostos e contratados mantenham, em total sigilo todas as informações que receber da Sociedade que não sejam de conhecimento público;
- (xviii) Enviar anualmente ao Agente Fiduciário, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, cópia das demonstrações financeiras ou balanço social da Sociedade, referente ao período encerrado;
- (xix) Não modificar o objeto social ou aprovará reorganização societária da Sociedade sem prévia aprovação da Fiduciária;
- (xx) Informar e enviar para ciência da Fiduciária as atas das reuniões de eventuais alterações no Contrato Social; e
- (xxi) Não constituir dívidas na Sociedade, tampouco aprovar que a Sociedade outorgue garantias ou Ônus.

## **CLÁUSULA NONA – DECLARAÇÕES**

9.1. Declarações das Partes. Cada uma das Partes declara e garante individualmente à(s) outra(s), na data da assinatura deste instrumento, conforme aplicável, que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, 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;
- (iii) Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (iv) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:

- (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
  - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
  - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
  - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou que suas respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
  - (e) Não configuram fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil;
  - (f) Não configuram infração ao artigo 286 do Código Civil; e
  - (g) Não configuram fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil ou fraude, conforme prevista no artigo 185, caput, do Código Tributário, bem como não são passíveis de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101.
- 
- (v) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste instrumento e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
  - (vi) Não depende economicamente de nenhuma das outras Partes;
  - (vii) Não se encontra (e seus representantes legais ou mandatários que assinam o presente instrumento não se encontram) em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
  - (viii) As discussões sobre o objeto deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
  - (ix) Foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste instrumento;
  - (x) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;
  - (xi) Os representantes legais ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;

- (xii) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar e validar a celebração e o cumprimento de todas as obrigações decorrentes deste instrumento;
- (xiii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (xiv) Cumpre as leis, decretos, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios; e
- (xv) Conhecem e aceitam, bem como ratificam, todos os termos e condições dos Documentos da Operação, em especial do Termo de Securitização que são.

9.2. Declarações das Fiduciantes e da Sociedade. As Fiduciantes e a Sociedade declaram e garantem, individualmente, à Fiduciária, conforme aplicável, na presente data, que:

- (i) É a única e legítima titular, de pleno direito, dos bens objeto da presente Garantia;
- (ii) Os bens objeto da presente Garantia encontram-se livres e desembaraçadas de qualquer Ônus ou gravame, restrição, cessão, penhor, penhora, condição de qualquer natureza, acordos, compromissos, opções, controvérsias, litígios, direitos reais de garantia, dívidas, tributos, ações ou procedimentos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos que possam, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar a alienação fiduciária objeto deste instrumento;
- (iii) Não há qualquer processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, seja judicial, arbitral ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, ambiental, financeira, ou de qualquer outra natureza, perante qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante juiz ou tribunal arbitral e de justiça, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar, direta ou indiretamente, a Garantia objeto deste instrumento ou os bens objeto desta Garantia;
- (iv) Não existem ou existirão quaisquer disposições em outros acordos ou contratos de qualquer natureza dos quais seja parte, ou quaisquer outros fatos que impeçam ou restrinjam a presente Garantia, prevalecendo as disposições deste instrumento sobre quaisquer outros acordos ou contratos, de mesma natureza, de que sejam partes, tendo sido praticados todos os atos necessários em vista de quaisquer outros documentos ou formalidades legais, para regular a devida e eficaz constituição desta Garantia;
- (v) Cumprem, em todos os aspectos, as leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias e tribunais, conforme aplicáveis à condução de seus negócios, em especial os termos da legislação ambiental, socioambiental, anticorrupção, antilavagem de dinheiro e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais descumprimentos das referidas legislações;
- (vi) Não existe decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à práticas de corrupção ou de ato lesivo à administração pública, incluindo, sem

limitação, as leis anticorrupção, conforme aplicáveis, pelas Fiduciantes e/ou pela Sociedade, bem como não constam do CEIS ou CNEP;

- (vii) Além das autorizações societárias que foram obtidas previamente ou concomitante à data deste instrumento, nenhuma outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro foi ou será necessária para a celebração e o cumprimento deste instrumento;
- (viii) Estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente aos bens objeto da presente Garantia;
- (ix) Não há débitos perante o Instituto Nacional do Seguro Social, perante a Secretaria da Receita Federal e perante a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional; e
- (x) Conhecem e aceitam, bem como ratificam, todos os termos e condições dos Documentos da Operação, em especial da CCB e o Termo de Securitização que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento.

9.3. Declarações Adicionais das Fiduciantes e da Sociedade. As Fiduciantes e a Sociedade declaram e garantem, ainda, individualmente, à Fiduciária, conforme aplicável, na presente data, que:

- (i) As Quotas estão encontradas totalmente integralizadas;
- (ii) Não foram celebrados entre os Sócios qualquer outra forma de acordo parassocial que regule as relações societárias e administrativas da Sociedade;
- (iii) Renunciam expressamente ao exercício de qualquer direito de preferência ou direito de venda conjunta na hipótese de excussão da presente Garantia, inclusive no caso de estar estabelecido de forma contrária em instrumento societário em apartado (acordo de sócios); e
- (iv) Não há, com relação às Quotas, quaisquer bônus de subscrição, opções, reservas ou outros acordos contratuais referentes à compra das Quotas ou de quaisquer outras Quotas do capital social, e não há quaisquer acordos pendentes, direitos de preferência, direitos de resgate ou quaisquer outros direitos ou reivindicações de qualquer natureza, relativos à emissão, compra, recompra, resgate, transferência, votação ou direitos de preferência em relação às Quotas que restrinjam a transferência das referidas Quotas.

9.4. Diligência. As Partes foram diligentes e fizeram todas as pesquisas e verificações necessárias para afirmar as respectivas declarações acima, de forma precisa, completa e verdadeira, na forma em que foram realizadas.

9.5. Validade das Declarações. As declarações prestadas neste instrumento deverão ser válidas, verdadeiras, corretas e completas nesta data, bem como subsistirão, após a celebração e entrega do presente instrumento.

## **CLÁUSULA DEZ – REGISTRO**

10.1. Protocolo. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos, bem como os instrumentos de alteração de Contrato Social previstos na Cláusula 10.3., deverão ser protocolados em Cartórios de Registro de Títulos e

Documentos das comarcas das sedes das Partes e nas Juntas Comerciais competentes, conforme o caso, pelas Fiduciárias, às suas expensas, em até 10 (dez) dias contados da sua respectiva assinatura.

10.1.1. As Fiduciárias deverão comprovar o cumprimento do disposto na Cláusula 10.1. mediante o envio à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário, do respectivo comprovante de protocolo visando o registro do presente instrumento, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do fim do prazo estipulado na referida Cláusula.

10.2. Registro. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos, bem como os instrumentos de alteração de Contrato Social previstos na Cláusula 10.3., deverão ser registrados em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes e nas Juntas Comerciais competentes, conforme o caso, pelas Fiduciárias, às suas expensas, em até 30 (trinta) Dias Úteis contados do respectivo protocolo.

10.2.1. As Fiduciárias deverão comprovar o cumprimento do disposto na Cláusula 10.2. mediante o envio à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário, do respectivo instrumento registrado, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do fim do prazo aqui estipulado.

10.2.2. Na hipótese de o Cartório de Registro de Títulos e Documentos e/ou Junta Comercial competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências, o respectivo prazo estabelecido na Cláusula 10.2. poderá ser prorrogado, uma única vez, por igual período, desde que as Fiduciárias comprovem estar cumprindo diligentemente as exigências comprovadamente formuladas.

10.3. Alteração do Contrato Social. Sem prejuízo do acima disposto, o Contrato Social da Sociedade, deverá ser alterado, nos termos das Cláusulas 10.3.1. e os respectivos instrumentos de alteração registrados perante a Junta Comercial competente nos respectivos prazos abaixo estipulados.

10.3.1. Para os fins da Cláusula 10.3., nesta data deve ser celebrado um instrumento de alteração do Contrato Social da Sociedade para que as seguintes disposições sejam incluídas e mantidas no respectivo Contrato Social, a todo tempo, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas:

*“Nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças celebrado em [=] de [=] 2021, [=] ([=]) quotas de titularidade de [=]. e [=] (“Sócios”), representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da **Ourinvest Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Avenida Paulista, n.º 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01.310-919, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.320.349/0001-90 (“Fiduciária”), em garantia do cumprimento de todas as obrigações pecuniárias assumidas pelos respectivos Sócios na figura da garantidores das obrigações oriundas da Cédula de Crédito Bancário n.º 61500072-0, emitida em 24 de setembro de 2021 pela **Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.** sociedade com sede na Rua Rio Grande do Norte, n.º 1.436, sala 905, Savassi, CEP 30130-138, Belo Horizonte, MG, e inscrita no CNPJ sob o n.º 07.070.849/0001-80, em favor da Instituição Financeira, originalmente emitida em favor da Companhia Hipotecária Piratini – CHP, instituição financeira com sede na Avenida Cristóvão Colombo, n.º 2.955, conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, Porto Alegre, RS, e inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50, cujos créditos imobiliários foram cedidos, na mesma data, à Fiduciária”.*

10.4. Arquivamento na Sede da Sociedade. As Fiduciárias e a Sociedade obrigam-se a arquivar cópia do presente instrumento registrado na forma desta Cláusula na sede da Sociedade, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar desta data.

## **CLÁUSULA ONZE – COMUNICAÇÕES**

11.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados válidos mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através da rede mundial de computadores – *internet* – ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra Parte.

**Ourinvest Securitizadora S.A.**

Avenida Paulista, n.º 1.728, 5º andar, Bela Vista

CEP 01.310-919, São Paulo, SP

At.: José Eduardo Queiroz de Freitas / Priscila Bianchi Salomão

Telefone: (11) 3146-8611 / 3146-8613

E-mail: [operacao@ourinvest-re.com.br](mailto:operacao@ourinvest-re.com.br) e [juridico@ourinvest.com.br](mailto:juridico@ourinvest.com.br)

**SPE Brisa 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Rua Rio Grande do Norte, n.º 1436, sala 905, Savassi,

CEP 30.130-138, Belo Horizonte, MG

At: Marcos Almeida Magalhães

Telefone: (31) 9108-5685

E-mail: [marcos@minasbrisa.com.br](mailto:marcos@minasbrisa.com.br)

11.1.1. As Partes obrigam-se a manter uma à outra informadas, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas pelas Partes, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

## **CLÁUSULA DOZE – DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

12.2. Sucessão. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, 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.

12.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação. As Parte conhecem e concordam com o teor integral de todos os Documentos da Operação, incluindo o Termo de Securitização, razão por que nenhum dos referidos documentos pode ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

12.3.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei. O presente instrumento é firmado sem prejuízo dos demais Documentos da Operação, em especial aos Contratos de Garantia.

12.3.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas.

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

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

12.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

12.5. Nulidade, Invalidez ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

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

12.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

12.7.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Fiduciária dependerão da manifestação prévia dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

12.7.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação;
- (ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);

- (iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI;
- (vi) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares de CRI e/ou Patrimônio Separado;
- (vii) For necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;
- (viii) Ocorrer a alteração da lista da proporção de alocação de recursos às Unidades Garantia; e
- (ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

12.7.3. Em decorrência do estabelecido neste instrumento, as Fiduciárias se comprometem a colaborar com a Fiduciária e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes de acordo com eventuais exigências apresentadas, no prazo concedido pela respectiva autoridade ou órgão, conforme venha a ser solicitado pela Fiduciária e/ou pelo Agente Fiduciário.

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

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

Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento, inclusive no que se refere ao pagamento do preço de subscrição dos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos.

12.10. Título Executivo. As Partes reconhecem, desde já, que esta Alienação Fiduciária de Quotas constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

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

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

12.13. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

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

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

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

12.15. Foro. Fica eleito o foro Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer questões relacionadas ao presente Contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

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

São Paulo, SP, 07 de fevereiro de 2022.

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)  
(página de assinaturas a seguir)*

---

**Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

---

**Ourinvest Securitizadora S.A.**

---

**SPE Brisa 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Testemunhas: