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

### **I – PARTES**

- na qualidade de fiduciante:

1. **TERRAVISTA BOUTIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, na Estrada Arraial D’Ajuda Trancoso, S/Nº, Km 18, Trancoso, CEP 45.818-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.609.628/0001-0, com endereço eletrônico [•], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciante”);

- e, na qualidade de fiduciária:

1. **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95, com endereço eletrônico [cesar@basesecuritizadora.com](mailto:cesar@basesecuritizadora.com), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária”).

(A Fiduciante e a Fiduciária, quando em conjunto, doravante denominadas “Partes” e, isoladamente, “Parte”).

### **II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

1. em conformidade com seu Estatuto Social, a Fiduciante tem por objeto social a construção, incorporação e comercialização do empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Golf Boutique”, desenvolvido no imóvel da matrícula nº 29.665 do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Seguro, Estado da Bahia, com área total de 71.794,00 m² (setenta e um mil, setecentos e noventa e quatro metros quadrados) (“Imóvel”), na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, na Cidade de Porto Seguro, Estado Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, Km – 18, no Povoado de Trancoso, formado pelas Glebas 01 e 02 ("Empreendimento Imobiliário”);
2. a fim de **(i)** adquirir os Imóveis para Aquisição (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures); **(ii)** realizar obras e reforma de imóveis para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário; e **(iii)** o reembolsar as despesas com as obras de construção civil realizadas e pagas para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, a Terravista emitiu debêntures por meio do *“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Terravista Boutique Empreendimento Imobiliário SPE S.A.”* (“Escritura de Emissão de Debêntures” e “Debêntures”, respectivamente);
3. a Fiduciária subscreveu a totalidade das Debêntures e tornou-se a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Fiduciante no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;
4. ato posto, a Fiduciária emitiu 02 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), por meio do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“Escritura de Emissão de CCI”), para representar, em conjunto, a totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures;
5. por fim, a Fiduciária vinculou os Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 2ª Emissão da Fiduciária (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª, Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*“ (“Termo de Securitização”), celebrado entre a Fiduciária e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01 (“Simplific Pavarini”), na qualidade de agente fiduciário (“Operação”);
6. os CRI serão distribuídos pela **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, na qualidade de coordenador líder, por meio da oferta pública com esforços restritos de colocação, aos investidores profissionais de distribuição, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009;
7. em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures) serão constituídas em favor da Fiduciária, as seguintes garantias ("Garantias”):
8. a alienação fiduciária da totalidade das ações da Terravista, detidas pela **GJP ADMINISTRADORA DE HOTEIS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 07.687.928/0001-35 (“GJP”), na qualidade de acionista, por meio do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças”* (“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”);
9. a presente alienação fiduciária do Imóvel (“Alienação Fiduciária de Imóvel”);
10. a garantia fidejussória, em forma de fiança, outorgada em favor da Fiduciária no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures pela Fiduciante;
11. a cessão fiduciária dos créditos decorrentes dos contratos particulares de locação ou alienação de unidades do Empreendimento Imobiliário para terceiros, por meio do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado entre a Terravista e a Fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária”);
12. o Fundo de Despesas (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures);
13. o Fundo de Aquisição (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures);
14. o Fundo de Obras (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures);
15. o Fundo de Juros (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures); e
16. o Fundo de Reserva (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures).
17. isto posto, integram a presente operação os seguintes documentos (“Documentos da Operação”):
18. a Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Emitente;
19. a Ata de Assembleia Geral Extraordinária da GJP;
20. a Escritura de Emissão de Debêntures;
21. a Escritura de Emissão de CCI;
22. o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações*;*
23. este “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*“ (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”);

1. o “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*”;
2. o Termo de Securitização;
3. o “*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 2ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*”;
4. o boletim de subscrição das Debêntures
5. os boletins de subscrição dos CRI; e
6. o Contrato de Servicing (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures).
7. as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**Resolvem** as Partes celebrar o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

### **III – CLÁUSULAS:**

##### CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

* 1. Os termos utilizados no presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste instrumento, terão o significado que lhes é atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures.

##### CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

* 1. Em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, conforme características definidas na Escritura de Emissão de Debêntures e reproduzidas no Anexo II deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, aliena fiduciariamente à Fiduciária, a propriedade resolúvel e a posse indireta, do Imóvel, cujas descrições estão no Anexo I deste instrumento (“Alienação Fiduciária de Imóvel” e “Imóvel”, respectivamente).
  2. A transferência da propriedade resolúvel do Imóvel em caráter fiduciário, pela Fiduciante à Fiduciária, opera-se com o registro desta Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente e vigorará até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas.
     1. A fim de garantir o disposto na Cláusula 2.2. acima, o presente instrumento deverá ser levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis de Porto Seguro/BA, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados a partir da data de assinatura deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel. O documento registrado deverá ser apresentado à Fiduciária, com cópia ao agente fiduciário em [30 (trinta) Dias Úteis], contados a partir da obtenção do registro, sem prejuízo da averbação na matrícula do Imóvel.
     2. Em respeito às Condições Precedentes (conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures), as Partes declaram que a Fiduciante deverá realizar, no prazo de [45 (quarenta e cinco) dias] contados da assinatura deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a prenotação da presente Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis de Porto Seguro/BA .
     3. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, que permanecerá em vigor até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.
     4. Uma vez cumpridas todas as Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá entregar o respectivo termo de quitação à Fiduciante, com as firmas reconhecidas e devidamente instruído com todos os documentos necessários para a comprovação de sua representação, no prazo de 30 (trinta) dias contados do cumprimento das Obrigações Garantidas, para fins de averbação do cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, sob pena de aplicação da multa prevista no artigo 25, §1º, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”).

**2.3** Tendo em vista a constituição desta Alienação Fiduciária de Imóvel e que o Empreendimento Imobiliário está em desenvolvimento, conforme a finalização das obras, serão desmembradas unidades do Empreendimento Imobiliário, momento no qual, a Fiduciante se compromete a notificar a Fiduciária para que em conjunto procederam liberação parcial desta Garantia Fiduciária (conforme definida abaixo) no Cartório de Registro de Imóveis competente.

##### CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

* 1. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, que as Obrigações Garantidas estão perfeitamente e integralmente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão de Debêntures, refletidas no Anexo II ao presente instrumento, ao qual fazem parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

##### CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

* 1. O Imóvel encontra-se perfeitamente descrito e caracterizado no Anexo I a este instrumento (“Garantia Fiduciária”), o qual é parte integrante e indissociável deste instrumento, devendo ser analisados sempre de forma conjunta.
  2. A propriedade do Imóvel foi havida pela Fiduciante nos termos e condições previstos no Anexo I a este Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
  3. A Garantia Fiduciária abrange o Imóvel e todas as suas acessões, melhorias e benfeitorias, presentes e futuras, enquanto não cumpridas as Obrigações Garantidas e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.
  4. A Fiduciante se obriga a manter o Imóvel em perfeito estado de segurança e utilização. A obrigação de que trata esta cláusula é principal da Fiduciante em relação à Fiduciária.
     1. Sem prejuízo e em adição às declarações prestadas nos demais Documentos da Operação, a Fiduciante presta, nesta data, as seguintes declarações à Fiduciária:

1. O Imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Fiduciante a existência de quaisquer restrições à constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel ora contratada, em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, nem quaisquer obrigações ou discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento de qualquer natureza que vedem, restrinjam, reduzam ou limitem, de qualquer forma, a constituição, manutenção ou eventual excussão da presente garantia sobre o Imóvel;

1. não existem lançamentos de débitos fiscais sobre o Imóvel em decorrência de dívidas municipais/federais vencidas e não provisionadas;
2. no melhor conhecimento da Fiduciante, não existem restrições ambientais, urbanísticas, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel, que possam vir a afetar a presente garantia;
3. não existe qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel objeto desta Alienação Fiduciária de Imóvel;
4. não existem débitos relativos ao Imóvel objeto desta Alienação Fiduciária de Imóvel pendentes perante o Instituto Nacional da Seguridade Social e a Secretaria da Receita Federal, sem que haja a correspondente garantia à execução em decorrência de competente ação ou contestação, nos respectivos procedimentos administrativos ou judiciais;
5. eventuais pedidos de falência feitos contra a Fiduciante, não afetam o Imóvel objeto desta Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como a constituição da Garantia Fiduciária, sendo que a Fiduciante garante que não existem obrigações que possam afetar direta ou indiretamente a presente Garantia Fiduciária ou sua regular constituição;
6. não existem processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo o Imóvel objeto desta Alienação Fiduciária, que possam vir a afetar a presente garantia;
7. está devidamente autorizada a celebrar esta Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como a cumprir suas obrigações aqui previstas. A celebração desta Alienação Fiduciária de Imóvel e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão **(i)** os documentos societários e constitutivos da Fiduciante; ou **(ii)** qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável à Fiduciante, nem constituem ou constituirão inadimplemento, nem importam ou importarão em vencimento antecipado de qualquer contrato, instrumento, acordo, empréstimo ou documento de que seja parte;
8. esta Alienação Fiduciária de Imóvel foi devidamente firmada por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas, incluindo o poder de outorgar mandatos, constituindo esta Alienação Fiduciária de Imóvel obrigações lícitas e válidas, exequíveis contra a Fiduciante, em conformidade com seus termos, observadas as leis de falência, insolvência, recuperação judicial ou extrajudicial e leis similares aplicáveis que afetem direitos de credores de modo geral, constituindo esta Alienação Fiduciária de Imóvel como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil;
9. todas as autorizações e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias à celebração e ao cumprimento desta Alienação Fiduciária de Imóvel, no que toca **(i)** à validade do mesmo; **(ii)** à criação e à manutenção do ônus sobre o Imóvel; e **(ii)** à sua exequibilidade, foram obtidas ou tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito, exceto quanto ao registro desta Alienação Fiduciária de Imóvel e seus aditamentos no Cartório de Registro de Imóveis, o qual será realizado nas condições aqui previstas;
10. esta Alienação Fiduciária de Imóvel e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Fiduciante, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
11. a celebração, os termos e condições desta Alienação Fiduciária de Imóvel e o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Alienação Fiduciária de Imóvel **(i)** não infringem o estatuto social e/ou outros documentos societários da Fiduciante; **(ii)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Fiduciante seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos estejam sujeitos; **(iii)** não resultarão em (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Fiduciante seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (b) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(iv)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Fiduciante esteja sujeita; e **(v)** não infringem qualquer dispositivo legal, ou qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Fiduciante;
12. todos os consentimentos, licenças (inclusive ambientais) ou aprovações, necessários à sua boa ordem legal, administrativa e operacional, e à celebração desta Alienação Fiduciária de Imóvel e dos demais Documentos da Operação foram devidamente obtidos e encontram-se atualizados e em pleno vigor;
13. o Imóvel é de propriedade única e exclusiva da Fiduciante;
14. foi diligente na verificação e não foi notificada, intimada, citada, ou de qualquer outra forma comunicada ou cientificada sobre a existência, até a presente data de quaisquer ações ou procedimentos judiciais, administrativos ou arbitrais, de qualquer natureza, que possam colocar em risco o Imóvel e/ou afetar negativamente as suas atividades ou a capacidade de cumprimento de suas Obrigações Garantidas. A Fiduciante declara que não há **(i)** ações judiciais ou processos de desapropriação, usucapião, e/ou quaisquer outros questionamentos relativos à posse ou à propriedade do Imóvel; e **(ii)** débitos ou processos judiciais ou administrativos com o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, ou qualquer outra autoridade ambiental relativas ao Imóvel;
15. foi diligente na verificação e não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel;
16. nesta data, não possui conhecimento que existam contra o Imóvel, quaisquer questões ambientais, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** despejo de resíduos no ar, solo e/ou água; **(ii)** poluição sonora que afete pessoas e/ou animais; **(iii)** depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa, com potencial para contaminação ambiental ou que afete a saúde e a segurança no trabalho, ou que cause doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde decorrentes de questões ambientais; **(iv)** desmatamento, queimada, poda irregular de árvores, poluição, contaminação de rios e mananciais, caça e/ou captura irregular de animais, que possam afetar a conservação, preservação ou proteção do meio-ambiente e/ou dos organismos vivos no Imóvel; ou **(v)** quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões de saúde, meio ambiente e/ou de saúde e segurança do trabalho;
17. na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao Imóvel, a Fiduciante responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;
18. foi diligente na verificação e não tem conhecimento, até a presente data, da existência, no Imóvel, de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos/amianto, materiais contendo asbestos/amianto, metais pesados, agentes biológicos ou qualquer outra substância, organismo ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar adversamente o Imóvel, o meio ambiente e/ou a população;
19. o Imóvel está de acordo com a legislação ambiental aplicável, de forma que nenhuma multa, taxa, penalidade e/ou processo a esse respeito poderá vir a afetar o Imóvel, excetuando quaisquer processos nesse sentido, que forem apontados na diligência realizada no âmbito da Operação, se o caso;
20. não há, em relação às cadeias dominiais do Imóvel, qualquer vício, irregularidade, nulidade e/ou anulabilidade;
21. cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, sócios e colaboradores cumpram todo e qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, o UK Bribery Act 2010*, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) (em conjunto, as “Leis Anticorrupção”);
22. o Imóvel não está em área de domínio da União e não está sujeito ao pagamento de quaisquer valores a título de foro, taxa de ocupação, laudêmio e/ou outras taxas de natureza similar.
    * 1. Desde logo, fica permitido à Fiduciária e ao agente fiduciário, ou a pessoas por estes indicadas, livre acesso ao Imóvel, com a finalidade de vistoriar e fiscalizar a sua situação e, no caso de irregularidades, ficando, desde logo, à Fiduciária e o agente fiduciário autorizados a adotar as medidas administrativas e/ou judiciais necessárias ao fiel cumprimento das obrigações assumidas no presente instrumento, bem como solicitar avaliações do Imóvel, com às expensas dos Fiduciantes, para acompanhamento da presente garantia fiduciária.
      2. A Fiduciante obriga-se a informar, por escrito à Fiduciária, no prazo de até 05 (cinco) dias, a ocorrência de qualquer fato relevante com relação ao Imóvel, bem como se obriga a defender o Imóvel de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar a sua desvalorização.
    1. Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária de Imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis, às expensas da Fiduciante, estará constituída a propriedade fiduciária da propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante detentora da posse direta do Imóvel, com direito à livre utilização deste, e à Fiduciária possuidora indireta do Imóvel.
    2. O direito à posse direta de que fica investida a Fiduciante, durante a vigência da propriedade fiduciária ora constituída, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo cumpridas, em consonância com o quanto disposto na Cláusula 2.2 e seus subitens, acima, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles, e que sejam inerentes à garantia fiduciária.
    3. Para efeitos dos §§ 4º e 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária, bem como, em nenhuma hipótese, será devido pela Fiduciária à Fiduciante quaisquer valores a título de indenização por benfeitorias.
    4. Se a Fiduciária vier a pagar algum dos encargos inerentes ao Imóvel de responsabilidade da Fiduciante, a Fiduciante devera reembolsá-la dentro de 15 (quinze) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sob pena de acarretar a incidência da multa moratória de 2% (dois por cento) e dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, tudo calculado sobre o valor em atraso, corrigido monetariamente *pro rata die* pela variação do IPCA/IBGE.
    5. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos débitos, encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições, despesas e taxas incidentes sobre o Imóvel.
    6. Nos termos do artigo 24, V da Lei nº 9.514/97, a Fiduciante, enquanto as Obrigações Garantidas estiverem adimplidas, tem o direito à livre utilização, por sua conta e risco, do Imóvel.
    7. A Fiduciante declara-se ciente de que deverá informar, em até 02 (dois) Dias Úteis, à Fiduciária, a ocorrência de quaisquer danos físicos materiais relevantes ao Imóvel.

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

* 1. Havendo inadimplemento das Obrigações Garantidas durante a vigência da Alienação Fiduciária de Imóvel ora constituída, incumbirá à respectiva parte inadimplente, a responsabilidade pelo pagamento do principal e acessórios pactuados, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, despesas estas que serão arcadas pela Fiduciante, relativamente ao procedimento de excussão que tenha por objeto a propriedade do Imóvel.
  2. Decorrida a carência de 30 (trinta) dias, conforme estabelecido no artigo 26, §2º, da Lei nº 9.514/97, contados do vencimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária de Imóvel através da intimação da Fiduciante.
  3. A Fiduciante será intimada por meio do Ofício de Registro de Imóveis para que purgue a mora no prazo de 15 (quinze) dias do recebimento de tal intimação, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a remuneração, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições.
  4. O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem os demais acréscimos pactuados, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.
  5. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

1. a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial de Registro de Imóveis competente, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas e penalidades cabíveis nos termos do presente instrumento;
2. as diligências de intimação serão realizadas pelo Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o Imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante, ou por seus representantes legais;
3. a intimação será feita à Fiduciante, aos seus representantes legais ou aos seus procuradores regularmente constituídos;
4. após 02 (duas) tentativas de realizar a intimação, na forma da alínea “b”, acima, e, em havendo suspeita motivada de ocultação, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou o Cartório de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, poderá intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao Imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, nos termos do §3º-A do artigo 26 da Lei nº 9.514/97. Nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, esta intimação poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência; e
5. se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado após 03 (três) diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover a sua intimação por edital, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel.
   1. Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a presente Alienação Fiduciária de Imóvel convalescerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 03 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à Fiduciária a importância recebida, cabendo também à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão que tenha por objeto o Imóvel.
      1. 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 paga pela Fiduciante juntamente com as demais Obrigações Garantidas que eventualmente se vencerem após a purgação da mora no Ofício de Registro de Imóveis competente.
   2. O não pagamento pela Fiduciante de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas, transcorrido o prazo para purgação da mora, bastará para a configuração do inadimplemento.
   3. Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto acima, poderá a Fiduciária, com a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (“ITBI”) e do laudêmio, às expensas do patrimônio separado, requerer ao Oficial de Registro de Imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária, a plena propriedade do Imóvel, contando a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos na presente Alienação Fiduciária de Imóvel.
   4. Nas hipóteses de consolidação da propriedade do Imóvel, a Fiduciante deverá restituir a sua posse sobre o Imóvel até o dia seguinte ao da averbação no Ofício de Registro de Imóveis da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária.
   5. As Partes acordam desde já que para aqueles procedimentos e prazos estabelecidos nesta Cláusula Quinta que estejam diretamente relacionados ao que prevê a Lei nº 9.514/97, poderão sofrer eventuais alterações legais, as quais prevalecerão aos procedimentos e prazos ora estabelecidos.

##### CLÁUSULA SEXTA – DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

* 1. Uma vez consolidada a plena propriedade do Imóvel pela Fiduciária na proporção das Obrigações Garantidas executadas, sendo que todas as expensas pela consolidação da propriedade serão arcadas pela Fiduciante, inclusive o ITBI, por força da mora, deverá ser alienada a propriedade do Imóvel pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos nesta Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como na Lei nº 9.514/97, como a seguir se explicita:

1. a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente;
2. o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de averbação da consolidação da propriedade do Imóvel, em nome da Fiduciária, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo valor estabelecido na Cláusula 7.1., abaixo;
3. se, no primeiro leilão público, o maior lance oferecido for inferior ao valor do Imóvel estabelecido conforme a Cláusula 7.1., abaixo, o Imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público, pelo valor da dívida atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão e, ainda, das despesas, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/97;
4. os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência, com aviso de recebimento, endereçada aos seus representantes legais no respectivo endereço constante do preâmbulo desta Alienação Fiduciária de Imóvel acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
5. a Fiduciária, já como titular da propriedade, transmitirá a propriedade e a posse do Imóvel aos licitantes vencedores.
   1. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:
6. valor total do Imóvel é aquele elencado na Cláusula 7.1. abaixo, nele incluído os valores das benfeitorias, melhorias e acessões;
7. valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:
8. valor das Obrigações Garantidas executadas, acrescidas de suas remunerações *pro rata die* até o dia do leilão e acrescido das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas;
9. despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
10. Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes sobre o Imóvel (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

1. qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia da Fiduciária à Fiduciante referente à excussão do Imóvel;
2. ITBI e o laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da propriedade, pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e
3. despesas com a consolidação da propriedade, conforme o caso, em nome da Fiduciária.
4. despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros:
5. os encargos e custas de intimações da Fiduciante;
6. os encargos e custas com a publicação de editais; e
7. a comissão do leiloeiro.
   1. Observado o disposto na Cláusula 6.1. se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor da propriedade do Imóvel, estabelecido na Cláusula 7.1., será realizado segundo leilão; se superior, a Fiduciária entregará a Fiduciante a importância que sobejar, na forma prevista na alínea “a” da Cláusula 6.4., abaixo, observado o disposto na Cláusula 6.5. abaixo.
   2. No segundo leilão, observado o disposto na alínea “c” da Cláusula 6.1:
8. serão aceitos os maiores lances oferecidos para o Imóvel, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula 6.6., abaixo, e desde que não caracterize preço vil, executadas juntamente com as despesas descritas na alínea “b”, itens (ii), (iii), (iv), (v) e (vi) da Cláusula 6.2., supra, hipótese em que, nos 05 (cinco) Dias Úteis subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará a Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado na Cláusula 6.5., abaixo;
9. poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério e por comum acordo, o maior lance oferecido para o Imóvel, desde que inferior ao valor das Obrigações Garantidas do Imóvel executada juntamente com as despesas, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel, bem como as Obrigações Garantidas serão consideradas extintas, e exonerado estará a Fiduciária da obrigação de restituição à Fiduciante de qualquer quantia a que título for liquidadas ou extintas as Obrigações Garantidas, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão do Imóvel, a Fiduciária disponibilizará a Fiduciante o respectivo termo de quitação.

**6.4.1.** Serão extintas as Obrigações Garantidas se no segundo leilão não houver licitante, hipótese em que também se aplicará o disposto na Cláusula 6.4., alínea “b”, acima.

* 1. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, nela incluído o valor da indenização das eventuais benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante no prazo previsto na alínea “a” da Cláusula 6.4, acima. Os valores de indenização por benfeitorias deverão ser a estes repassados pela Fiduciante.
     1. Na hipótese da propriedade do Imóvel se consolidar em nome da Fiduciária, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzidos todo o saldo das Obrigações Garantidas executadas, custos e despesas decorrentes do processo de venda, sendo que, em não havendo a venda do Imóvel no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.
     2. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade do Imóvel, a Fiduciante deverá apresentar ao Ofício de Registro de Imóveis competente o termo de quitação a ser emitido pela Fiduciária na forma do disposto na alínea “b” da Cláusula 6.4., acima, de forma a consolidar, na pessoa jurídica da Fiduciante, a propriedade do Imóvel.
  2. A Fiduciária manterá em seus escritórios, à disposição da Fiduciante, a correspondente prestação de contas simples pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do último leilão. Para ter acesso a tal prestação de contas, a Fiduciante deverá fazer uma solicitação com 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência.
  3. Nas hipóteses de consolidação da propriedade do Imóvel e arrematação em leilão, caso não ocorra a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula do Imóvel, a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei nº 9.514/97, e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária de Imóvel.

##### CLÁUSULA SÉTIMA – DO VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

* 1. As Partes estabelecem, de comum acordo, que o valor total de venda da propriedade do Imóvel, para fins de leilão, é de R$ [•] ([•]) (“Valor de Venda”).
     1. O valor mencionado na Cláusula 7.1., acima, deverá ser devidamente atualizado pelo IPCA/IBGE, desde a data de assinatura desta Alienação Fiduciária de Imóvel até a data de realização do leilão.
     2. Caso o valor da propriedade do Imóvel, constantes no Anexo I, seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *intervivos*, este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro leilão.
  2. É facultado a Fiduciante ou à Fiduciária propor a alteração do Valor de Venda do Imóvel em Leilão (“Proposta de Alteração do Valor”), que desde logo se obriga a aceitar tal Proposta de Alteração do Valor, em caráter irrevogável e irretratável, caso sejam atendidos, cumulativamente, os seguintes requisitos: **(i)** uma parte notifique a outra da Proposta de Alteração do Valor a qualquer momento e essa notificação seja recebida até a data de consolidação da propriedade de que trata o §7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; **(ii)** a Proposta de Alteração do Valor nunca seja inferior ao respectivo valor definido na Cláusula 7.1, acima, devidamente atualizado na forma da Cláusula 7.1.1., acima; e **(iii)** a parte interessada apresente Laudo de Avaliação realizado por sociedade idônea e de notória especialização na área, com atuação nos mercados nacional e internacional, previamente aprovada pela outra parte, embasando a Proposta de Alteração do Valor.

##### CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

* 1. O disposto na Cláusula 8.1., acima, prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.
  2. Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, a Fiduciária, como detentora da propriedade do Imóvel, ainda que em caráter resolúvel, será, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas pela Fiduciante, o único e exclusivo beneficiário da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante, no montante correspondente ao saldo remanescente das Obrigações Garantidas à época.
  3. A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.
  4. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Oficial de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, isentando-os de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.
  5. Fica desde logo estipulado que a presente Alienação Fiduciária de Imóvel revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.
  6. Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos desta Alienação Fiduciária de Imóvel deverão ser feitos por escrito e serão considerados válidos após o envio pelos Correios; ou quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), a partir do envio do e-mail, devendo ser encaminhados para os respectivos endereços das Partes, constantes do preâmbulo deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
  7. Para os fins e efeitos desta Alienação Fiduciária de Imóvel, em especial das Cláusulas Quinta, Sexta e Sétima, acima, as partes estabelecem, agindo de boa-fé e em comum acordo, que a Garantia Fiduciária poderá ser executada somente no todo.
  8. O presente instrumento vincula 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.
  9. 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, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
     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.
  10. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica.
  11. 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.
  12. 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)** as expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras 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; **(iii)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a cláusula, sub-cláusula, item, alínea, e/ou adendo, são referências a cláusula, sub-cláusula, item, alínea e/ou adendo deste instrumento; **(iv)** 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; **(v)** 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; **(vi)** os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; **(vii)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(viii)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(ix)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; **(x)** adicionalmente, 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 **(xi)** 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 da Escritura de Emissão de Debêntures e o do Termo de Securitização.
  13. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.
      1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Fiduciária dependerão da manifestação prévia dos titulares do 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.
      2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente Instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares do 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 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 o instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias; **(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; e/ou **(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 do CRI.
  14. Este instrumento permanecerá válido até que quaisquer valores devidos em decorrência da emissão da Escritura de Emissão de Debênture e/ou obrigações dela decorrente tenham sido pagas e cumpridas integralmente.
  15. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 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.
  16. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Medida Provisória nº 983, Medida Provisória nº 2.200-2, no Decreto nº 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.
  17. Para os fins deste instrumento, “Dia(s) Útil(eis)” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

##### CLÁUSULA NONA – LEI APLICÁVEL E FORO

* 1. A constituição, a validade e interpretação deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, será regida de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento.
  2. As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam a presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, em 01 (uma) única via digital, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de junho de 2022.

*(Página de assinaturas do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em [•] de junho de 2022 a Terravista Boutique Empreendimento Imobiliário SPE S.A e Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.)*

**TERRAVISTA BOUTIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**

*Fiduciante*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |

**BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

*Fiduciária*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: |  | Nome: |
| RG: |  | RG: |
| CPF/ME: |  | CPF/ME: |

**ANEXO I**

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **NÚMERO DA MATRÍCULA** | **CARTÓRIO DE REGISTRO** | **DESCRIÇÃO** | **VALOR DE VENDA** | **% EM RELAÇÃO À DÍVIDA** |
| 29.665 | Cartório do Registro de Imóveis e Hipoteca, Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoa Jurídicas da Comarca de Porto Seguro, Estado da Bahia | Terreno urbano, formado pelas Glebas 01 e 02, situado à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso, no Município de Porto Seguro, Estado da Bahia, com área total de 71.794,00 m² (setenta e um mil, setecentos e noventa e quatro metros quadrados), em terras próprias, desmembrado do Título de Terras sob o nº 111, expedido pelo Governo do Estado da Bahia, em data de 25 de novembro de 1919; com os seguintes limites e descrição: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenada N 8.169.798,021 m e E 490.640,676 m; deste, segue confrontando com TERRAVISTA GOLF S/A., com os seguintes azimutes e distância: 173º20’35” e 159,188 m até o vértice 2, de coordenadas N 8.169.639,907 m e E 490.659,130 m; 163º08’03” e 37,898 m até o vértice 3, de coordenadas N 8.169.603,639 m e E 490.670,125 m; 198º05’16” e 70,416 m até o vértice 4, de coordenadas N 8.169.536.703 e E 490.648,263 m; deste, segue confrontando com TERRAVISTA EMPREENDIMENTOS S/A., com os seguintes azimutes e distancias: 295º35’25” e 6,466 m até o vértice 5, de coordenadas N 8.169.539.520 m e E 490.642.438 m; 271º44’29 e 21,178 m até o vértice 6, de coordenadas N 8.169.540,164 m e E 490.621,260 m; 254º55’32” e 10,267 m até o vértice 7, e coordenadas N 8.169.537,494m e E 490.611,346m; 254°47°38" e 10,694 m, até o vértice 8, de coordenadas N 8.169.534,689m e E 490.601,027m; 245°59’37" e 21,841 m até o vértice 9, de coordenadas N 8.169.525,803 m e E 490.581,075m; 249°06°11" e 11,953 m até o vértice 10, de coordenadas N 8.189.521,539 m e E 490.569,908 m; 252°48’48” e E 17, 280 m até o vértice 11, de coordenadas N 8.169.516,424m e E 490.553,403m; 257°0544" e 17,293 m até o vértice 12, de coordenadas N 8.169.512,562 m e E 490.536,546 m; 257°05°44" e 11,019m até o vértice 13 de coordenadas N 8.169.510,101m e E 490.525,805 m; 288°23’44" e 7,063 m, até o vértice 14, de coordenadas N 8.169.509,903 m e E 490.518,745 m; 274°25’50" e 17,094m até o vértice 15 de coordenadas N 8.169.511,224m e E 490.501,702 m; 277°31’02" e 22,295 m até vértice 18 de coordenadas N 8.169.514,140m e E 490.479,599 m; 291°44’01" e 44,715 m até o vértice 17, de coordenadas N 8.169.530,698 m e E 490.438,062 m; 290°01’51” e 17,320 m até o vértice 18, de coordenadas N 8.169.538,631 m e E 490.421,790 m; 307°00’30"e 26,523 m até o vértice 19, de coordenadas N 8.189.552,596 m e E 490.400,610m; 322°23’14" e 23,070 m até o vértice 20, de coordenadas N 8.169.570,871 m e E 490.386,530 m; 319°45’42" e 10,550m até o vértice 21, de coordenadas N 8.169.578,924 m e E 40.379,715 m; deste e segue confrontando com Estrada Velha de Trancoso, com os seguintes azimutes e distâncias: 319º40’12” e 47,170 m até o vértice 22, de coordenadas N 8.169.614,883 m e E 490.349.187 m; 345º27’03” e 30,106 m até o vértice 23, de coordenadas N 8.169.644,024 m e E 490.341,624; 4º11’35” e 15,321 m até o vértice 24, de coordenadas N 8.169.659,304 m e E 490.342,744 m; 9º55’12” e 20.340 m até o vértice 25, de coordenadas N 8.169.679,340 m e E 490.346,249 m; 15º39’35 e 24,593 m até o vértice 26, de coordenadas N 8.169.703,020 m e E 490.352,887 m; 12º03’13” e 27,752 m até o vértice 27, de coordenadas N 8.169.730,161 m e E 490.358,682 m; 17º17’08” e 38,342 m até o vértice 28, de coordenadas N 8.169.766,771 m e E 490.370,075 m; 13º59’15” e 16,239 m até o vértice 29 de coordenadas N 8.169.782,529 m e E 490.374,000 m; 11º55’46” e 23,431 m até o vértice 30, de coordenadas N 8.169.805,454 m e E 490.378,843 m; deste, segue confrontando com CONDOMINIO TERRAVISTA VILLAS, com os seguintes azimutes e distancias: 89º58’54 e 76,701 m até o vértice 31, de coordenadas N 8.169.805,478 m e R 490.455,545 m; 155º25’40” e 55.853 m até o vértice 32, de coordenadas N 8.169.754,684 m e E 490.478.770 M; 104º05’26” E 33,291 m até o vértice 33, de coordenadas N 8.169.746,579 m e E 490.511,060 m; 97º25’15” e 18.819 m até o vértice 34, de coordenadas N 8.169.744,406 m e E 490.527,739 m; 97º40’12” e 29,902 m até o vértice 35, de coordenadas N 8.169.740,415 m e E 490.557,373 M; 69º00’25” E 63,633 m até o vértice 36, de coordenadas N 8.169.763,212 m e E 490.616,782 m; 34º28’02” e 42,221 m até o vértice 1, ponto inicial da descrição do perímetro. | [•] | [•] |

**ANEXO II**

**CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

|  |  |
| --- | --- |
| Emissão: | 1ª (primeira). |
| Valor do Principal: | R$ 181.000.000,00 (cento e oitenta e um milhões de reais). |
| Quantidade de Debêntures: | Serão emitidas 181.000 (cento e oitenta e um mil) Debêntures, totalizando o Valor do Principal. |
| Valor Nominal Unitário: | O valor nominal unitário de cada uma das Debêntures é de R$ 1.000,00 (mil reais). |
| Série(s): | A Emissão será realizada em 02 (duas) séries, que serão posteriormente vinculadas a 01 (uma) série de CRI Seniores e 01 (uma) série de CRI Subordinados, assim distribuídas:  1ª Série de Debêntures (CRI Seniores I e CRI Subordinados I): 101.600 (cento e um mil e seiscentas) Debêntures.  2ª Série de Debêntures (CRI Seniores II e CRI Subordinados II): 79.400 (setenta e nove mil e quatrocentas) debêntures. |
| Prazo e Data de Vencimento: | Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures terão prazo de vencimento de 132 (cento e trinta e dois) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de [•] de 20[•]. |
| Data de Aniversário: | Significa todo dia 18 (dezoito) de cada mês. |
| Data de Emissão: | [•] de junho de 2022. |
| Remuneração: | Sobre o Valor Nominal Unitário atualizado (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso), incidirão juros remuneratórios correspondentes a 11% (onze por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a data da primeira integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, calculada nos termos da Cláusula Sexta da Escritura de Emissão de Debêntures.  Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado, nos termos previstos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração será paga nas datas previstas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures. |
| Correção Monetária: | O Valor Nominal Unitário será atualizado, a partir da data da primeira integralização dos CRI, com base na variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, calculada da forma prevista na Cláusula Sexta da Escritura de Emissão de Debêntures. |
| Encargos Moratórios: | Qualquer obrigação, cumprida de forma ou prazo diversos do quanto estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ensejará o pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso. |
| Carência: | Conforme o cronograma de pagamentos do Valor do Principal e da Remuneração, previsto no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures. |
| Classe: | Simples, não conversíveis em ações da Companhia. |
| Espécie: | As Debêntures serão da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória. |
| Forma: | As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de cártulas ou certificados. |
| Comprovação de Titularidade: | Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures é comprovada pela apresentação do boletim de subscrição das Debêntures, conforme o modelo do Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como pelo registro do nome da Securitizadora e do número das Debêntures de sua propriedade nos Livro de Registro de Debêntures e Livro de Registro de Transferência de Debêntures. |
| Repactuação: | As Debêntures não estarão sujeitas à repactuação programada. |
| Amortização Programada: | Valor Nominal Unitário atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, das Debêntures será amortizado conforme percentuais e nas datas previstas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures. |
| Local de Pagamento: | Todos e quaisquer pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Companhia na Conta Centralizadora. |
| Prorrogação dos Prazos: | Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil. |
| Garantias: | Para assegurar o fiel, pontual pagamento do valor total da dívida da Companhia representada pelas Debêntures e demais Obrigações Garantidas, incluindo o respectivo Valor Nominal Unitário atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso), a Remuneração e os Encargos Moratórios, conforme aplicável, Despesas, bem como despesas judiciais incorridas na execução, as Debêntures contarão com as Garantias a serem constituídas nos termos da Cláusula Oitava da Escritura de Emissão de Debêntures. |
| Tributos: | A Companhia será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma da Escritura de Emissão de Debêntures. Todos os tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Companhia em virtude das Debêntures serão suportados pela Companhia, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer tributos que incidam sobre eles, de forma que a Securitizadora sempre receba o valor programado líquido de tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura, a Companhia será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos.  Nesta situação, a Companhia deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. |
| Amortização Extraordinária Facultativa e Regaste Antecipado Facultativo: | A Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures ou a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures, hipótese em que pagará prêmio equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor resgatado ou amortizado, conforme o caso, se o pagamento for realizado até o 36º (trigésimo sexto) mês da Data de Emissão (inclusive). |