

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como "Contrato"), firmado nos termos do artigo 38 da Lei Federal nº 9.514/1997 ("Lei nº 9.514/1997"), as partes:

**TECNOBENS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, na Rua Jose Lourenço, 650, Concordia II, CEP 16.013-340, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.384.637/0001-82, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciante"); e

**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Cândido de Abreu, 776, Conjunto 401, 402 e 403 Centro Cívico, CEP 80530-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.851.496/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, (doravante denominada simplesmente como "Fiduciária" ou "Securitizadora");

(adiante designadas em conjunto a Fiduciante e a Fiduciária como "Partes" e, isoladamente, como "Parte").

### CONSIDERANDO QUE:

a) a Fiduciante (i) é responsável pela construção e desenvolvimento, sob a forma de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979, dos seguintes empreendimentos imobiliários: (i) Empreendimento Residencial The Duo, registrado sob o R. 16 da matrícula nº 5.936 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guararapes, Estado de São Paulo ("Empreendimento The Duo"); (ii) Empreendimento Residencial The Garden, registrado sob o R. 2 da matrícula nº 101.676 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo ("Empreendimento The Garden"); (iii) Empreendimento Residencial The Gift, registrado sob o R. 2 da matrícula nº 96.875 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo ("Empreendimento The Gift"); (iv) Empreendimento Residencial The River, registrado sob o R. 05 da matrícula nº 27.698 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Pereira Barreto, Estado de São Paulo ("Empreendimento The River"); (v) Empreendimento Empresarial The Tower, registrado sob o R. 3 da matrícula nº 89.760 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo ("Empreendimento The Tower"); (vi) Empreendimento Residencial The Wall I – Concórdia 4, registrado sob o R. 3 da matrícula nº 102.053 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo ("Empreendimento The Wall I – Concórdia 4"); e, (vii) Empreendimento Residencial Wall II – Concórdia 4, registrado sob o R. 3 da matrícula nº 102.054 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo ("Empreendimento The Wall II – Concórdia 4") e, em conjunto com Empreendimento The Duo, Empreendimento The Garden, Empreendimento The Gift, Empreendimento The River, Empreendimento The Tower e Empreendimento The

C. R. I.  
P. Bto.  
Fls. 21  
M

Wall I – Concórdia 4, os “Empreendimentos em Construção”) e (ii) construiu, nos terrenos objetos das matrículas nº 53.961 e nº 53.960 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, o Empreendimento The Park e o Empreendimento The Village, respectivamente (em conjunto com os Empreendimentos em Construção, “Empreendimentos”);

b) a Fiduciante celebrou, referente a cada uma das unidades autônomas comercializadas (“Unidades Alienadas”) dos Empreendimentos, *Contratos Particulares de Compromisso de Compra e Venda* (“Contratos de Compra e Venda”), firmados com os adquirentes de determinados imóveis (“Adquirentes”), que se obrigaram a pagar à Fiduciante os respectivos valores do preço de aquisição das respectivas unidades, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, em especial a integralidade da indenização por rescisão contratual devida pelos Adquirentes, seguros, taxa de administração de créditos, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos respectivos Contratos de Compra e Venda (“Créditos Imobiliários”);

c) os Créditos Imobiliários encontram-se representados por cédulas de crédito imobiliários integrais (“CCIs”), com valor total de R\$ 60.199.225,27 (sessenta milhões, cento e noventa e nove mil, duzentos e vinte e cinco reais e vinte e sete centavos), emitidas pela Fiduciante por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão das Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária sob a forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”) firmado, nesta data, entre a Fiduciante e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38 (“Instituição Custodiante” ou Agente Fiduciário”);

d) as Partes celebraram, nesta data, “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”), por meio do qual a Fiduciante cede à Securitizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, para que estas sirvam de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da 29ª e 30ª série da 1ª emissão da Securitizadora (“Emissão”), a serem emitidos nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão da Logos Companhia Securitizadora S.A.*”, a ser firmado nesta data entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”);

e) os CRI serão ofertados publicamente com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”), na forma prevista na Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM nº 414”) e do “*Contrato de Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão da Logos Companhia Securitizadora S.A.*” (“Contrato de Distribuição”), celebrado nesta data entre a

Securizadora, a Fiduciante e a Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, (respectivamente "Oferta Restrita" ou, quando mencionada em conjunto com as etapas descritas nos itens "a" ao "d" acima, a "Operação");

f) o presente instrumento é parte da Operação, negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, e, por conseguinte, deverá ser interpretado em conjunto com: (i) a Escritura de Emissão de CCI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) a Alienação Fiduciária de Quotas; (v) o Termo de Securitização e (vi) o Contrato de Distribuição (em conjunto com o presente instrumento, todos esses documentos doravante denominados "Documentos da Operação");

g) visando garantir o adimplemento integral das Obrigações Garantidas (conforme definido na cláusula 2.2 abaixo), a Fiduciante deseja alienar fiduciariamente em garantia e, a Fiduciária deseja receber, a totalidade dos Imóveis (conforme definido na cláusula 1.1 abaixo);

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; e

i) aos termos iniciados por letra maiúscula constantes deste instrumento são atribuídas as definições constantes no Termo de Securitização, caso não sejam de outra forma aqui definidos.

**RESOLVEM** as Partes, regular na forma de direito, celebrar o presente Contrato, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais aplicáveis.

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

1.1. Objeto: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Securizadora os Imóveis descritos e caracterizados no Anexo I deste instrumento ("Imóveis").

1.1.1. Os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais, salvo (a) a hipoteca que recai sobre o imóvel objeto da matrícula 5.936 do Oficial de Registro de Imóveis de Guararapes, e (b) as alienações fiduciárias que recaem sobre os imóveis objeto das matrículas 17.598, 17.599, 17.602, 17.611 e 17.615 do Oficial de Registro de Imóveis de Guararapes, ônus estes que serão quitados pela Fiduciante no prazo de até 10 (dez) dias contados da assinatura deste Contrato. A Fiduciante apresentará tais matrículas com baixa dos respectivos ônus em até 40 (quarenta) dias contados da assinatura deste Contrato.

7.  
p

1.2. Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a eficácia da alienação fiduciária dos imóveis constituída nos termos deste Contrato é realizada sob condição suspensiva, estando seus efeitos e plena eficácia, em relação aos imóveis elencados na cláusula 1.1.1 acima, condicionados à (i) quitação integral das obrigações constituídas no âmbito das alienações fiduciárias; e (ii) a consequente liberação das alienações fiduciárias constituídas nas matrículas dos referidos imóveis ("Condição Suspensiva").

1.3. Transferência da Propriedade Fiduciária: A transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis, na forma da Cláusula 1.1 acima, operar-se- com o registro do presente Contrato nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes e subsistirá até a efetiva liquidação/cumprimento das Obrigações Garantidas.

1.3.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importará exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida, ressalvado o quanto disposto na Cláusula 3.10.2, abaixo.

## CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Características das Obrigações Garantidas: Para os fins do art. 24 da Lei nº 9.514/1997, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

(i) **Valor Total das Obrigações Garantidas:** equivalente a R\$ 60.199.225,27 (sessenta milhões, cento e noventa e nove mil, duzentos e vinte e cinco reais e vinte e sete centavos), correspondente ao valor dos Créditos Imobiliários;

(ii) **Prazo de Pagamento:** até 30 (trinta) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação enviada pela Securitizadora comunicando a ocorrência de um inadimplemento.

(iii) **Forma de Pagamento:** os pagamentos serão realizados mediante transferência eletrônica (TED) de fundos imediatamente disponíveis na conta corrente nº 2526-7, mantida junto à Agência 6349, do Banco Bradesco S.A, de titularidade de Securitizadora.

(iv) **Juros e encargos incidentes:** conforme previsto em cada CCI indicada no Contrato de Cessão;

2.2. Características Adicionais: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1 acima o presente Contrato garante as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante por força do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação e em suas posteriores alterações, sendo que as obrigações

C. R. I.  
P. Bto.  
Fis 02

garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas no Contrato de Cessão, que é parte integrante e inseparável deste Contrato ("Obrigações Garantidas").

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

3.1. Abrangência da Alienação Fiduciária: A presente alienação fiduciária abrange a propriedade dos Imóveis e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias de qualquer natureza, servidões, edificações, construções e instalações nele já realizadas, presentes (mesmo que ainda não regularizadas ou finalizadas) ou futuras, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, inclusive atualização monetária, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas, integralmente, todas as Obrigações Garantidas, que deverá ocorrer no prazo previsto na Cláusula 2.1 acima.

3.1.1. A Fiduciante reconhece que também estão compreendidos na garantia ora constituída todos os frutos, acessões, construções (averbadas ou não nas respectivas matrículas), benfeitorias, melhoramentos e instalações existentes atualmente, e que vierem a existir futuramente nos Imóveis.

3.2. Compromisso da Fiduciante: A Fiduciante se compromete a manter os Imóveis, ora alienados fiduciariamente, conforme este Contrato, em perfeito estado de segurança e utilização.

3.3. A Fiduciante não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre os Imóveis, a não ser que obtenha prévia e expressa anuência da Securitizadora, exceção feita à transferência aos Adquirentes e futuros adquirentes, que poderá ser operada mediante o cancelamento da garantia fiduciária constituída sobre a respectiva unidade transferida.

3.4. Constituição da Propriedade Fiduciária: Mediante o registro do presente Contrato, estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis em nome da Securitizadora, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Securitizadora possuidora indireta dos Imóveis objeto da presente garantia fiduciária.

3.5. Posse Direta: A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante, perante a Securitizadora, a manter, conservar e guardar os Imóveis, e a envidar seus melhores esforços para que os Adquirentes, sempre que aplicável, promovam o pagamento pontual de todos os tributos e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre as Unidades Alienadas ou que sejam inerentes à garantia fiduciária, sem prejuízo do quanto disposto nos Contratos de Compra e Venda, conforme aplicável, observado o disposto nas Cláusulas abaixo.

3.6. Reembolso de Encargos: Se a Securitizadora vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes aos Imóveis, a Fiduciante deverá reembolsá-los dentro de 10 (dez) Dias

Úteis, contatos do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, multa moratória de 10 % (dez por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

3.7. Direito de Comprovação de Pagamento: A Securitizadora reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso com 15 (quinze) dias de antecedência, exigir comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, desde que relacionadas aos Imóveis.

3.8. Retenção de Benfeitorias: Nos termos do § 4º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias.

3.9. Registro do Contrato: A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a apresentar este Contrato e os eventuais aditamentos para registro (prenotar) nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis em até 15 (quinze) dias corridos contados dessa data ou da data da celebração dos respectivos aditamentos, conforme o caso.

3.9.1. Ainda para fins de registro, a Fiduciante se obriga a apresentar todos os documentos e certidões eventualmente requeridos pelo registro de imóveis competente.

3.9.2. A Fiduciante se obriga, ainda, a obter, às suas expensas e responsabilidade exclusiva, o registro do presente Contrato e dos respectivos aditamentos perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes no prazo de 90 (noventa) dias a partir da data de assinatura desse instrumento ou da data da celebração dos respectivos aditamentos, observado que tal prazo poderá ser prorrogado por igual ou maior período, a critério da Fiduciária, caso a Fiduciante forneça evidência satisfatória à Fiduciária de que todas as medidas efetuar referido registro estão sendo tomadas.

3.9.2.1. Observado o disposto no subitem 3.9.2. acima, a Fiduciante apresentará à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da efetivação do registro do presente Contrato e dos respectivos aditamentos perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes, uma via original dos respectivos documentos registrados, acompanhados das matrículas atualizadas.

3.9.3. Na hipótese de a Fiduciante inadimplir com a obrigação estabelecida na Cláusula 3.9.2, acima, fica a Securitizadora, desde já, autorizada a promover o registro do presente Contrato perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis, cujas custas e emolumentos deverão ser arcados com recursos do Patrimônio Separado, podendo, para tanto, utilizar o instrumento público de mandato outorgado pela Fiduciante, nos termos do Anexo II, cujo traslado deverá ser apresentado à Securitizadora em até 3 (três) Dias Úteis contados desta data.

2.  
p

3.9.4. As Partes requerem ao Oficial registrador competente que sejam praticados todos os atos registrários possíveis e, em caso de recusa ou impossibilidade de prática de qualquer deles decorrentes deste Contrato, seja aplicado o princípio da cindibilidade, para que sejam realizadas as inscrições registrarias possíveis, independentemente de requerimento expresso para tal finalidade, com a elaboração, após o registro viável, de nota devolutiva motivadora da qualificação negativa.

3.10. Cancelamento da Propriedade Fiduciária: Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar aos Cartórios de Registro de Imóveis o competente e respectivo termo de quitação.

3.10.1. A Securitizadora deverá entregar o devido termo de quitação em até 5 (cinco) Dias Úteis da quitação integral das Obrigações Garantidas.

3.10.2. A Securitizadora se compromete, também, a entregar à Fiduciante termo de liberação parcial, referente, exclusivamente, aos Contratos de Compra e Venda que forem integralmente quitados pelos respectivos Adquirentes e/ou futuros adquirentes dos Imóveis, de forma que a constituição da garantia aqui objetivada não afete a relação jurídica entre a Fiduciante e tais Adquirentes, no que se refere à aquisição das respectivas Unidades Alienadas e/ou dos Imóveis.

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

4.1. Mora e Inadimplemento: A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará, à Parte inadimplente, a responsabilidade pelo pagamento do principal, dos encargos moratórios, penalidades e demais acessórios aplicáveis à Obrigação Garantida inadimplida, além de quaisquer outras despesas, tais como publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.

4.2. Possibilidade de Excussão de Garantia: Em observância ao art. 26, §1º e §2º, da Lei nº 9.514/1997, as Partes estabelecem que o prazo de carência para expedição da intimação será de 1 (um) Dia Útil, observado os prazos de cura estabelecidos nos Documentos da Operação, conforme o caso, para que as Obrigações Garantidas sejam adimplidas.

4.3. Pagamento Sem Atualização Monetária, Juros Remuneratórios e Demais Acréscimos: O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem atualização monetária, juros remuneratórios e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade de liquidar tais Obrigações Garantidas, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

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

(i) a intimação será requerida pela Securitizadora, aos Oficiais dos Serviços de Registro de Imóveis competentes, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;

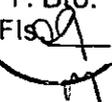
(ii) a diligência de intimação será realizada pelos Oficiais do Serviço de Registro de Imóveis das circunscrições imobiliárias onde se localizam os Imóveis, podendo, a critério desses Oficiais, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas da situação dos Imóveis, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelos representantes legais da Fiduciante ou por procurador regularmente constituído;

(iii) a intimação será feita aos representantes legais da Fiduciante ou a procurador regularmente constituído;

(iv) se, por duas vezes, o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis ou de Títulos e Documentos, houver procurado o destinatário da intimação sem o encontrar e, havendo suspeita de ocultação, fica autorizada a intimação de qualquer vizinho, que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar;

(v) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação nos locais dos Imóveis;

(vi) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da intimação pelo oficial do competente Registro de Imóveis: (a) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (b) entregando ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Securitizadora ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feito diretamente ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo item (b), a entrega do cheque ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Securitizadora requerer que o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis

C. R. I.  
P. Bto.  
Fis. 

certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Securitizadora, da titularidade fiduciária dos Imóveis.

4.4.1. Purgada a mora perante o Serviço de Registro de Imóveis, este Contrato se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à Securitizadora as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

4.4.2. Em não se tratando da hipótese de exigência imediata da totalidade das Obrigações Garantidas, eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser pago pela Fiduciante juntamente com os demais débitos que eventualmente vencerem após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis competente.

4.4.3. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos na presente Cláusula estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos estabelecidos na presente Cláusula.

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

4.6. Consolidação da Propriedade: Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Securitizadora, mediante a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis ("ITBI"), requerer aos Oficiais dos Serviços de Registro de Imóveis que certifiquem o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolidem, em seu nome, a propriedade dos Imóveis, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos na presente alienação fiduciária.

4.6.1. O ITBI deverá ser recolhido com recursos do Patrimônio Separado, e na hipótese de insuficiência de recursos para tanto, o recolhimento de ITBI será de responsabilidade da própria Securitizadora, que poderá captar recursos com os Titulares dos CRI e aportar no Patrimônio Separado.

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

- (i) a seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Securitizadora todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Securitizadora possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para: (a)


proteger os Imóveis e mantê-los devidamente regularizados perante todos os órgãos públicos federais, estaduais e municipais, (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, e/ou (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

(ii) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Securitizadora na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções por escrito emanadas da Securitizadora para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída;

(iii) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e os Imóveis livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus reais;

(iv) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias (a) à assinatura deste Contrato; e (b) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

(v) não prometer, ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar os Imóveis em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Securitizadora, exceto no que se refere aos Contratos de Compra e Venda e relacionados à comercialização das unidades em estoque;

(vi) defender, de forma tempestiva e eficaz, qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Imóveis e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Securitizadora informada por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;

(vii) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas (a) para a validade ou exequibilidade deste Contrato; (b) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (c) para a continuidade das suas operações;

(viii) contabilizar a presente alienação fiduciária na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;

(ix) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;

(x) autorizar a Securitizadora, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar os Imóveis e toda a documentação a ele relacionada;

(xi) pagar ou fazer com que sejam pagos antes que qualquer multa, penalidade, juros ou custos recaiam sobre os Imóveis, todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre os Imóveis e suas construções presentes ou futuras;

(xii) pagar ou fazer com que sejam pagos todos tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros ("Tributos"), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída, suas acessões, melhoramentos, edificações, construções ou benfeitorias de qualquer natureza, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato, sem prejuízo das disposições constantes nos Contratos de Compra de Venda referentes ao tema;

(xiii) reforçar ou complementar a presente garantia, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados da aprovação dos Titulares dos CRI em sede de assembleia geral, caso seja constatada a ocorrência de trânsito em julgado de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, em sede de arresto, sequestro ou penhora que acarretem ou possam acarretar a deterioração dos Imóveis, sendo que tal garantia deve ser apresentada para aprovação dos Titulares dos CRI em sede de assembleia geral em até 5 (cinco) dias do trânsito em julgado de qualquer sentença referida acima ou da data de emissão de laudo arbitral definitivo, conforme o caso;

(xiv) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as licenças necessárias para a execução da obra, construção e manutenção dos Empreendimentos sempre, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição; e

(xv) contratar, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, apólice de seguro contra riscos de engenharia e responsabilidade civil pelas obras a serem executadas nos Empreendimentos em que as obras ainda estão em andamento.

2  
P

4.8. Declarações da Fiduciante: A Fiduciante presta, nesta data, as seguintes declarações à Securitizadora:

(i) é sociedade devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;

(ii) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste documento. A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações não violam nem violarão (a) seus documentos societários, (b) qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável a si, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em inadimplemento de qualquer de suas obrigações, ou (c) contratos celebrados pela Fiduciante e/ou por qualquer empresa do grupo, bem como qualquer obrigação assumida pela Fiduciante e/ou qualquer empresas do grupo;

(iii) este Contrato foi validamente firmado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em nome da Fiduciante, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo-se o presente Contrato uma obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil");

(iv) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;

(v) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

(vi) as discussões sobre o objeto do presente Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(vii) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;

(viii) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretroatável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;

(ix) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente aos Imóveis, suas acessões, melhoramentos, edificações, construções ou benfeitorias de qualquer natureza, atualmente existentes, desconhecendo quaisquer circunstâncias que possam vir a afetar os Imóveis;

(x) não há pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam colocar em risco os Imóveis ou a capacidade de cumprimento de suas obrigações decorrentes deste Contrato;

(xi) os Imóveis encontram-se livres de tributos (incluindo IPTU e Contribuições Sociais de obra/construção, até esta data), taxas e contribuições em atraso, passivos ambientais, e não existem ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas aos Imóveis ou qualquer disputa judicial ou extrajudicial que possa afetar os Imóveis;

(xii) desconhece a existência de qualquer contaminação no solo onde estão localizados os Imóveis, declarando ainda o cumprimento da legislação socioambiental;

(xiii) não existe qualquer disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que seja parte, quaisquer obrigações, restrições, discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição e a manutenção da alienação fiduciária, ressalvados os Contratos de Compra e Venda;

(xiv) não tem conhecimento de pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam afetar negativamente, de forma relevante, as suas atividades ou que afetem ou possam colocar em risco os Imóveis ou a sua capacidade de cumprimento de suas obrigações decorrentes deste Contrato; e

(xv) obteve todas as licenças necessárias para a execução da obra, construção e manutenção dos Empreendimentos.

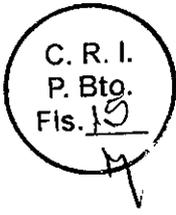
4.8.1. As declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato são válidas e a Fiduciante envidará seus melhores esforços para mantê-las válidas até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula 4.8.1, a Fiduciante obriga-se a (i) notificar imediatamente a Securitizadora caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 4.8 acima se tornaram inverídicas, incorretas, incompletas ou inválidas; e (ii) indenizar, em dinheiro, imediatamente após o recebimento de notificação neste sentido, a Securitizadora por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente incorridos e

comprovados em decorrência da inveracidade, incorreção, insuficiência ou invalidade de quaisquer das declarações prestadas nesta Cláusula.

#### CLÁUSULA QUINTA – DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Alienação dos Imóveis: Uma vez consolidada a propriedade dos Imóveis, ou de parte dos Imóveis, em nome da Securitizadora, por força da mora, esta deverá promover público leilão extrajudicial para alienação dos Imóveis, com observância dos procedimentos previstos no art. 27 da Lei nº 9.514/1997 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

- (i) a alienação far-se-á sempre por leilão público extrajudicial;
- (ii) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome da Securitizadora, devendo cada um dos Imóveis ser ofertado no primeiro leilão pelo valor estabelecido que lhes foi respectivamente indicado no Anexo I;
- (iii) não havendo oferta em valor igual ou superior ao valor do imóvel respectivo, nos termos estabelecidos pelas Partes, conforme alínea (ii) acima, os Imóveis serão ofertados em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, por valor igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas atualizado, com todos os encargos apurados até então e acrescidos da projeção do valor devido na data do segundo leilão e ainda das despesas, tudo conforme previsto no art. 27, § 1º e §2º, da Lei nº 9.514/1997;
- (iv) as datas, horários e locais do primeiro e do segundo leilão deverão ser informadas à Fiduciante mediante notificação endereçada na forma da Cláusula 7.1 abaixo e correspondência eletrônica;
- (v) uma vez que a propriedade dos Imóveis tenha sido consolidada em nome da Securitizadora, é assegurado à Fiduciante, até a data de realização do segundo leilão, o direito de preferência para aquisição dos Imóveis por preço correspondente ao valor das Obrigações Garantidas, somado aos encargos e despesas de que trata a alínea "III", acima, bem como aos valores correspondentes ao Imposto sobre Transmissão de Bens Imóvel – ITBI e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Securitizadora, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão;
- (vi) para fins da aquisição de que trata a alínea (v) acima, fica a Fiduciante responsável pelo pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição dos Imóveis, inclusive custas e emolumentos;



(vii) na hipótese de ser obtida em leilão importância superior ao valor das Obrigações Garantidas, a Securitizadora procederá à devolução dos valores excedentes, deduzidos os valores das Obrigações Garantidas;

(viii) se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas, considerar-se-á extinta a dívida e exonerada Securitizadora da obrigação de que trata o § 4º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997. Nesta hipótese, fica a Securitizadora obrigada a outorgar quitação das Obrigações Garantidas à Fiduciante, mediante termo próprio, em montante proporcional àquele atribuído aos Imóveis excutidos, *vis a vis*, o valor total da garantia ora constituída;

(ix) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis; e

(x) a Securitizadora, já como titular da propriedade plena, transmitirá tal propriedade e a posse dos Imóveis ao licitante vencedor.

5.2. A responsabilidade da Fiduciante pelos encargos descritos neste Contrato persistirá até a data da imissão da Securitizadora na posse dos Imóveis ou, ainda, por terceiros que venham a adquiri-los.

5.3. Conceitos para Fins de Leilão: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

(i) valor dos Imóveis é aquele indicado no Anexo I, nele incluído o valor das benfeitorias e acessões, salvo se o valor indicado for inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do ITBI, hipótese em que este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão, conforme Parágrafo Único do art. 24 da Lei nº 9.514/1997;

(ii) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: (a) valor das Obrigações Garantidas, nele incluídas as prestações não pagas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão bem como das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas; (b) despesas, serviços e utilidades referentes aos Imóveis, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão, incluindo INSS relativo à futuras edificações erigidas nos Imóveis), se for o caso; (c) Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes sobre os Imóveis (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (d) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Securitizadora em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante; (e) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Securitizadora, em decorrência da consolidação do pleno domínio útil pelo

J  
b

inadimplemento das Obrigações Garantidas; (f) custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis em bom estado de manutenção e conservação, a menos que a Fiduciante já a tenham devolvido em tais condições à Securitizadora ou ao adquirente no leilão extrajudicial; e (g) despesas com a consolidação do domínio útil em nome da Securitizadora; e

(iii) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros: (a) os encargos e custas de intimação da Fiduciante; (b) os encargos e custas com a publicação de editais; (c) a comissão do leiloeiro; e (d) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pela Securitizadora, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato.

5.4. Valor Superior a Importância a ser Restituída: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Securitizadora colocará a diferença à sua disposição no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do respectivo e efetivo recebimento.

5.5. Ocupação dos Imóveis: Na hipótese de qualquer dos Imóveis estar locado a terceiros à época da consolidação da propriedade dos Imóveis em nome da Securitizadora, ficará esta autorizada a, no prazo de 90 (noventa) dias a contar da referida consolidação, denunciar a locação, em estrita observância ao quanto disposto no §7º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997.

5.5.1. A Securitizadora declara ter conhecimento da existência dos Contratos de Compra e Venda e que, conseqüentemente, na hipótese de excussão desta garantia, assumirá as obrigações neles inseridas, na qualidade de nova proprietária dos respectivos Imóveis.

5.6. Reintegração Judicial: Em não ocorrendo a restituição da posse dos Imóveis no prazo e forma ajustados, a Securitizadora, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão, a seu exclusivo critério, requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/1997, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, a consolidação da plena propriedade em nome da Securitizadora, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do art. 37-A da Lei nº 9.514/1997, e demais despesas previstas nesta alienação fiduciária.

5.6.1. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos na presente Cláusula estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão, aos procedimentos e prazos estabelecidos, na presente Cláusula.

5.7. A Fiduciante deverá antecipar à Securitizadora todos os custos e despesas relacionadas à consolidação das propriedades, que correspondem ao somatório dos valores despendidos para a realização do leilão público, inclusive, dentre outros, os custos e despesas de intimação, encargos e despesas com a publicação de avisos, honorários advocatícios, observado que: (i) na hipótese de inadimplemento desta obrigação, a Securitizadora utilizará para tanto os recursos do Patrimônio Separado; e (ii) na insuficiência de recursos do Patrimônio Separado, o adiantamento será de responsabilidade dos Titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

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

6.1. Valor dos Imóveis: As Partes convencionam que os valores de venda dos Imóveis são aqueles respectivamente indicados no Anexo I, indicados com base no valor do metro quadrado de venda de outros imóveis nos respectivos Empreendimentos, sendo certo e ajustado que tais valores estão sujeitos a atualização pela variação acumulada do IGP-M, desde essa data até a data da realização do leilão.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

7.1. Comunicações: Qualquer notificação, solicitação, exigência ou comunicação, a ser enviada ou entregue de acordo com o presente Contrato deverá ser feita sempre por escrito, podendo ser entregue pessoalmente ou enviada por correio, com aviso de recebimento, agências de serviços de entrega internacionalmente reconhecidas ou e-mail, aos endereços das partes especificados abaixo ou outros que as partes venham a indicar, e produzirá efeitos quando do seu recebimento pelo respectivo destinatário.

Se para a Fiduciante

##### **TECNOBENS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**

Endereço: Rua Jose Lourenço, 650, Concordia II,

Araçatuba – SP, CEP 16013-340

At.: Sra. Rebeca de Lima Montoni e Sr. Rodrigo Piernas Andolfato

Telefone: (18) 3117 5500

e-mail: [rodrigo.andolfato@tecnobens.com.br](mailto:rodrigo.andolfato@tecnobens.com.br), [rebeca.montoni@tecnobens.com.br](mailto:rebeca.montoni@tecnobens.com.br) e [CRI@tecnobens.com.br](mailto:CRI@tecnobens.com.br)

Se para a Securitizadora

##### **LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Cândido de Abreu, 776, Conjunto 401, 402 e 403, Centro Cívico

Curitiba / PR, CEP 80530-000

At.: Sr. José Augusto Roque

Telefone: (41) 3149-7101; (41) 99931-2040

E-mail: [jose.roque@ethosgroup.com.br](mailto:jose.roque@ethosgroup.com.br)

7.2. O presente Contrato substitui todos os acordos de vontade anteriormente havidos entre as Partes sobre o mesmo objeto. Existindo conflito entre os termos deste Contrato e os termos de qualquer outra proposta, contrato ou documento, os termos aqui estabelecidos prevalecerão, em qualquer hipótese.

7.3. Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato 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. Esta alienação fiduciária será interpretada, em qualquer jurisdição, como se a disposição inválida, ilegal ou inexequível tivesse sido reformulada de modo que se tornasse válida, legal e exequível na medida do que for permitido na referida jurisdição.

7.4. A tolerância ou liberalidade de qualquer das Partes com relação aos direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato não importará novação, extinção ou modificação de qualquer dos direitos, deveres e obrigações aqui e ali assumidos.

7.5. A presente alienação fiduciária é válida entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

7.6. As Partes reconhecem, desde já, que este Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 783 e seguintes do Código de Processo Civil.

7.7. Despesas: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes do presente Contrato, 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 de Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.

7.8. Desapropriação dos Imóveis: Na hipótese de desapropriação total ou parcial dos Imóveis, a Securitizadora, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo Poder Expropriante, salvo se as Obrigações Garantidas já tiverem sido integralmente quitadas.

7.8.1. Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciante, a indenização acima tratada for (i) superior ao valor das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar será entregue à Fiduciante, conforme aplicável, na forma disciplinada neste Contrato; ou (ii) inferior ao valor das Obrigações Garantidas, a Fiduciante continuará obrigada pelo saldo remanescente das Obrigações Garantidas, devendo pagá-lo de imediato.

7.9. As Partes concordam que o presente Contrato, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares do

CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em razão de qualquer alteração nos Documentos da Operação já expressamente permitida nos referidos documentos; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

#### **CLÁUSULA OITAVA – FORO**

8.1. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná como exclusivamente competente para analisar e julgar os conflitos oriundos desse Contrato.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 7 (sete) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Curitiba, 20 de Setembro de 2019.

7  
p

(página de assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, celebrado entre a Tecnobens Construções e Incorporações Ltda. e a Logos Companhia Securitizadora S.A., em 20 de setembro de 2019)

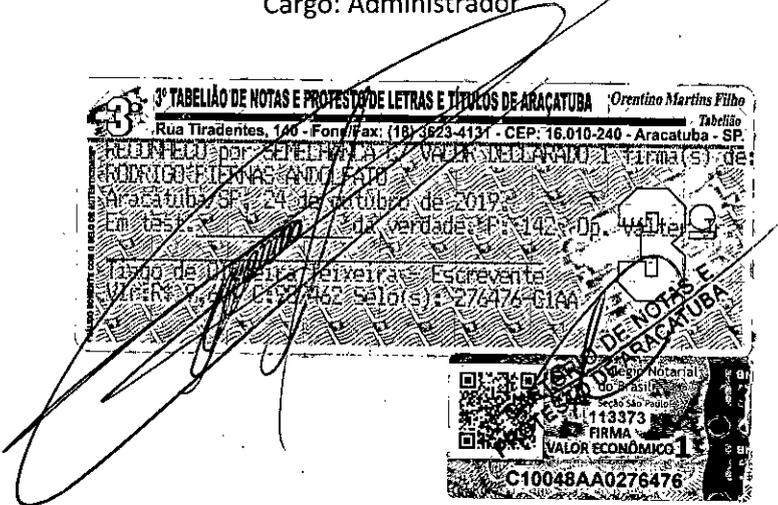


*[Handwritten signature]*

**Tecnobens Construções e Incorporações Ltda.**

Por: Rodrigo Piernas Andolfato

Cargo: Administrador



3º TABELIÃO DE NOTAS E PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE ARACATUBA Orentino Martins Filho  
Rua Tiradentes, 140 - Fone/Fax: (18) 3623-4131 - CEP: 16.010-240 - Aracatuba - SP  
Atestado por SEPELWAL VALER MEELERAMO 21 firma(s) de  
RODRIGO PIERNAS ANDOLFATO  
Aracatuba, SP, 24 de outubro de 2019.  
Em test. x da verdade: P: 1428 Dp. Valter  
Tábulo de [illegible] Escrevente  
VALER MEELERAMO (CNPJ nº 07.462.561/01) - 276476-61AA  
DE NOTAS E TÍTULOS DE ARACATUBA  
113373  
FIRMA  
VALOR ECONÔMICO 1  
C10048AA0276476

*[Handwritten mark]*

(página de assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, celebrado entre a Tecnobens Construções e Incorporações Ltda. e a Logos Companhia Securitizadora S.A., em 20 de setembro de 2019)



*José Augusto Roque*

Logos Companhia Securitizadora S.A.

Por: Ricardo Santos da Rosa

Cargo: Procurador

Testemunhas:

*Leopoldo Souza*

Nome: Leopoldo Plmenta de Souza  
RG nº: RG: 9.600.495-8  
CPF/ME nº: CPF: 095.054.049-80

*Edmilson Oliveira Leite*

Nome: Edmilson Oliveira Leite  
RG nº: R.G.: 3.270.727-0 PR  
CPF/ME nº: CPF: 470.720.329-91

9º TABELIONATO DE NOTAS DE CURITIBA

Thomas Felipe Bâeris Pazio - Tabelião  
Marcelo Correa da Silva - Tabelião Substituto  
Rodrigo T. Mino Costano - Tabelião Substituto

Al. Dr. Carlos de Carvalho, 234  
Centro - Curitiba - PR - 80.410-180  
contato@9notas.com.br  
balcao@9notas.com.br

(41) 3222-5467  
(41) 3232-7554

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) Assinada(s)  
JOSE AUGUSTO ROQUE

Em testemunho de verdade.  
CURITIBA, 04 de Outubro de 2019

FELIPE COZER DA MOTTA RIBEIRO - ESCRIVENTE  
JURAMENTADO  
Valor unitário Emol.: R\$ 8,41 - Imp.: R\$ 2,86 - Sel.: R\$ 0,60 Total.  
12,07  
SELO DIGITAL Nº: Furt8 . 8xQZJ . JNPSU - vwmNQ .  
byJHR

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PEREIRA BARRETO  
Título registrado em: 01/04/2020 Protocolo nº: 118398

Emolumentos	Estado	IPESP	Ministério Público
R\$ 9.496,51	R\$ 2.699,01	R\$ 1.847,31	R\$ 455,82
Registro Civil	Tribunal Justiça	Município	Total das custas
R\$ 499,83	R\$ 651,75	R\$ 474,83	R\$ 16.125,06

R. 25 MATR. 27698 LIVRO 2 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA  
CERT. MATR. 27698 LIVRO 02 CERTIDÃO  
R. 1 MATR. 30061 LIVRO 2 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA  
CERT. MATR. 30061 LIVRO 02 CERTIDÃO  
R. 1 MATR. 30063 LIVRO 2 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA  
CERT. MATR. 30063 LIVRO 02 CERTIDÃO

*Rosely Mika Inoue*  
ROSELY MIKA INOUE  
Escrivente  
RG: 34.034.685-1

**Regis Canale dos Santos**  
Oficial  
Rua Cozo Taguchi, 1239 - Fone (16) 3704-2511  
CEP 15370.000 - Pereira Barreto - SP  
(OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS  
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA)

*✂*

C. R. I.  
P. Bto.  
Fls. 222

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS – EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL THE DUO		
Situado na cidade de Guararapes, Estado de São Paulo, cujo imóvel foi originalmente adquirido pela Fiduciante por meio da Escritura Pública de Permuta, datada de 02.05.2013, fls. 019/022, Livro nº 201, rerratificada, fls. 308/314, Livro nº 204, ambas lavradas pelo Tabelionato de Notas da Cidade de Guararapes, Estado de São Paulo, conforme R. 15 da matrícula nº 5.936 do Oficial de Registro de Imóveis de Guararapes.		
Apartamento e Torre	Matrícula perante o Oficial de Registro de Imóveis de Guararapes	Valor para fins de leilão(R\$)
Terreno objeto da incorporação	5.936 ✓	9.000.000,00
AP23 T.A	17.598 ✓	250.000,00
AP24 T.A	17.599 ✓	250.000,00
AP33 T.A	17.602 ✓	250.000,00
AP54 T.A	17.611 ✓	250.000,00
AP64 T.A	17.615 ✓	250.000,00

2  
A

C. R. I.  
P. Bto.  
Fls. 83  
A

<b>DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS – EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL THE GARDEN</b>		
<b>Situado na cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, cujo imóvel foi originalmente adquirido pela Fiduciante por meio da Escritura Pública de Permuta, lavrada em 30/10/2014 perante o 3º Tabelionato de Notas da Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, fls. 036/042, Livro nº 550, conforme R. 01 da matrícula nº 101.676 do Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba.</b>		
<b>Apartamento e Torre</b>	<b>Matrícula perante o Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba</b>	<b>Valor para fins de leilão (R\$)</b>
Terreno objeto da incorporação	101.676 /	20.173.548,58

2.  
D

C. R. I.  
P. Bto.  
Fisc. *YH*  
*09*

<b>DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS – EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL THE GIFT</b>		
<b>Situado na cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, cujo imóvel foi originalmente adquirido pela Fiduciante por meio da Escritura Pública de Permuta, lavrada em 22.09.2014 perante o 3º Tabelionato de Notas da Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, fls. 349/354, Livro nº 552, rerratificada em 02/10/2014, conforme R. 01 da matrícula nº 96.875 do Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba.</b>		
<b>Apartamento e Torre</b>	<b>Matrícula perante o Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba</b>	<b>Valor para fins de leilão (R\$)</b>
Terreno objeto da incorporação	96.875 /	25.625.866,38

*2.*  
*10.*

C. R. I.  
P. Bto.  
Fls. 25

**DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS – EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL THE RIVER**

Situado na cidade de Pereira Barreto, Estado de São Paulo, cujo imóvel foi originalmente adquirido pela Fiduciante por meio de (i) Escritura Pública de Permuta, datada de 15.04.2013, fls. 064/071, Livro nº 199, rerratificada em 21.06.2013, fls. 150/152, Livro nº 200, ambas lavradas perante o Tabelionato de Notas e Protesto de Letras e Títulos da Cidade de Pereira Barreto, Estado do São Paulo, conforme R. 02 da matrícula nº 25.678 do Oficial de Registro de Imóveis de Pereira Barreto; (ii) Escritura Pública de Permuta, datada de 15.04.2013, fls. 072/078, Livro nº 199, rerratificada em 04.07.2013, fls. 240/243, Livro nº 200, ambas lavradas perante o Tabelionato de Notas e Protesto de Letras e Títulos da Cidade de Pereira Barreto, Estado do São Paulo, conforme R. 02 da matrícula nº 25.679 do Oficial de Registro de Imóveis de Pereira Barreto; e, (iii) Escritura Pública de Permuta, datada de 15.04.2013, fls. 087/094, Livro nº 199, rerratificada em 04.07.2013, fls. 244/247, Livro nº 200, ambas lavradas perante o Tabelionato de Notas e Protesto de Letras e Títulos da Cidade de Pereira Barreto, Estado do São Paulo, conforme R. 02 da matrícula nº 25.680 do Oficial de Registro de Imóveis de Pereira Barreto;

Apartamento e Torre	Matrícula perante o Oficial de Registro de Imóveis de Pereira Barreto	Valor para fins de leilão (R\$)
Terreno objeto da incorporação	27.698, /	7.503.249,27

2.  
p

C. R. I.  
P. Bto.  
Fls. 26  
M

<b>DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS – EMPREENDIMENTO EMPRESARIAL THE TOWER</b>		
<b>Situado na cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, cujo imóvel foi originalmente adquirido pela Fiduciante por meio da Escritura Pública de Permuta, datada de 11.06.2013, fls. 024/028, Livro nº 530, rerratificada em 16.09.2013, fls. 323/324, Livro nº 530, ambas lavradas pelo perante o 1º Tabelionato de Notas da Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, conforme R. 02 da matrícula nº 89.760 do Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba.</b>		
<b>Conjunto e Torre</b>	<b>Matrícula perante o Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba</b>	<b>Valor para fins de leilão (R\$)</b>
Terreno objeto da incorporação	89.760	15.339.036,98

7.  
P

C. R. I.  
P. Bto.  
Fls. 27  
M

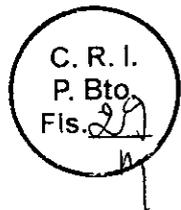
<b>DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS – EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL THE WALL I – CONCÓRDIA 4</b>		
<b>Situado na cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, cujo imóvel foi originalmente adquirido pela Fiduciante por meio da Escritura Pública de Permuta, lavrada em 25.08.2015 perante o 3º Tabelionato de Notas da Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, fls. 350/357, Livro nº 568, conforme R. 02 da matrícula nº 102.053 do Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba.</b>		
<b>Apartamento e Torre</b>	<b>Matrícula perante o Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba</b>	<b>Valor para fins de leilão (R\$)</b>
Terreno objeto da incorporação	102.053	12.206.890,70

2  
10

C. R. I.  
P. Bto.  
Fls. 28  
M

<b>DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS – EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL THE WALL II – CONCÓRDIA 4</b>		
<b>Situado na cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, cujo imóvel foi originalmente adquirido pela Fiduciante por meio da Escritura Pública de Permuta, lavrada em 26.02.2015, rerratificada em 20.03.2015, fls. 365/373, Livro nº 558, ambas lavradas perante o 3º Tabelionato de Notas da Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, fls. 365/373, Livro nº 558, conforme R. 02 da matrícula nº 102.054 do Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba.</b>		
<b>Apartamento e Torre</b>	<b>Matrícula perante o Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba</b>	<b>Valor para fins de leilão (R\$)</b>
Terreno objeto da incorporação	102.054	10.460.147,63

2  
P



Anexo II  
Modelo instrumento público de mandato

**PROCURAÇÃO PÚBLICA**

**SAIBAM** quantos este público instrumento de procuração bastante virem que aos (=) dias do mês de [=] do ano dois mil e quinze (2019), nesta cidade de Curitiba – Capital, na Rua [=], nº [=], bairro [=], onde eu Escrevente vim a chamado, em diligência, aí, perante mim, compareceu como **OUTORGANTE: TECNOBENS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, na Rua Jose Lourenço, 650, Concordia II, CEP 16.013-340, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.384.637/0001-82, neste ato representada na forma de seu Contrato Social. Os presentes capazes e, face à documentação apresentada, foram identificados como os próprios por mim Escrevente, do que dou fé. E pela OUTORGANTE, sob as penas da lei, foi declarado que por este público instrumento e na melhor forma de direito, nomeia e constitui seu procurador: **LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Cândido de Abreu, 776, Conjunto 401, 402 e 403 Centro Cívico, CEP 80530-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.851.496/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (**OUTORGADA**); a quem confere os mais amplos, gerais e irrestritos poderes específicos, em caráter definitivo, irrevogável e irretroatável, nos termos dos artigos 683, 684, 685 e 686 do Código Civil, para promover o registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, celebrado em [=], e eventuais aditamentos, nas matrículas dos seguintes imóveis: (i) matrículas 5.936, 17.598, 17.599, 17.602, 17.611 e 17.615 do Oficial de Registro de Imóveis de Guararapes; (ii) matrículas 101.676, 96.875, 89.760, 102.053, 102.054 e do Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba; e, (iii) 27.698 do Oficial de Registro de Imóveis de Pereira Barreto. Este mandato refere-se exclusivamente aos imóveis acima citados. Os dados da outorgada, bem como os elementos relativos ao imóvel, foram fornecidos e conferidos pelo outorgante, que por eles se responsabiliza – ESTA PROCURAÇÃO TERÁ VALIDADE DE 90 (NOVENTA) DIAS, se antes não for revogada. – Declara que, de conformidade com as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça-PR, foi acessado o site: <http://www.indisponibilidade.org.br> e extraído o Relatório de Consulta de Indisponibilidade do OUTORGANTE, com resultado NEGATIVO, código de [=] datado de [=]. – Assim disse, do que dou fé, me pediu e eu lhe lavrei este instrumento, que depois de lido e achado conforme, outorgou, aceitou e assina – Eu, [=], Escrevente habilitada, lavrei e conferi este ato e o primeiro traslado. Eu, [=], Substituto do Tabelião, a subscrevi. – //

7  
4