**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS EM GARANTIA**

**E OUTRAS AVENÇAS**

# I – PARTES

- na qualidade de cedente:

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 08.609.628/0001-09, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Cedente”).

- na qualidade de cessionária:

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, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Cessionária” ou “Securitizadora”);

- e, ainda, na qualidade de interveniente anuente:

1. **[•]**, [companhia], com sede na Cidade [•], Estado [•], na [•], CEP [•], inscrita no CNPJ/ME sob o nº [•], neste ato representada na forma de seu [Estatuto/Contrato Social] (“Fiador” ou “Interveniente Anuente”).

(A Cedente e a Cessionária e a Interveniente Anuente, quando em conjunto, doravante denominados “Partes” e, isoladamente, “Parte”).

# II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1. em conformidade com seu Estatuto Social, a Cedente tem por objeto social a construção, incorporação e comercialização do empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Golf Boutique” ("Empreendimento Imobiliário”), que encontra-se devidamente caracterizado no R-01 da matrícula do imóvel 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, Bahia, com área total de 71.794,00 m², devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 29.665 do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Seguro, Estado da Bahia ("Imóvel”);
2. o Empreendimento Imobiliário é composto por 71 (setenta e uma) unidades autônomas, sendo 19 (dezenove) unidades residenciais, e 50 (cinquenta) unidades hoteleiras ("Unidades”), as quais foram ou serão alienadas ou locadas por meio de contratos celebrados ou a serem celebrados com seus respectivos locatários ou adquirentes, conforme o caso ("Devedores”), e a Cedente (“Contratos Imobiliários”);
3. a fim de **(i)** adquirir certas Unidades que foram alienadas; **(ii)** realizar obras e reforma de imóveis para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário; e **(iii)** reembolsar as despesas com as obras de construção civil realizadas e pagas para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, a Cedente emitiu debêntures por meio do *“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em [Série Única], da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Terravista Boutique Empreendimento Imobiliário SPE S.A.”*, firmado nesta data (“Escritura de Emissão de Debêntures” e “Debêntures”, respectivamente);
4. a Securitizadora 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 Cedente no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;
5. ato posto, a Securitizadora emitiu 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI”) para representar a totalidade dos créditos imobiliários das Debêntures oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários”), por meio do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), firmado nesta data, entre a Securitizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Pavarini”), na qualidade de instituição custodiante da CCI;
6. por fim, a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pela CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das [•]ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª e [•]ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*“ (“Termo de Securitização”), celebrado nesta data entre a Securitizadora e a Pavarini, na qualidade de agente fiduciário (“Operação”);
7. em garantia das Obrigações Garantidas, abaixo definidas, serão constituídas em favor da Securitizadora, as seguintes garantias ("Garantias”):
8. a alienação fiduciária da totalidade das ações da Cedente, detidas pela [•], na qualidade de acionista, por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*”, celebrado entre **[•]**, a Cedente e a Securitizadora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”);
9. a garantia fidejussória, em forma de fiança, outorgada em favor da Securitizadora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures por **[•]**,inscrita no CNPJ/ME sob o nº [•] (“Fiador”); e
10. a cessão fiduciária dos créditos decorrentes dos contratos particulares de locação ou alienação das Unidades do Empreendimento Imobiliário, por meio da celebração deste instrumento;
11. isto posto, integram a presente operação os seguintes documentos (“Documentos da Operação”):
12. a Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Cedente;
13. a Escritura de Emissão de Debêntures;
14. o boletim de subscrição das Debêntures;
15. a Escritura de Emissão de CCI;
16. o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;
17. o Termo de Securitização;
18. os boletins de subscrição dos CRI;
19. o “*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª e [•]ª Séries da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*”; e
20. o presente instrumento.
21. 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 “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão Fiduciária”), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

# III – CLÁUSULAS

# CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DESTA CESSÃO FIDUCIÁRIA

* 1. Em garantia do fiel e cabal cumprimento e pagamento de todo e qualquer montante devido das Obrigações Garantidas, cuja descrição, incluindo seus elementos caracterizadores, se encontram no Anexo I deste Contrato de Cessão Fiduciária, a Cedente, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, cede fiduciariamente, bem como promete ceder fiduciariamente em garantia, à Cessionária, propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos créditos atuais e futuros que foram e serão constituídos a partir dos Contratos Imobiliários, pelos quais os Devedores serão obrigados, referente à respectiva Unidade adquirida ou locada, conforme o caso, **(i)** a realizar o pagamento do preço das Unidades adquiridas ou locadas, conforme o caso, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizado monetariamente pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, acrescidos de juros remuneratórios, bem como, **(ii)** a arcar com todos os outros créditos devidos pelos Devedores em virtude dos respectivos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários, conforme indicados no Anexo II – B deste Contrato de Cessão Fiduciária ("Créditos Cedidos Fiduciariamente” e “Cessão Fiduciária”, respectivamente).
     1. Os Créditos Cedidos Fiduciariamente estão indicados no Anexo II ao presente instrumento, sendo que o Anexo II – A indica quais são as Unidades que compõem o Empreendimento Imobiliário que foram ou podem ser alugadas ou alienadas, e o Anexo II – B indica os Contratos Imobiliários já celebrados nesta data.
     2. Aplicar-se-á à Cessão Fiduciária, no que couber e não for contrário a algum dispositivo deste instrumento, o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426, 1.435 e 1.436 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”).
  2. As Partes concordam que, por força deste Contrato de Cessão Fiduciária, a Cessionária assumirá apenas a posição de credora fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o que abrange os direitos e ações relativos aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, inclusive eventuais garantias, permanecendo a Cessionária responsável por todas as obrigações assumidas perante os Devedores no âmbito dos Contratos Imobiliários e/ou terceiros em relação ao Empreendimento Imobiliário ou à comercialização das Unidades, não havendo qualquer transferência de posição contratual entre a Cedente e a Cessionária.
  3. Considerando que a presente Cessão Fiduciária se destina a garantir o adimplemento das Obrigações Garantidas que decorrem das Debêntures, e que as Debêntures, representadas pela CCI, servirão de lastro para os CRI, os Créditos Cedidos Fiduciariamente permanecerão a eles vinculados até o integral cumprimento das obrigações decorrentes dos CRI, conforme refletidas nos Documentos da Operação.
  4. A Cedente obriga-se a **(i)** não vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira gravar, onerar ou alienar em benefício de qualquer outra parte, que não a Securitizadora, os Créditos Cedidos Fiduciariamente, seja parcial ou totalmente, independentemente do grau de prioridade, salvo a cessão constituída por meio deste Contrato, e **(ii)** a adotar todas as medidas necessárias para fazer a presente Cessão Fiduciária e as disposições e garantias dos demais Documentos da Operação sempre bons, firmes e valiosos, reconhecendo que seus termos e condições são essenciais para que a Securitizadora viabilize e mantenha a captação de recursos, e para que os investidores adquiram os CRI da Emissão.
  5. A Cedente desde já se obriga a praticar todos os atos e cooperar com a Cessionária em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.
  6. Sempre que forem celebrados novos Contratos Imobiliários, a Cedente obriga-se a acrescentar seus créditos à garantia de Cessão Fiduciária, os quais passarão a constituir os Créditos Cedidos Fiduciariamente, até a liquidação total das Obrigações Garantidas, observadas as disposições pertinentes ao direcionamento, recebimento e excussão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente aqui previstas em relação à Cessão Fiduciária.
     1. As Partes se comprometem a celebrar termo para ceder fiduciariamente os Contratos Imobiliários que forem celebrados após a data de assinatura do presente instrumento, nos moldes constantes do Anexo III ("Termo de Cessão Fiduciária") a cada trimestre, para formalizar a inclusão de novos Créditos Imobiliários oriundos de tais Contratos Imobiliários (e/ou a modificação das características de antigos Contratos Imobiliários). A celebração de tais Termos de Cessão Fiduciária será feita desde que haja necessidade, sendo certo que, a critério da Securitizadora, poderão ser celebrados com maior recorrência.
     2. A Cedente deverá averbar o Termo de Cessão Fiduciária em Cartório de Títulos e Documentos da sede das Partes, à margem deste Contrato de Cessão, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contados da data de sua assinatura, o que deverá ser comprovado em até 2 (dois) Dias Úteis dos registros.
     3. A Cedente nomeia a Securitizadora, de forma irrevogável e irretratável, como sua procuradora, com poderes **(i)** para representar a Cedente "em causa própria", nos termos do artigo 685 do Código Civil na celebração dos Termos de Cessão Fiduciária, com a exclusiva finalidade de, se necessário, incluir a descrição dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou a modificação das características dos Contratos Imobiliários neste Contrato de Cessão Fiduciária, em periodicidade trimestral, observado o disposto neste Contrato de Cessão Fiduciária; **(ii)** representar a Cedente perante os Cartórios de Títulos e Documentos da sede das Partes para promover a averbação dos Termos de Cessão Fiduciária à margem deste Contrato, e **(iii)** para tomar as medidas necessárias com relação ao aperfeiçoamento e à excussão da garantia aqui prevista, nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária. A Cedente concorda em assinar e entregar à Securitizadora a procuração de modelo previsto no Anexo IV bem como a qualquer sucessor seu, para assegurar que tal sucessor tenha poderes para praticar os atos e deter os direitos e obrigações especificados no presente instrumento. O mandato ora outorgado à Securitizadora é considerado condição essencial do negócio ora contratado e é outorgado em caráter irrevogável e irretratável, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.
  7. A Securitizadora exercerá sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente (excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei), podendo consolidar a propriedade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer notificação e/ou comunicação à Cedente, para o adimplemento das Obrigações Garantidas, devendo depositar os valores recebidos na Conta Centralizadora.
  8. Verificado o não cumprimento das Obrigações Garantidas, os Créditos Cedidos Fiduciariamente serão utilizados pela Securitizadora para sua satisfação mediante excussão parcial e/ou total da garantia, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 19 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”) principalmente na forma da Ordem de Pagamentos, de modo que as importâncias recebidas diretamente da Devedora dos Créditos Cedidos Fiduciariamente serão consideradas na quitação das Obrigações Garantidas.
  9. A excussão acima referida será extrajudicial e poderá ser realizada pela Securitizadora independentemente da realização de qualquer forma de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, total ou parcialmente, conforme preços, valores e/ou em termos e condições que considerar apropriado, aplicando o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas.

# CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

* 1. Para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada (“Lei nº 4.728/65”), bem como do artigo 24 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, as Obrigações Garantidas estão descritas, incluindo seus elementos caracterizadores, no Anexo I ao presente instrumento, ao qual constitui parte integrante e inseparável deste Contrato de Cessão Fiduciária, para todos os fins e efeitos de direito, sem prejuízo do detalhamento constante da Escritura de Emissão de Debêntures, da Escritura de Emissão da CCI e do Termo de Securitização.

# CLÁUSULA TERCEIRA – DA ANUÊNCIA DO FIADOR

* 1. O Fiador declara-se ciente e concorda plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato de Cessão Fiduciária, comparecendo, ainda, para anuir expressamente com a transferência da titularidade fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente pela Cedente à Cessionária, e com as obrigações aqui previstas.

# CLÁUSULA QUARTA – DA ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

* 1. Com a Cessão Fiduciária, os Créditos Cedidos Fiduciariamente passam para a propriedade da Securitizadora, que fica investida no direito de cobrar e receber dos Devedores as prestações com vencimento a partir da presente data, assim como a exercer todos os direitos e ações que antes competiam à Cedente, observando os termos desta Cláusula.
  2. Todo e qualquer pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deverá ser realizado exclusiva e unicamente na Conta Centralizadora, ficando a Securitizadora expressamente autorizada a utilizar seu produto para a liquidação das Obrigações Garantidas, em benefício dos Titulares dos CRI.
     1. [Para fins de notificação dos Devedores, na forma exigida pelo artigo 290 do Código Civil, os boletos emitidos a partir da presente data deverão ter a inserção da seguinte mensagem “*As parcelas devidas pela [aquisição/locação] da unidade [hoteleira/residencial] foram cedidas fiduciariamente à Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*”.] ***[Nota ibs: Favor confirmar se a Terravista realiza a cobrança por meio de boletos.]*** Comprovação do cumprimento desta obrigação poderá ser exigida pela Securitizadora a qualquer tempo, mediante envio de amostragem a ser verificada pelo Servicer (conforme definido adiante). Alternativamente, a Cedente poderá escolher outra forma de comunicação para cumprir a obrigação da notificação acima, desde que em tal comunicação constem informações mínimas necessárias à identificação da Cessão Fiduciária.
     2. Durante toda a vigência da operação de CRI, obriga-se a Cedente a transferir para a Conta Centralizadora todo e qualquer recurso que venham a receber diretamente dos Devedores relacionados aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, inclusive no que se refere a **(i)** pagamentos de parcelas em atraso, **(ii)** pagamento de antecipações, e **(iii)** pagamento de entradas e sinais. Semanalmente, [às segundas-feiras,] a Cedente apurará os valores recebidos em suas contas correntes na semana imediatamente anterior, efetuará a transferência de tais valores para a Conta Centralizadora e enviará relação de tais valores para validação da Securitizadora.
     3. A não transferência obriga a Cedente a pagar multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die* sobre os valores não repassados, apurados desde a [segunda-feira] em que deveria ter sido feito o repasse até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nesse item, incluindo o pagamento destes encargos. Até devida transferência para a Conta Centralizadora, a Cedente será fiel depositária dos valores ora mencionados, nos termos do artigo 640 do Código Civil.
  3. A administração ordinária e a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente caberão à Cedente. A Cedente contratará, às suas expensas, empresa especializada (“Servicer”) para realizar atividades de gestão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente por meio de contrato específico (“Contrato de Servicing”).
     1. Caso a Cedente descumpra quaisquer de suas obrigações referentes à administração ordinária e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente previstas no presente Contrato de Cessão Fiduciária ou no Contrato de Servicing a ser firmado com o Servicer, poderá a Cessionária exigir a transferência de toda a administração e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente para o Servicer.
     2. A administração dos Créditos Cedidos Fiduciariamente observará as disposições dos respectivos Contratos Imobiliários e, quando aplicáveis, as disposições legais e regulamentares, em especial o Código Civil, a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, o Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”), e, conforme o caso, a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
  4. Fica certo e ajustado que a Cedente deverá fornecer à Cessionária, à Pavarini e/ou ao Servicer, sempre que solicitado e em até [2 (dois) Dias Úteis]: **(i)** acesso a sistemas e bancos de dados pertinentes, **(ii)** informações sobre a aquisição e/ou locação das Unidades, o pagamento, o pré-pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e os distratos dos Contratos Imobiliários; **(iii)** posição dos Devedores com parcelas inadimplentes, informando o número de dias de cada parcela não paga e o saldo atual, motivo do atraso e procedimento adotado de cobrança; e **(iv)** o fluxo futuro com juros atualizado esperado da carteira de Créditos Cedidos Fiduciariamente, excluídos os pagamentos devidos por Devedores inadimplentes; **(v)** identificação dos Contratos Imobiliários.
     1. A Cedente responde pela veracidade das informações prestadas, de forma que a Cessionária e/ou a Pavarini e/ou o Servicer possam atender a qualquer demanda dos titulares dos CRI e dos órgãos fiscalizadores, principalmente a CVM.
  5. [Na hipótese de quitação de qualquer dos Contratos Imobiliários, a Cessionária deverá ser informada pela Cedente a esse respeito, emitir termo de quitação, e enviá-lo à Cedente no prazo de [2 (dois) Dias Úteis]. ] ***[Nota ibs: favor confirmar a necessidade]***
     1. [Até que tenha recebido o respectivo termo de quitação da Cessionária, a Cedente ficará impedida de formalizar escrituras de compra e venda de Unidades cujo respectivo Crédito Cedido Fiduciariamente pertença, ainda que fiduciariamente, à Cessionária.] ***[Nota ibs: favor confirmar a necessidade]***
  6. A Cedente deverá atuar na condição de fiel depositária dos Contratos Imobiliários, dos demais documentos relacionados aos recebíveis deles decorrentes e aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como dos demais Documentos da Operação (“Documentos Comprobatórios”). A Securitizadora poderá, às expensas da Cedente, realizar a contratação de empresa especializada para a guarda das vias originais dos Documentos Comprobatórios caso referida contratação venha a ser exigida **(i)** em razão de disposição regulatória a que a Securitizadora esteja submetida, ou **(ii)** como medida de salvaguarda aos direitos de cobrança, recebimento e/ou execução dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, em benefício dos CRI.
     1. A Cedente fica obrigada a entregar qualquer Documento Comprobatório em até [10 (dez)] dias corridos da respectiva solicitação.
  7. À Cessionária é atribuído o direito de:

1. conservar e recuperar a posse dos Contratos Imobiliários, contra qualquer detentor, inclusive a própria Cedente;
2. promover a intimação dos Devedores inadimplentes enquanto durar a presente Cessão Fiduciária;
3. usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os Créditos Imobiliários e exercer os demais direitos conferidos às Cedente nos Contratos Imobiliários; e
4. receber diretamente dos respectivos Devedores os Créditos Imobiliários, ficando ressalvado que qualquer recebimento deverá ser efetivado exclusivamente através de boleto bancário a crédito nas Contas Centralizadora.

# CLÁUSULA QUINTA – DA DINÂMICA DE APLICAÇÃO DOS RECURSOS RECEBIDOS PELA SECURITIZADORA

1. Considerando que a totalidade dos recursos oriundos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente será recebida na Conta Centralizadora, e sua principal destinação é o pagamento dos CRI e manutenção de sua estrutura, a Securitizadora ficará incumbida de, com os recursos depositados na Conta Centralizadora, realizar os pagamentos devidos aos investidores dos CRI, os pagamentos aos prestadores de serviço do Patrimônio Separado e os pagamentos de custos e despesas de sua manutenção, sendo os pagamentos residuais transferidos à Cedente nos termos deste Contrato.
2. A Securitizadora adotará o regime de caixa para apuração e utilização dos valores referentes aos Créditos Cedidos Fiduciariamente. Até o dia 18 de cada mês (“Data de Aniversário”) quando este for Dia Útil, ou no próximo Dia Útil, conforme o caso, [o Servicer enviará à Securitizadora um relatório indicando os montantes depositados pelos Devedores na Conta Centralizadora ao longo do mês anterior e] a Securitizadora reservará, na Conta Centralizadora, recursos em montante suficiente para realizar os pagamentos da seguinte ordem (“Ordem de Pagamentos”), cujos valores serão projetados para aquele mês (“Mês de Apuração”):
3. Despesas com vencimento até a próxima data de apuração, e outras em aberto;
4. Obrigações Garantidas relacionadas ao pagamento dos CRI que estejam em aberto;
5. Parcelas de Remuneração dos CRI, devidas no Mês de Apuração;
6. Parcelas de Amortização Programada dos CRI, devidas no Mês de Apuração;
7. Recomposição do Fundo de Reserva, quando aplicável; e
8. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, quando aplicável, observado o Termo de Securitização.

**5.2.1.** As parcelas de Remuneração e Amortização Programada dos CRI constam da “Tabela Vigente” indicada no Termo de Securitização, a qual poderá ser alterada pela Securitizadora a qualquer momento em função de reflexos da Ordem de Pagamentos, dos recebimentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, e demais hipóteses de amortização previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.

1. Caso seja verificado que os recursos recebidos na Conta Centralizadora no mês anterior ao Mês de Apuração tenham sido superiores aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos, a Securitizadora deverá proceder, independentemente de notificação, ao pagamento do excedente à Cedente em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data de Aniversário, desde que não haja qualquer inadimplemento, pecuniário ou não, de qualquer das Obrigações Garantidas.
2. Caso, ao contrário do disposto no item 5.3. acima, os recursos recebidos na Conta Centralizadora tenham sido inferiores aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos, a Securitizadora notificará a Cedente e o Fiador para que complementem os valores faltantes nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Cedente e/ou Fiador deverão depositar os valores na Conta Centralizadora até **(i)** o [2º (segundo)] Dia Útil subsequente ao recebimento da notificação enviada pela Securitizadora, ou **(ii)** um Dia Útil antes do vencimento de qualquer pagamento dos CRI ou pagamentos do Patrimônio Separado.

**5.4.1.** Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora, a seu exclusivo critério, poderá utilizar recursos do Fundo de Reserva então existente para completar os valores faltantes. Neste caso, a Cedente tem ciência e concorda que **(i)** referida utilização do Fundo de Reserva é feita em benefício dos investidores, e não dela própria, o que não a exime do cumprimento da Escritura de Emissão de Debêntures, nem exime o Fiador do cumprimento da Fiança quando instados para tanto, e **(ii)** a obrigação de aporte de recursos continuará a existir, porém sendo agora direcionada à recomposição do Fundo de Reserva utilizado.

1. Para o controle e monitoramento por parte da Securitizadora, a Cedente compromete-se a cumprir os termos dos Contratos Imobiliários e do Contrato de Servicing; e prestar todas as informações necessárias para que o Servicer possa validar e apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e seu recebimento, devendo inclusive, mas não se limitando a, informar à Securitizadora e ao Servicer sobre eventuais pagamentos de Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos em outras contas bancárias de sua titularidade, observar o prazo de repasse de tais créditos para a Conta Centralizadora e auxiliar na identificação de antecipação de Créditos Cedidos Fiduciariamente. Em caso de atraso ou omissão, por parte da Cedente, no envio das informações necessárias para o cumprimento das Obrigações Garantidas pela Securitizadora, a Cedente deverá arcar com quaisquer custos, despesas, multas e encargos a que a Securitizadora ficar sujeita perante os titulares dos CRI, e nenhum ônus poderá ser imputado à Securitizadora.
2. O não cumprimento de quaisquer das obrigações ou dos prazos previstos nesta Cláusula poderá ensejar a convocação de uma Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a ocorrência de uma Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures, e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, observadas as condições previstas no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures.
3. A Securitizadora, evidenciado o cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas liberará a presente Cessão Fiduciária, a qual restará extinta de pleno direito, e, como consequência, a administração da Cedente, mediante notificação escrita da Securitizadora, procederá a averbação da liberação no registro do presente Contrato de Cessão Fiduciária prevista na Cláusula 7.1 e 7.2 abaixo.

# CLÁUSULA SEXTA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS DAS PARTES E DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA CEDENTE

* 1. Cada uma das Partes declara e garante, individualmente, às demais Partes, que:

1. possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão Fiduciária, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
2. este Contrato de Cessão Fiduciária é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
3. a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária e o cumprimento de suas obrigações **(i)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(ii)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e **(iii)** não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
4. a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária e o cumprimento das obrigações nele estabelecidas não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial: **(i)** de quaisquer contratos ou instrumentos dos quais as respectivas Partes, suas pessoas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade, ou **(ii)** de qualquer norma legal ou regulamentar a que as respectivas Partes, suas pessoas controladas, coligadas, ou controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, ou qualquer bem ou direito de propriedade estejam sujeitos;
5. está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária e agirá em relação a eles de boa-fé, probidade e com lealdade;
6. não se utiliza de mão de obra escrava ou infantil ou de quaisquer outras condições de trabalho que atentem contra a dignidade humana;
7. está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis aos seus negócios, incluindo, mas não se limitando à legislação relativa à saúde e segurança do trabalho, ao e meio ambiente, à propriedade intelectual, antissuborno e anticorrupção;
8. não se encontram, tampouco seus representantes legais e/ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão Fiduciária, em estado de necessidade e/ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária e/ou quaisquer contratos e /ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
9. as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
10. foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação, estando cientes dos termos e condições das Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, inclusive, sem qualquer limitação, das Hipóteses de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures);
11. os representantes legais e/ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão Fiduciária, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão Fiduciária; e
12. a cessão fiduciária dos Créditos Imobiliários, nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Cessionária.
    1. A Cedente e o Fiador declaram ainda, individualmente, que:
13. não se encontra impedida de realizar a Cessão Fiduciária, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, presentes e futuros, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários;
14. os Contratos Imobiliários foram/serão celebrados em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
15. responsabilizam-se pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
16. os Créditos Cedidos Fiduciariamente são de sua legítima e exclusiva titularidade e encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e/ou restrições de qualquer natureza, pessoal e/ou real, exceto com relação à Cessão Fiduciária, não sendo do conhecimento da Cedente a existência de qualquer fato, até a presente data, que impeça, restrinja, e/ou possa vir a impedir e/ou restringir, o seu direito em celebrar esse Contrato de Cessão Fiduciária;
17. atesta a regularidade do Imóvel e do Empreendimento Imobiliário, incluído aprovações perante Prefeitura e órgãos ambientais aplicáveis, entre outros;
18. atesta a inexistência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, envolvendo a Cedente e/ou o Fiador que afetem ou possam vir a afetar, direta ou indiretamente, a presente Cessão Fiduciária
19. ratifica a prestação de informações verdadeiras, corretas e suficientes no âmbito da negociação deste Contrato de Cessão Fiduciária, e não omissão de informações que possam afetar negativamente a decisão de investimento pelos titulares de CRI;
20. o Empreendimento Imobiliário é o único empreendimento em desenvolvimento pela Cedente;
21. atesta a inexistência de débitos fiscais, previdenciários ou de qualquer outra natureza ou perante terceiros que possa afetar a Cessão Fiduciária ora contratada;
22. atesta a inexistência de passivo ambiental ou atividade poluidora no Imóvel; e
23. atesta a inexistência de qualquer irregularidade na cadeia dominial do Imóvel, tampouco de qualquer razão para que os títulos de propriedade respectivos possam ser questionados.
    1. As Partes comprometem-se a, caso qualquer das declarações prestadas acima sejam alteradas, durante todo o prazo de vigência do presente Contrato de Cessão Fiduciária, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação ora previstos e/ou que venham a ser celebrados, a comunicar a Securitizadora e as outras Partes em até 2 (dois) Dias Úteis contados da referida data.
    2. As Partes responsabilizam-se, ainda, pelos danos patrimoniais diretos, devidamente comprovados, que venham a causar decorrentes da prestação de declarações falsas, imprecisas ou incorretas no âmbito do presente Contrato de Cessão Fiduciária, ou de situações em que a imagem de uma seja afetada em razão de conduta da outra. A obrigação de indenizar estabelecida nesta Cláusula permanecerá em vigor mesmo após o término deste Contrato de Cessão Fiduciária, pelos prazos prescricionais previstos em lei.
    3. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste instrumento, a Cedente obriga-se a:
24. realizar todos os atos necessários à manutenção da posse mansa e pacífica do Imóvel ou das Unidades por si ou pelos Devedores, observados os Contratos Imobiliários, defendendo-os de quaisquer ocupações, invasões, esbulhos ou ameaças à posse do Imóvel e das Unidades, inclusive por meio da contratação de advogados e tomada de medidas judiciais, sempre no menor espaço de tempo possível;
25. responder por toda e qualquer demanda relacionada às Unidades e/ou ao Empreendimento Imobiliário, sejam elas promovidas pelos Devedores, pelo Poder Público ou por qualquer terceiro, inclusive de natureza ambiental, trabalhista, previdenciária, fiscal, cível ou penal, não cabendo à Securitizadora quaisquer responsabilidades nesse sentido, a qual, caso seja intimada a responder qualquer destas demandas, deverá ser ressarcida em todos os custos e despesas relacionados;
26. caso qualquer cláusula dos Contratos Imobiliários venha a ser questionada judicialmente pelo respectivo devedor, a Cedente fica obrigada a se defender de forma tempestiva e eficaz, sendo certo que a Cedente se obriga a defender e manter indene a Cessionária, caso esta venha a integrar o polo passivo das referidas ações, pleiteando a retirada da Cessionária do polo passivo de tais ações;
27. disponibilizar à Cessionária, em 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação, toda a informação e/ou documentação necessária para a realização das suas obrigações, salvo em caso de solicitação de autoridade judicial ou administrativa, hipótese em que deverão ser disponibilizados com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência com relação ao final do prazo estabelecido pela respectiva autoridade;
28. comunicar imediatamente à Cessionária a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações dos Documentos da Operação;
29. enviar à Cessionária, ou a quem essa indicar, cópias físicas ou digitais da totalidade dos Contratos Imobiliários e seus aditamentos, bem como cópia dos documentos dos respectivos Devedores;
30. informar a Securitizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Uteis após seu conhecimento, a respeito da ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado de que tenha conhecimento;
31. cumprir todas as obrigações, principais ou acessórias, necessárias ao regular exercício de suas atividades, incluindo, aquelas de natureza trabalhista, tributária, previdenciária ou ambiental;
32. manter em dia todas as licenças necessárias ao regular exercício de suas atividades;
33. apresentar suas demonstrações financeiras (auditadas ou não) conforme se tornem disponíveis; e
34. comunicar a Securitizadora sobre quaisquer notificações, notificações de infração, intimações ou multas impostas por órgãos municipais, estaduais ou federais que possam afetar o Imóvel ou o Empreendimento Imobiliário, bem como sobre a propositura de quaisquer ações ou processos envolvendo o Imóvel ou o Empreendimento Imobiliário.
    1. Adicionalmente, as Partes desde já declaram e acordam que no caso de distrato com devolução de valores dos Contratos Imobiliários, em nenhuma hipótese a Cessionária estará obrigada a efetuar qualquer devolução de valores em benefício dos Devedores, tendo em vista que a Cedente se manteve na posição contratual de vendedora, locadora, fiduciante e/ou desenvolvedora do Empreendimento Imobiliário. Ainda, a Cedente se obriga a ressarcir integralmente a Cessionária caso seja necessário dispender quaisquer recursos em razão de distrato com devolução de valores.

# CLÁUSULA SÉTIMA – DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DESTA CESSÃO FIDUCIÁRIA

* 1. Correrão por conta da Cedente todas as despesas, taxas e/ou emolumentos devidos aos serviços de notas e serviços de registro de títulos e documentos necessários à formalização dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, para o atendimento das Condições Precedentes.
  2. A Cedente deverá requerer o registro deste Contrato de Cessão Fiduciária em Cartório de Registro de Títulos e Documentos das cidades de Trancoso/BA e São Paulo/SP [e [•]/[•]], em até 30 (trinta) dias corridos contados desta data, às suas expensas, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias corridos, em caso de exigências por parte do Cartório competente, obrigando-se a apresentar este Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado à Cessionária e ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de obtenção do registro.

# CLÁUSULA OITAVA – DA TUTELA ESPECÍFICA

* 1. As obrigações previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária serão exigíveis, se não houver estipulação de prazo específico, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo específico justificadamente indicado na referida notificação, de forma a possibilitar o cumprimento da obrigação pela Parte prejudicada, sempre contados do recebimento da respectiva notificação enviada pela Parte prejudicada. Será facultada à Parte prejudicada, ainda, a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como (a) tutela específica ou (b) obtenção do resultado prático equivalente, por meio da tutela específica a que se refere o artigo 497 do o Código de Processo Civil, além de ressarcimento de danos morais e patrimoniais.
  2. Caso alguma das Partes descumpra qualquer das obrigações previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária e, notificada para sanar tal inadimplemento, deixe de fazê-lo no prazo, a Parte prejudicada, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento no artigo 300 e seus parágrafos, combinado com o artigo 301, do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida.
     1. As Partes desde já expressamente reconhecem que o comprovante de recebimento da notificação mencionada no item 8.2, acima, acompanhado dos documentos que a tenham fundamentado, será bastante para instruir o pedido de tutela específica da obrigação.

# CLÁUSULA NONA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

* 1. Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão Fiduciária somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e deverá ser encaminhada para averbação nos respectivos registros de títulos e documentos no prazo de até 10 (dez) dias corridos. Não obstante, após a emissão dos CRI, este Contrato de Cessão Fiduciária e/ou os demais Documentos da Operação somente poderão ser alterados mediante anuência dos Titulares dos CRI, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, não sendo, entretanto, necessária a anuência dos Titulares dos CRI sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, da B3 e/ou da ANBIMA, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) decorrer de alterações nas Garantias conforme previamente permitidas e previstas nos Documentos da Operação, inclusive substituição ou alienação fiduciária de novos créditos imobiliários pela Securitizadora por meio dos Termos de Cessão Fiduciária; (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos prestadores de serviços; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço da Operação; (v) decorrer de correção de erro formal, esclarecimento de redações, ou quando verificado erro de digitação, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; (vi) envolver a abertura de novas contas, caso se verifique tal necessidade, por meio de aditamentos aos Documentos da Operação; e (vii) se destinar ao ajuste de disposições que já estejam previamente estipuladas em tais instrumentos, para fins de atualização ou consolidação.
     1. Todas e quaisquer despesas que sejam incorridas pela Securitizadora em virtude de aditamentos ao presente Contrato de Cessão Fiduciária e/ou aos demais instrumentos referentes à emissão dos CRI serão de responsabilidade da Cedente, podendo a Securitizadora exigir o adiantamento de tais despesas como condição de formalização dos referidos aditamentos.
     2. Para todos os fins, os Termos de Cessão Fiduciária poderão ser celebrados pela Securitizadora e pela Cedente, com o que o Fiador desde já anui expressamente.
  2. Toda e qualquer comunicação e notificação relativa à presente Cessão Fiduciária será considerada válida se enviada aos endereços abaixo:

1. Se para a Cedente:

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

Estrada Arraial D’Ajuda Trancoso, S/Nº, Km 18, Trancoso,

Porto Seguro/BA, CEP 45.818-000

A/C: [•]

Telefone: ([•])[[•]

E-mail: [•]

1. Se para a Cessionária:

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

Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia,

São Paulo/SP, CEP 04.551-010

**A/C**: César Reginato Ligeiro

**Telefone**: (11) 94501-1742

**E-mail**: cesar@basesecuritizadora.com

* + 1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por e-mail nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax ou por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado.
    2. A Cedente e o Fiador constituem-se, reciprocamente, procuradores uns dos outros, para o fim de recebimento de quaisquer comunicações, notificações, citações etc., bastando que a Fiduciária notifique, comunique ou cite qualquer um deles, para que, automaticamente, o outro seja considerado notificado.
    3. A mudança, por qualquer Parte, de seus dados e endereço deverá ser por ela comunicada por escrito às demais, ficando responsável aquela que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.
  1. Observado o disposto na Cláusula 9.1, fica desde já convencionado que a Cedente não poderá ceder, gravar ou transigir sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato de Cessão Fiduciária, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Cessionária, após deliberação em assembleia de titulares de CRI em conformidade com o Termo de Securitização.
  2. O presente instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, e obriga não só as Partes, mas também os seus herdeiros, promissários, cessionários e sucessores a qualquer título, substituindo quaisquer outros acordos anteriores que as Partes tenham ajustado sobre o mesmo objeto.
  3. Os anexos a este Contrato de Cessão Fiduciária são partes integrantes e inseparáveis. Em caso de dúvidas entre o Contrato de Cessão Fiduciária e seus anexos prevalecerão as disposições do Contrato de Cessão Fiduciária.
  4. 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.
  5. Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato de Cessão Fiduciária são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados na Escritura de Emissão de Debêntures, nos demais Documentos da Operação, ou pela lei. A não exigência imediata, por qualquer das Partes, em relação ao cumprimento de qualquer dos compromissos recíprocos aqui pactuados constituir-se-á em mera liberalidade da Parte que assim proceder, não podendo, de forma alguma, ser caracterizada como novação ou precedente invocável pela outra Parte para obstar o cumprimento de suas obrigações.
     1. A Securitizadora, a seu exclusivo critério, poderá executar quaisquer das garantias constituídas, sem ordem de preferência, indiscriminadamente, total ou parcialmente, toda as vezes que forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora, em benefício dos Titulares dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, a excussão independe de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. A excussão de uma das garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.
  6. A Cedente responde por todas as despesas decorrentes da presente Cessão Fiduciária, inclusive aquelas relativas ao Servicer, 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 seguir, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, despesas estas que integrarão o valor das Obrigações Garantidas, para todos os fins e efeitos.
  7. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão Fiduciária constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil.
  8. Os termos utilizados no presente Contrato de Cessão Fiduciária iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste Contrato de Cessão Fiduciária, terão o significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização.
  9. A tolerância ou liberalidade de qualquer das Partes com relação aos direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão Fiduciária não importará novação, extinção ou modificação de qualquer dos direitos, deveres e obrigações aqui assumidas.
  10. Entende-se por “Dias Úteis”, com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, e com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcas das partes, e que não seja sábado.
  11. O presente Contrato de Cessão Fiduciária é celebrado digitalmente pelas Partes e por duas testemunhas, que o assinam eletronicamente devendo, em qualquer hipótese, ser assinado com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. Assim, em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste Contrato de Cessão Fiduciária, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à data de assinatura desde instrumento.
      1. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária, exceto se outra forma for exigida pelos 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.

# CLÁUSULA DÉCIMA – LEI APLICÁVEL E FORO

* 1. A constituição, a validade e interpretação deste Contrato de Cessão Fiduciária, 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 o presente Contrato de Cessão Fiduciária em 01 (uma) única via digital, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

*(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(Segue a página de assinaturas)*

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

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

*Cedente*

|  |  |
| --- | --- |
|  | Nome: [•]  Cargo: [•] |

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

*Cessionária*

|  |  |
| --- | --- |
|  | Nome: César Reginato Ligeiro  Cargo: Diretor |

**[•]**

*Interveniente Anuente*

|  |  |
| --- | --- |
|  | Nome: [•]  Cargo: [•] |

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: [Ricardo Batista de Siqueira Xavier]  CPF: [381.698.728-12] |  | Nome: [Matheus de Carvalho Pádua]  CPF: [442.472.508-17] |

# ANEXO I

**CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

“Obrigações Garantidas”:

* + - 1. Todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente e pelo Fiador na Escritura de Emissão de Debêntures e demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, de multas, dos juros de mora, da multa moratória e de indenização;
      2. Obrigações de pagamentos dos juros, amortização e resgate conforme estabelecidos no Termo de Securitização;
      3. Todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das Debêntures, da CCI e dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos; bem como
      4. Todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pela Pavarini, pelo Servicer e demais prestadores de serviço da Operação, e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos.

Resumo de elementos caracterizadores das Obrigações Garantidas acima descritas:

|  |  |
| --- | --- |
| Número da Emissão de Debêntures: | 1ª (primeira). |
| Valor do Principal: | R$ [200.000.000,00 (duzentos milhões de reais)]. |
| Quantidade de Debêntures: | Serão emitidas [200.000 (duzentas mil)] Debêntures. |
| Valor Nominal Unitário: | O valor nominal unitário de cada uma das Debêntures é de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão. |
| Série(s): | A Emissão será realizada em [série única].[***Nota ibs: a ser ajustado após confirmação da quantidade de séries de debêntures que serão emitidas***] |
| Prazo de Vencimento: | [•] ([•]) meses. |
| Data de Aniversário: | Significa todo dia 18 (dezoito) de cada mês. |
| Data de Emissão: | [•] de [•] de 2022. |
| Data de Vencimento: | 18 de [•] de 20[•]. |
| Remuneração: | Taxa efetiva de juros de [12% (doze por cento)] ao ano, capitalizada diariamente, de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da primeira integralização das Debêntures, sobre o Valor Nominal Unitário atualizado. |
| Atualização Monetária: | O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis, a partir da data da primeira integralização dos CRI até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário atualizado ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário atualizado. |
| Encargos Moratórios: | Significam (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento por cento), e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês. |
| 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 Cedente. |
| Espécie: | As Debêntures são da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória. |
| Forma: | As Debêntures são emitidas sob a forma nominativa e escritural, 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, 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. |

|  |
| --- |
|  |

# ANEXO II

**DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE**

# ANEXO II – A

|  |  |
| --- | --- |
| **UNIDADE** | **MATRÍCULA** |
| ETE-2-B | 29.665 |
| UH01-BI | 29.665 |
| UH02-BI | 29.665 |
| UH03-BI | 29.665 |
| UH04-BI | 29.665 |
| UH05-BII | 40.248 |
| UH06-BII | 40.249 |
| UH07-BII | 29.665 |
| UH08-BII | 29.665 |
| UH-09 | 29.665 |
| UH-10 | 40.250 |
| UH-11 | 29.665 |
| UH-12 | 29.665 |
| UH-13 | 29.665 |
| UH-14 | 40.251 |
| UH-15 | 40.252 |
| UH-16 | 29.665 |
| UH-17 | 29.665 |
| UH-18 | 29.665 |
| UH-19 | 29.665 |
| UH-20 | 29.665 |
| UH-21 | 29.665 |
| UH-22 | 29.665 |
| UH-23 | 29.665 |
| UH-24 | 40.253 |
| UH-25 | 40.254 |
| UH-26 | 40.255 |
| UH-27 | 40.256 |
| UH-28 | 40.257 |
| UH-29 | 40.258 |
| UH-30 | 29.665 |
| UH-31 | 29.665 |
| UH-32 | 29.665 |
| UH-33 | 29.665 |
| UH-34 | 29.665 |
| UH-35 | 29.665 |
| UH-36 | 29.665 |
| UH-37 | 40.259 |
| UH-38 | 40.260 |
| UH-39 | 29.665 |
| UH-40 | 40.261 |
| UH-41 | 40.262 |
| UH-42 | 29.665 |
| UH-43 | 40.263 |
| UH-44 | 29.665 |
| UH-45 | 29.665 |
| UH-46 | 29.665 |
| UH-47 | 29.665 |
| UH-48 | 29.665 |
| UH-49 | 29.665 |
| UH-50 | 29.665 |
| Unidade 20 - Serviços | 29.665 |
| UR-01 | 45.156 |
| UR-02 | 45.157 |
| UR-03 | 45.158 |
| UR-04 | 45.159 |
| UR-05 | 45.160 |
| UR-06 | 45.161 |
| UR-07 | 45.162 |
| UR-08 | 44.879 |
| UR-09 | 45.163 |
| UR-10 | 45.164 |
| UR-11 | 45.165 |
| UR-12 | 44.880 |
| UR-13 | 44.881 |
| UR-14 | 45.166 |
| UR-15 | 45.167 |
| UR-16 | 45.168 |
| UR-17 | 45.169 |
| UR-18 | 45.170 |
| UR-19 | 45.171 |

# ANEXO II – B

**Créditos Cedidos Fiduciariamente**

***Créditos oriundos dos seguintes Contratos Imobiliários:***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nº Ref.** | **Nome do Cliente** | **CNPJ/CPF** | **Unidade** | **Vencimento do Contrato** |
| [•] | [•] | [•] | [•] | [•] |

# ANEXO III

**TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**

**Número** [•] **Ano** [•]:

- na qualidade de cedente,

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 08.609.628/0001-09, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Cedente”);

- na qualidade de cessionária,

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, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Cessionária” ou “Securitizadora”);

(A Cedente e a Cessionária, adiante denominadas em conjunto como “Partes” ou, individual e indistintamente, “Parte”).

**CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

a) em [•] de [•] de 2022foi celebrado entre as Partes, com a interveniência anuência de **[•]**,inscrita no CNPJ/ME sob o nº [•], o “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão Fiduciária”).

b) nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a Cedente cedeu fiduciariamente à Cessionária os Créditos Cedidos Fiduciariamente constituídos e os que viessem a ser constituídos após a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, em razão da formalização de novos Contratos Imobiliários, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) (“Créditos Cedidos Fiduciariamente”), mediante a formalização, assinatura e registro deste instrumento em cartório de títulos e documentos;

c) a Cedente formalizou a venda ou locação, conforme o caso, das Unidades do Empreendimento Imobiliário por meio de celebração de novos Contratos Imobiliários (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária) e deseja ceder fiduciariamente à Cessionária os respectivos créditos em garantia das Obrigações Garantidas; e

d) a Cessionária Fiduciária deseja receber os créditos em garantia.

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

**I – DA CESSÃO DE NOVOS CRÉDITOS:**

1.1. Diante das considerações acima expostas, serve o presente Termo de Cessão Fiduciária Número [•] /20[•] (“Termo de Cessão Fiduciária”) para formalizar a cessão fiduciária e transferir a titularidade fiduciária sobre os créditos decorrentes de novos Contratos Imobiliários, os quais passarão a fazer parte integrante dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária), passando o Anexo II-B do Contrato de Cessão Fiduciária a vigorar com a redação do Anexo A deste Termo de Cessão Fiduciária.

1.2. A Cedente se compromete a entregar 1 (uma) via de cada um dos respectivos Contratos Imobiliários ao Agente Fiduciário na data da assinatura deste instrumento.

1.3. A Cedente se obriga, ainda, a realizar, às suas expensas, o registro deste Termo de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contados da data de assinatura do presente instrumento, o que deverá ser comprovado em até 2 (dois) Dias Úteis dos registros.

1.4. Permanecem inalteradas todas as demais cláusulas e condições estipuladas no Contrato de Cessão Fiduciáriaque não tenham sido expressamente modificadas por este Termo de Cessão Fiduciária, as quais são neste ato integralmente ratificadas, obrigando-se as partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

1.5. Os termos utilizados no presente Termo de Cessão Fiduciária iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste Termo de Cessão Fiduciária, terão o significado que lhes é atribuído no Contrato de CessãoFiduciária.

1.6. A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Cessão Fiduciária, será regida de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento.

1.7. 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.

1.8. O presente Termo de Cessão Fiduciária é celebrado digitalmente pelas Partes e por duas testemunhas, que o assinam eletronicamente devendo, em qualquer hipótese, ser assinado com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. Assim, em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste Termo de Cessão Fiduciária, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à data de assinatura desde instrumento.

1.8.1. 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 Termo de Cessão Fiduciária, exceto se outra forma for exigida pelos 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.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento em 01 (uma) única via digital, na presença de 02 (duas) testemunhas.

[•], [•] de [•] de 20[•].

*(assinaturas seguem na página seguinte)*

*(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco)*

*(Página de assinaturas do Termo de Cessão Fiduciária Número [•] Ano [•], firmado entre a Terravista Boutique Empreendimento Imobiliário SPE S.A. e a Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e [•], em [•] de [•] de 20[•])*

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

*Cedente*

|  |  |
| --- | --- |
|  | Nome: [•]  Cargo: [•] |

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

*Cessionária*

|  |  |
| --- | --- |
|  | Nome: César Reginato Ligeiro  Cargo: Diretor |

**[•]**

*Interveniente Anuente*

|  |  |
| --- | --- |
|  | Nome: [•]  Cargo: [•] |

**Testemunhas:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  CPF: |  | Nome:  CPF: |

**ANEXO A AO TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA– Número** [•] **Ano 20**[•]

**CONSOLIDAÇÃO DA DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE**

# ANEXO II – B

***ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças, celebrado em [•] de [•] de 2022 entre Terravista Boutique Empreendimento Imobiliário SPE S.A. e Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e [•])***

**Créditos Cedidos Fiduciariamente**

***Créditos oriundos dos seguintes Contratos Imobiliários:***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nº Ref.** | **Nome do Cliente** | **CNPJ/CPF** | **Unidade** | **Vencimento do Contrato** |
| [•] | [•] | [•] | [•] | [•] |

# ANEXO IV

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA**

A **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 08.609.628/0001-09, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Outorgante”), constitui e nomeia como sua bastante procuradora a **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(“Outorgada”), a quem confere, nos termos dos artigos 683 e 684 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”) e em conformidade e nos estritos termos e condições estabelecidos no “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avença", celebrado em [•] de [•] de 2022, entre a Outorgante e a Outorgada, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão Fiduciária"), em caráter irrevogável e irretratável, os mais amplos e especiais poderes para:

1. representar a Outorgante "em causa própria", nos termos do artigo 685 do Código Civil, objetivando a inclusão da descrição de novos Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou a modificação das características dos Contratos Imobiliários, por meio da celebração de Termo de Cessão Fiduciária, em periodicidade trimestral, observado o Contrato de Cessão Fiduciária;
2. praticar todos os atos e celebrar todos os documentos, incluindo a assinatura e averbação dos Termos de Cessão Fiduciária elou de outros documentos exigidos nos termos da legislação vigente para o aperfeiçoamento ou manutenção da cessão fiduciária em garantia sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária; e
3. com o fim de assegurar o cumprimento dos poderes conferidos no Contrato de Cessão Fiduciária, representar a Outorgante perante quaisquer cartórios de Registros de Títulos e Documentos nos quais o Contrato de Cessão Fiduciária e qualquer Termo de Cessão Fiduciária devam ser registrados.

Termos iniciados em letra maiúscula usados, mas não definidos no presente instrumento terão os significados a eles atribuídos ou incorporados por referência no Contrato de Cessão Fiduciária.

Os poderes ora conferidos se somam aos poderes outorgados pela Outorgante à Outorgada, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária ou qualquer outro documento, e não cancelam ou revogam nenhum desses poderes.

A Outorgada poderá, a seu exclusivo critério, substabelecer, no todo ou em parte, quaisquer dos poderes que lhe são conferidos por meio deste instrumento, nas condições nas quais julgue apropriadas.

Porto Seguro, [•] de [•] de 2022.

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

*Outorgante*

|  |  |
| --- | --- |
|  | Nome: [•]  Cargo: [•] |