

---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

Celebrado entre

**Companhia Hipotecária Piratini – CHP**  
*na qualidade de Cedente*

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

**Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.**  
**Marcos Almeida Magalhães**  
*na qualidade de Intervenientes*

# INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

## SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular as partes abaixo identificadas:

**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, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Cedente;

**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, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Cessionária;

**Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, 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, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Devedora e Garantidora; e

**Marcos Almeida Magalhães**, brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da carteira de identidade n.º MG-5.015.322 (SSP/MG), inscrito no CPF sob o n.º 005.288.986-63, residente e domiciliado na Rua Comendador Viana, n.º 541, Mangabeiras, CEP 30.315-060, Belo Horizonte, MG, na qualidade de Avalista, com interveniência e anuência de Cristiana Maria Meyer Pinto Almeida Magalhães, inscrita no CPF sob o n.º 997.519.176-20, na qualidade de cônjuge anuente.

## 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>Agente Fiduciário</b> ” ou “ <b>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 Quotas</b> ”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre a totalidade das Quotas, pelos respectivos Sócios, na qualidade de fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
“ <b>Alienações Fiduciárias 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>“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 <b>Marcos Almeida Magalhães</b> , qualificado no preâmbulo deste instrumento.
<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, 7º andar, 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 e setecentos mil reais), emitida nesta data 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>“Condições Precedentes (Liberações do Fundo de Obras)”</b>	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os recursos do Fundo de Obras, possam ser liberados para a Devedora, na forma e conforme listadas na CCB.
<b>“Condições Precedentes (Primeira Liberação)”</b>	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os recursos oriundos da Primeira Liberação sejam disponibilizados para a Devedora, na forma e conforme listadas na CCB.
<b>“Condições Precedentes”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:  (i) Condições Precedentes (Primeira Liberação); e

	(ii) Condições Precedentes (Liberações do Fundo de Obras).
<b>“Conta Centralizadora”</b>	A conta corrente de titularidade da Securitizadora identificada na CCB como “Conta Centralizadora”.
<b>“Conta da Devedora”</b>	A conta corrente de titularidade da Devedora identificada na CCB como “Conta da Devedora”.
<b>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”</b>	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, 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.</i>
<b>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”</b>	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado pelos respectivos Sócios, na qualidade de fiduciantes, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, bem como pela Devedora e pela Sociedade, na qualidade de intervenientes, para constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, nos moldes do anexo IX da CCB.</i>
<b>“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”</b>	<i>O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, 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.</i>
<b>“Contrato de Cessão”</b>	O presente instrumento.
<b>“Contrato de Distribuição”</b>	<i>O 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., celebrado pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder.</i>
<b>“Contratos de Garantia”</b>	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) CCB, para os fins do Aval;</li> <li>(ii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;</li> <li>(iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;</li> <li>(iv) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e</li> <li>(i) Qualquer instrumento(s) de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.</li> </ul>
<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.
<b>“Coordenador Líder”</b>	A instituição financeira indicada no Termo de Securitização e contratada nos termos do Contrato de Distribuição para coordenar a distribuição Oferta.
<b>“Créditos Imobiliários”</b>	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.
<b>“CRI”</b>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 46ª série da 1ª emissão da Securitizadora.
<b>“CVM”</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Decreto 10.278”</b>	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
<b>“Devedora”</b>	A <b>Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.</b> , qualificada no preâmbulo deste instrumento.
<b>“Dia(s) Útil(eis)”</b>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
<b>“Direitos Creditórios”</b>	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>“Documentos da Operação”</b>	Os documentos abaixo listados, quais sejam: (i) CCB; (ii) Contrato de Cessão;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>(iii) Escritura de Emissão de CCI;</li> <li>(iv) Contratos de Garantia;</li> <li>(v) Termo de Securitização;</li> <li>(vi) Contrato de Distribuição;</li> <li>(vii) Boletim de Subscrição; e</li> <li>(viii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.</li> </ul>
<b>“Emissão”</b>	A emissão dos CRI, de acordo com Termo de Securitização.
<b>“Escritura de Emissão de CCI”</b>	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora da CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante da CCI.
<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>“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>“Fundos”</b>	São, quando mencionadas em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Fundo de Despesas;</li> <li>(ii) Fundo de Obras; e</li> <li>(iii) Fundo de Reserva.</li> </ul>
<b>“Garantias”</b>	São, quando mencionadas em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Aval;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>(ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;</li> <li>(iii) Alienação Fiduciária de Imóveis;</li> <li>(iv) Alienação Fiduciária de Quotas;</li> <li>(v) Fundos; e</li> <li>(vi) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.</li> </ul>
<b>“Garantidores”</b>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Avalista;</li> <li>(ii) Sócios, na qualidade de fiduciantes das Quotas;</li> <li>(iii) Sociedade, na qualidade de fiduciante das Unidades Garantia e dos Direitos Creditórios; e</li> <li>(iv) Qualquer pessoa física ou jurídica que eventualmente constitua garantia adicional para cumprimento das Obrigações Garantidas.</li> </ul>
<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” ou “Cedente”</b>	A <b>Companhia Hipotecária Piratini – CHP</b> , qualificada no preâmbulo deste instrumento.
<b>“Investimentos Permitidos”</b>	Conforme definido na CCB.
<b>“IOF”</b>	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
<b>“Juros Remuneratórios”</b>	Os juros remuneratórios descritos no item 6 da “Seção II – Características da Operação” da CCB e calculados de acordo com o disposto na CCB.
<b>“Lei 10.931”</b>	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
<b>“Lei 13.874”</b>	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
<b>“Lei 6.404”</b>	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
<b>“Lei 9.514”</b>	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
<b>“Liberações do Fundo de Obras”</b>	É cada Liberação de recursos do Fundo de Obras à Devedora, o que será feito em parcelas, conforme o Cronograma de Obras (conforme definido na CCB) e disposições da CCB, após o cumprimento das Condições Precedentes (Liberações do Fundo de Obras).
<b>“Liberações”</b>	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Primeira Liberação; e</li> <li>(ii) Liberações do Fundo de Obras.</li> </ul>

<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>	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(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 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;</li> <li>(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;</li> <li>(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;</li> <li>(iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora;</li> <li>(v) Qualquer custo ou despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da CCI e dos CRI; e</li> <li>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.</li> </ul> <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> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor,</li> </ul>



	<p>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 âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.</p>
<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> <p>(i) Créditos Imobiliários;</p> <p>(ii) CCI;</p> <p>(iii) Garantias;</p> <p>(iv) Conta Centralizadora;</p> <p>(v) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário; e</p> <p>(vi) Quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora, incluindo nos Fundos.</p>
<b>“Primeira Liberação”</b>	A parcela do Valor do Principal restante após a retenção, pela Securitizadora, dos montantes necessários para (i) pagamento das Despesas Iniciais e das Despesas Recorrentes; (ii) constituição dos Fundos, acrescido do valor referente à primeira liberação do Fundo de Obras. Essa parcela será liberada à Devedora quando do cumprimento das Condições Precedentes (Primeira Liberação), na forma da CCB.
<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, grupamento, 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).
<b>“Resolução CVM 30”</b>	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
<b>“Securizadora” ou “Cessionária”</b>	A <b>Ourinvest Securizadora S.A.</b> , qualificada no preâmbulo deste instrumento.
<b>“Sociedade”</b>	A <b>SPE Brisa 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</b> , sociedade com sede na Rua Ministro Orozimbo Nonato, n.º 102, Torre B, salas 1501 e 1503, Vila da Serra, CEP 34.006-053, Nova Lima, MG, inscrita no CNPJ sob o n.º 14.196.900/0001-60.
<b>“Sócios”</b>	É cada pessoa física ou jurídica devidamente identificada no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas como fiduciante das Quotas que detém na Sociedade, as quais serão objeto da Alienação Fiduciária de Quotas.
<b>“Termo” ou “Termo de Securização”</b>	O <i>Termo de Securização dos Créditos Imobiliários da 46ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securizadora S.A.</i> , a ser celebrado nos termos da Lei 9.514, entre a Securizadora e o Agente Fiduciário.
<b>“Titulares de CRI”</b>	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.
<b>“Unidades Garantia”</b>	São as Unidades específicas sobre as quais será constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme listadas no Contrato de Alienação Fiduciária. Esta definição engloba as Unidades que já foram comercializadas e as Unidades que estão atualmente disponíveis para comercialização (i.e. em estoque), bem como as Unidades que venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos de Venda e Compra já celebrados e vigentes, porém, não engloba as Unidades Quitadas.
<b>“Unidades Quitadas”</b>	São as Unidades específicas cuja comercialização, nesta data, já foi realizada e devidamente quitada pelo respectivo comprador, razão pela qual não estão disponíveis para comercialização. Nesse sentido, as Unidades Quitadas não estão sujeitas à (e tampouco são englobadas pela) Alienação Fiduciária de Imóveis.
<b>“Unidades”</b>	São as todas as unidades pertencentes ao Imóvel Alvo, as quais, nesta data, já contam com respectivas matrículas individualizadas.
<b>“Valor da Cessão”</b>	O valor de até R\$ 85.700.000,00 (oitenta e cinco milhões e setecentos mil reais), devido pela Cessionária à Cedente, em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, no âmbito deste instrumento e nos termos da Cláusula Segunda.

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 ao Imóvel Alvo;
- (B)** Para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, foi estabelecida a constituição das Garantias estabelecidas na CCB;
- (C)** A Instituição Financeira cede à Securitizadora os Créditos Imobiliários, por meio da celebração deste instrumento;
- (D)** Uma vez cedidos os Créditos Imobiliários, 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 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
- (G)** 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. O presente instrumento tem por objeto, no contexto da Operação, a cessão onerosa, nesta data, pela Cedente à Cessionária, de forma irrevogável e irretroatável, da totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora, observados os termos e condições previstos neste instrumento.

1.1.1. A cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários será realizada a título oneroso, nos termos da Cláusula Segunda, sem qualquer coobrigação, responsabilidade ou solidariedade da Cedente.

1.1.2. O objeto deste instrumento inclui a transferência para a Cessionária de todos os direitos e

prerrogativas da Cedente no âmbito da CCB inerentes aos Créditos Imobiliários, incluindo, sem limitação, as competências de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários e a excussão e/ou execução das Garantias, conforme o caso.

1.2. Valor dos Créditos Imobiliários. Na presente data, o valor total dos Créditos Imobiliários corresponde a até R\$ 85.700.000,00 (oitenta e cinco milhões e setecentos mil reais), observado o disposto na CCB.

1.3. Cessão dos Créditos Imobiliários. Por meio deste instrumento, a Cedente cede e transfere à Cessionária, nesta data, a totalidade dos Créditos Imobiliários, observado o previsto neste instrumento e nos demais Documentos da Operação.

1.3.1. A cessão dos Créditos Imobiliários aqui contratada é final, irrevogável e irrevogável, implicando, nos termos dos artigos 286 e seguintes do Código Civil a transferência para a Cessionária, em caráter definitivo, da plena titularidade dos Créditos Imobiliários, inclusive respectivos pagamentos, juros, multas, atualização monetária (se aplicável), penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como todos os direitos, privilégios e acessórios, presentes ou futuros, relacionados aos Créditos Imobiliários.

1.4. Anuência. A Devedora, na qualidade de emissora da CCB e devedora dos Créditos Imobiliários, e os Garantidores declaram-se, neste ato, cientes:

- (i) Da cessão aqui prevista, concordando plenamente com todos os termos e condições aqui previstos, em especial com as disposições da Cláusula Segunda, nada tendo a opor, comparecendo neste instrumento, ainda, para anuir expressamente com a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Cessionária, nos termos do artigo 290 do Código Civil;
- (ii) Da sua obrigação em efetuar o pagamento dos valores devidos sob e de acordo com a CCB, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, dispensando, neste ato, o envio de notificação, pela Cessionária, com indicação da conta de sua titularidade para realização dos pagamentos decorrentes da CCB; e
- (iii) De que a presente cessão está inserida no contexto de operação estruturada do mercado de capitais e, nesse sentido, a manutenção da existência, validade e eficácia da CCB, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Operação, sendo que a pontual liquidação, pela Cessionária, das obrigações a serem assumidas perante os Titulares de CRI encontrar-se-ão vinculadas ao cumprimento, pela Devedora e pelos Garantidores, de todas as suas respectivas obrigações assumidas na CCB e nos demais Documentos da Operação.

1.4.1. Não obstante as responsabilidades assumidas pela Cedente na CCB, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos dos sistemas de negociação de valores mobiliários e demais regras estabelecidas pela CVM, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Devedora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação mencionada.

1.5. Custódia dos Demais Documentos da Operação. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda de 1 (uma) via original eletrônica da CCB não negociável, do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de CCI. Ainda, a Cessionária será responsável pela guarda da via original eletrônica da CCB negociável.

1.6. Escopo da Cessão. A cessão prevista neste instrumento destina-se a viabilizar a emissão dos CRI, de modo os Créditos Imobiliários, incluindo todos os seus acessórios, serão vinculados à CCI e aos CRI até

que se verifique o integral cumprimento das obrigações deles decorrentes.

1.7. Exigências da CVM, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e ANBIMA. Em decorrência do estabelecido na Cláusula 1.6., a Cedente, a Devedora e o(s) Garantidores declaram seu conhecimento de que, na hipótese de a CVM, a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, a ANBIMA, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais, bem como qualquer outro tipo de cartório ou autoridade, comprovadamente realizarem eventuais exigências ou solicitações relacionadas com a emissão dos CRI, a Cedente e/ou a Devedora e/ou os Garantidores ficarão, conforme o caso, responsáveis, juntamente com a Cessionária, por sanar os eventuais vícios existentes, na respectiva esfera de competência e sem solidariedade entre si, no prazo concedido pela CVM, pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e pela ANBIMA, pelos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, pelos Cartórios de Registro de Imóveis, pelas Juntas Comerciais e/ou autoridade, observadas eventuais prorrogações ou interrupções, conforme venha a ser solicitadas pela Cessionária.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – PAGAMENTO**

2.1. Pagamento do Valor da Cessão. Será devido pela Cessionária à Cedente, em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários realizada nesta data, o montante equivalente ao Valor da Cessão, cujos recursos serão oriundos da(s) integralização(ões) dos CRI, observados os descontos pela Cessionária, por conta e ordem da Devedora, dos valores necessários para constituição dos Fundos e pagamento das Despesas Iniciais e Despesas Recorrentes (conforme definido na CCB), nos termos da CCB, observado o disposto na Cláusula 2.3. e 2.5.1.

2.2. Quitação: Após o pagamento integral do Valor da Cessão, conforme exposto acima, será dada, pela Cedente à Cessionária, plena e geral quitação, valendo os comprovantes de transferência/depósito na Conta da Devedora como instrumento de prova do pagamento integral do Valor da Cessão.

2.3. Condições Precedentes. Sem prejuízo da efetiva cessão dos Créditos Imobiliários realizada nesta data, as liberações de recursos à Devedora estão sujeitas ao cumprimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes (ou dispensadas, via assembleia geral de Titulares de CRI, conforme o caso), observadas as regras estabelecidas na CCB. Os recursos da(s) respectiva(s) integralização(ões) serão depositados na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, onde o Valor da Cessão será desembolsado e, então, liberado, em tranches, pela Cessionária à Devedora, nos termos da CCB, observadas.

2.4. Razão Determinante. A Devedora, a Cedente e a Cessionária reconhecem que a emissão da CCB e a presente cessão onerosa da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do preâmbulo, têm por razão determinante a Operação.

2.5. Forma de Pagamento. O pagamento do Valor da Cessão será realizado em mais de uma parcela, em moeda corrente nacional, sempre mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED, pela Cessionária diretamente em favor da Devedora, a qual receberá as Liberações, por conta e ordem da Cedente, conforme determinado na CCB e observado o disposto nas Cláusulas abaixo.

2.5.1. O pagamento de cada Liberação será realizado pela Cessionária, por conta e ordem da Cedente, à Devedora, sempre e quando as Condições Precedentes para a respectiva Liberação estiverem cumpridas, observado o disposto na CCB.

2.5.2. Sobre o Valor da Cessão não caberá qualquer remuneração ou qualquer tipo de correção entre a respectiva data de integralização dos CRI e o efetivo desembolso dos recursos para a Devedora, além dos recursos obtidos com a aplicação nos Investimentos Permitidos.

2.5.3. Os recursos referentes ao Valor da Cessão que ainda não tenham sido desembolsados

na forma desta Cláusula 2.5., deverão ser investidos pela Cessionária nos Investimentos Permitidos, não sendo a Cessionária responsabilizada pelo resultado de tais investimentos, incluindo, sem limitação, por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os recursos líquidos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização, bem como comporão o Valor da Cessão.

2.6. Transferência de Recursos e/ou Créditos Imobiliários. Quaisquer transferências de recursos e/ou Créditos Imobiliários da Cessionária à Cedente e/ou à Devedora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Cessionária líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) na Conta da Devedora, ressalvados à Cessionária os benefícios fiscais desses rendimentos.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DESTINAÇÃO**

3.1. Destinação dos Recursos pela Devedora. Os recursos obtidos pela Devedora por meio da emissão da CCB terão a destinação determinada na CCB.

### **CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

4.1. 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.

4.2. Declarações da Cedente. A Cedente declara e garante à(s) outra(s), na data da assinatura deste instrumento, conforme aplicável, que:

- (i) A CCB e os Créditos Imobiliários existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil;
- (ii) O Valor da Cessão acordado entre as Partes, na forma deste instrumento, representa o valor econômico da totalidade dos Créditos Imobiliários, calculado com base nos termos e condições atuais da CCB, e no contexto da Operação;
- (iii) Os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não



existindo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar o presente instrumento ou de realizar a cessão definitiva dos Créditos Imobiliários, na forma aqui prevista;

- (iv) Não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Cedente em prejuízo da Cessionária;
- (v) Não assume qualquer coobrigação ou responsabilidade solidária ou subsidiária, independentemente de sua natureza, no que tange à CCB e aos Créditos Imobiliários, não respondendo, portanto, perante a Cessionária, pela solvência da Devedora ou pela liquidez da CCB;
- (vi) Está ciente e concorda que não poderá compensar quaisquer outros créditos ou débitos que detenha ou venha a deter contra ou em favor da Devedora, dos Garantidores e/ou da Cessionária com os Créditos Imobiliários ora cedidos à Cessionária; e
- (vii) A CCB e os Créditos Imobiliários representam obrigações existentes nos termos contratados e, ainda, nas datas de subscrição e integralização dos CRI existirão e serão válidos, e são de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livre e desembaraçada de quaisquer Ônus que possam obstar a cessão dos Créditos Imobiliários e o pleno gozo e uso, pela Cessionária, de todos os direitos, garantias e prerrogativas relacionados aos Créditos Imobiliários.

4.3. Declarações da Cessionária. A Cessionária declara e garante à(s) outra(s), na data da assinatura deste instrumento, conforme aplicável, que:

- (i) É uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM, nos termos do artigo 3º da Lei 9.514, devidamente autorizada a emitir certificados de recebíveis imobiliários, estando em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) Até a data de assinatura do presente instrumento, sua situação econômica, financeira e patrimonial não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;
- (iii) Encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização dos Créditos Imobiliários, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos deste instrumento, do Termo de Securitização e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Lei 9.514;
- (iv) Os Créditos Imobiliários a serem adquiridos de acordo com este instrumento destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI no contexto da Operação, e serão mantidos em patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Cessionária, nos termos da Lei 9.514;
- (v) Possui registro atualizado junto à CVM e não apresenta pendências junto a esta instituição, bem como, até a presente data, não tem conhecimento da existência de questionamentos judiciais por parte de investidores;
- (vi) Não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Cessionária de cumprir suas obrigações previstas no âmbito deste

instrumento;

- (vii) Aprovou a estrutura jurídica da Operação, ressalvando-se que até a presente data, as Condições Precedentes não foram integralmente atendidas; e
- (viii) Avaliou por si, com meios próprios, as Garantias e não se baseou em quaisquer avaliações feitas pela Cedente em relação aos cadastros da Devedora e/ou dos Garantidores, e/ou à formalização jurídica dos Documentos da Operação.

4.4. Declarações da Devedora e dos Garantidores. A Devedora e os Garantidores declaram e garantem individualmente, à(s) outra(s), na data da assinatura deste instrumento, conforme aplicável, que:

- (i) Os Créditos Imobiliários e a CCB são existentes, válidos e exigíveis, na medida em que a CCB foi emitida na forma da legislação aplicável;
- (ii) Foram cumpridos todos os requisitos e formalidades legais para a sua validade e exequibilidade, nos termos da legislação aplicável, responsabilizando-se a Devedora e os Garantidores pela sua origem e autenticidade perante a Cessionária, caso esta venha a ser prejudicada por eventual inexatidão da declaração acima prestada;
- (iii) Conhece os termos da CCB, deste instrumento e de todos os demais Documentos da Operação, com os quais estão de acordo, razão pela qual se comprometem a com eles cumprir; e a não aprovar e/ou realizar qualquer ato em desacordo com o disposto nos Documentos da Operação;
- (iv) Se obriga a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas razoáveis que se fizerem necessárias para fazer a cessão dos Créditos Imobiliários sempre boa, firme e valiosa;
- (v) Se compromete a, dentre outros, adotar tempestivamente todas as medidas necessárias a garantir a validade, exigibilidade, exequibilidade e regular liquidação financeira da CCB e dos Créditos Imobiliários;
- (vi) Ratifica, conforme aplicável, todas as obrigações, declarações e garantias estipuladas e assumidas em todos os Documentos da Operação em que figura como parte, inclusive em relação à, e em benefício da, Cessionária.

4.5. 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.

4.6. 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 QUINTA – INDENIZAÇÃO**

5.1. Indenização. A Devedora e os Garantidores obrigam-se a indenizar e a isentar a Cessionária, na qualidade de titular do patrimônio separado dos CRI, administrado em regime fiduciário em benefício dos Titulares de CRI e a Cedente, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos (excluídos lucros cessantes) que venha a sofrer em decorrência, diretamente, do descumprimento, de qualquer obrigação oriunda deste instrumento, inclusive com relação à cessão dos Créditos Imobiliários para fins da Operação, dos instrumentos próprios de constituição das Garantias, bem como de eventual discussão judicial e/ou extrajudicial da Operação e/ou que envolva a constituição, validade e/ou exigibilidade de qualquer das

Garantias, exceto na hipótese de tal prejuízo, perda ou dano direto, ter sido causada comprovadamente e diretamente por dolo ou culpa grave da Cessionária, conforme determinado por decisão judicial transitada em julgado.

5.1.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Cessionária e/ou qualquer de suas sociedade pertencente ao seu grupo econômico em relação a ato, omissão ou fato atribuível à Devedora e/ou aos Garantidores, estes reembolsarão ou pagarão o montante total pago ou devido pela Cessionária, em benefício ou em razão de sua atuação como administradora do patrimônio separado dos CRI e dos Titulares de CRI, como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade diretamente relacionada aos CRI, desde que devidamente comprovados.

5.1.2. A obrigação de indenização prevista acima abrange, inclusive, o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Cessionária, seus sucessores na representação do patrimônio separado dos CRI, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento e/ou dos demais Documentos da Operação.

5.2. Pagamento de Indenizações. A Devedora deverá pagar quaisquer valores devidos em decorrência das estipulações desta Cláusula Quinta no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar do envio da respectiva comunicação pela Cessionária, desde que acompanhados com a efetiva comprovação dos valores devidos, nos termos previstos nesta Cláusula Quinta.

5.3. Vigência da Obrigação de Indenizar. As estipulações de indenização aqui previstas deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão do presente instrumento.

5.4. Responsabilidade da Cedente. A Cedente, em nenhuma hipótese será responsável pelos riscos, custos e Ônus relativos as demandas ou processos judiciais e/ou administrativos relacionadas à presente cessão, aos Créditos Imobiliários, CCB ou, ainda, à constituição das Garantias, sendo certo que tal ausência de responsabilidade do Cedente deverá ser informado pela Cessionária em seus eventuais materiais de oferta a investidores, ficando também convencionado que a Cessionária deverá conduzir, às expensas do Patrimônio Separado, as defesas relativas a essas demandas ou processos, substituindo a Cedente no caso das ações terem sido intentadas contra este.

## **CLÁUSULA SEXTA – REGISTRO**

6.1. Protocolo. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede das Partes, pela Devedora e às suas expensas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua respectiva assinatura.

6.1.1. A Fiduciante deverá comprovar o cumprimento do disposto na Cláusula 6.1. mediante o envio à Cessionária, com cópia para o Agente Fiduciário, do respectivo comprovante de protocolo, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo aqui estipulado.

6.2. Registro. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede das Partes, pela Devedora e às suas expensas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu respectivo protocolo.

6.2.1. A Devedora deverá comprovar o cumprimento do disposto na Cláusula 6.2. mediante o envio à Cessionária, com cópia para o Agente Fiduciário, do respectivo instrumento registrado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo aqui estipulado.

6.2.2. Na hipótese de um Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências, o prazo estabelecido na Cláusula 6.2. poderá ser prorrogado,

uma única vez, por igual período, desde que a Devedora comprove estar cumprindo diligentemente as exigências comprovadamente formuladas.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – COMUNICAÇÕES**

7.1. 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.

### **Companhia Hipotecária Piratini – CHP**

Avenida Cristóvão Colombo, n.º 2955, conjunto 501, Floresta

CEP 90.560-002, Porto Alegre, RS

At.: Sr. Luis Felipe Carlomagno Carchedi

Telefone: (51) 3515-6200

E-mail: [operacional@chphipotecaria.com.br](mailto:operacional@chphipotecaria.com.br)

### **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)

### **Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

#### **Marcos Almeida Magalhães**

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

CEP 30.130-138, Belo Horizonte, MG

At.: Marcos Almeida Magalhães

Tel.: (31) 9108-5685

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

7.1.1. 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 OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

8.1. 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.

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

8.3. 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 Partes 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.

8.3.1. 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.

8.3.2. 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.

8.4. 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.

8.4.1. 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.

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

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

8.6. 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.

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

8.7.1. 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.

8.7.2. 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.

8.7.3. Em decorrência do estabelecido neste instrumento, a Fiduciante se compromete 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.

8.7.4. Ainda, sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, a assinatura da Instituição Financeira, nos termos dos Documentos da Operação, não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste instrumento ou de qualquer outro Documento da Operação (conforme aplicável), de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pela Devedora e pela Securitizadora no momento do aditamento, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a Instituição Financeira, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

8.8. 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.

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

8.10. 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.

8.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

8.12. 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.

8.13. 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.

8.14. 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.

8.14.1. 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.

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

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

8.16. 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, 24 de setembro de 2021.

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

---

**Companhia Hipotecária Piratini – CHP**

Nome: Luis Felipe Carlomagno Carchedi  
Cargo: Diretor  
CPF n.º: 488.920.760-00

---

**Ourinvest Securitizadora S.A.**

Nome: José Eduardo Queiroz de Freitas  
Cargo: Diretor  
CPF: 197.173.158-76

Nome: Priscila Bianchi Salomão  
Cargo: Procuradora  
CPF: 369.968.598-59

---

**Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Nome: Marcos Almeida Magalhães  
Cargo: Sócio-Diretor  
CPF n.º: 005.288.986-63

---

**Marcos Almeida Magalhães**

CPF n.º: 005.288.986-63

---

**Cristiana Maria Meyer Pinto Almeida Magalhães**

*(cônjuge do Avalista Marcos Almeida Magalhães)*

CPF n.º: 997.519.176-20

Testemunhas:

---

Nome: Sarah Balestero  
CPF n.º: 313.279.398-19

---

Nome: Vanessa Furlan Jueli Ferreira  
CPF n.º: 314.805.818-60