**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, na melhor forma de direito as partes:

- Na qualidade de Fiduciantes,

**ATIBAIA GARDEN INCORPORADORA SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Atibaia, Estado de São Paulo, na Rua Antônio Pedro Gentil Consoli, n° 1.918, Atibaia Jardim, CEP 12.942-190, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”)sob o n° 42.330.700/0001-94, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Atibaia Garden”);

**[SPE]**, [qualificação completa] (“[•]”); e

**[SPE]**, [qualificação completa] (“[•]” e, quando em conjunto com a Atibaia Garden e [•], doravante designadas “Fiduciantes” ou “Empresas Pontal”);

- Na qualidade de Fiduciária,

**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 (“Fiduciária”);

- Na qualidade de Interveniente Anuente,

**PONTAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, n° 115, Pav. 19, Centro, CEP 20.040-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.692.354/0001-21, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“Junta Comercial”) sob o NIRE 33.2.1133767, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Pontal Engenharia” ou “Interveniente Anuente”);

(Fiduciantes, Fiduciária e Interveniente Anuente adiante denominadas em conjunto como “Partes” ou, individual e indistintamente, “Parte”).

**CONSIDERANDO QUE:**

1. As Fiduciantes estão desenvolvendo na modalidade de Incorporação Imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei nº 4.591/64”) os empreendimentos imobiliários devidamente listados no Anexo IV (“Empreendimentos Imobiliários”);
2. os Empreendimentos Imobiliários serão compostos por unidades autônomas (“Unidades”), que serão comercializadas por meio da celebração dos respectivos *“Compromisso de Compra e Venda de Imóvel”* (“Contratos Imobiliários”), celebrados entre as Fiduciantes e pessoas físicas ou jurídicas adquirentes das Unidades (“Compradores”), que serão obrigados, relativamente as Unidades a: **(i)** realizar o pagamento do preço das Unidades adquiridas, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, acrescidos dos juros remuneratórios; e **(ii)** arcar com todos os outros créditos devidos pelos Compradores 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 (“Direitos Creditórios”);
3. na presente data, com o objetivo de captar recursos para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, a Pontal Engenharia e a Fiduciária celebraram a *“**Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, sem Garantia Real Imobiliária, em 04 (quatro ) Séries, para Colocação Privada, da Pontal Engenharia S.A.”* (“Escritura”), por meio da qual a Pontal Engenharia emitiu 80.000 (oitenta mil) debêntures, divididas em 04 (quatro) séries, sendo que para a: (i) 1ª Série, foram emitidas 20.000 (vinte mil) debêntures, no valor total de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais); (ii) 2ª Série, foram emitidas 20.000 (vinte mil) debêntures, no valor total de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais); (iii) 3ª Série, foram emitidas 20.000 (vinte mil) debêntures, no valor total de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e (iv) 4ª Série, foram emitidas 20.000 (vinte mil) debêntures, no valor total de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), as quais foram integralmente subscritas pela Fiduciária, na qualidade de debenturista (“Debêntures” e “Créditos Imobiliários”, respectivamente);
4. Ato posto, a Fiduciária, por meio do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, emitiu, em [•] de [•] de 2021, [•] ([•]) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (“CCI”) indicando a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de instituição custodiante das CCI (“Escritura de Emissão de CCI” e “Simplific”, respectivamente);
5. A Fiduciária, então, vinculou os Créditos Imobiliários representados pelas CCI às [10ª, 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª e 17]ª Séries da 1ª Emissão da Fiduciária (“CRI”), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das [10ª, 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª e 17]ª* *Séries da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*”, firmado nesta data entre a Fiduciária e a Simplific, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário”, respectivamente);
6. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, por meio da celebração, nesta data, do “*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das [10ª, 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª e 17]ª Séries da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.”*, contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13 (“Contrato de Distribuição” e “Coordenador Líder”, respectivamente);
7. Em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias (“Garantias”): **(i)** esta Cessão Fiduciária; **(ii)** a Alienação Fiduciária de Ações; **(iii)** a Alienação Fiduciária de Quotas; **(iv)** a Fiança; **(v)** o Fundo de Reserva; **(vi)** o Fundo de Obras; e **(vii)** o Fundo de Liquidez, conforme definidas na Escritura.
8. As Partes celebram o presente instrumento a fim de pactuar a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, presentes e futuros, oriundos da comercialização das Unidades, nos termos do presente instrumento.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças (“Contrato de Cessão Fiduciária”), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas, observados os termos definidos.

##### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES**

* 1. 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 instrumento, terão o significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO, DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS**

* 1. Em garantia do pagamento de **(i)** todas as obrigações decorrentes das Debêntures, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Fiduciantes e/ou pelos Fiadores, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, **(ii)** todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das Debêntures, 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 **(iii)** todo e qualquer custo incorrido pela Fiduciária no âmbito da emissão dos CRI e formalização dos documentos a eles correlatos (“Obrigações Garantidas”), as Fiduciantes, nesta data, cedem e transferem à Fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97) a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios, que venham a ser titulados pelas Fiduciantes em decorrência da comercialização das Unidades, mediante celebração dos Contratos Imobiliários (“Cessão Fiduciária”).

* 1. 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 do Código Civil.
  2. As Fiduciantes se obrigam a partir da presente data arrecadar os Direitos Creditórios exclusivamente através das respectivas Contas Arrecadadoras abaixo descritas:

1. quando referentes aos Direitos Creditórios de titularidade da Atibaia Garden, na Conta Corrente nº [•], Agência [•], do Banco [•], de titularidade e de movimentação exclusiva da Fiduciária (“Conta Arrecadadora Empreendimento Atibaia Garden”);
2. quando referentes aos Direitos Creditórios de titularidade da [•], na Conta Corrente nº [•], Agência [•], do Banco [•], de titularidade e de movimentação exclusiva da Fiduciária (“Conta Arrecadadora Empreendimento Vivendas do Arvoredo I”); e
3. quando referentes aos Direitos Creditórios de titularidade da [•], na Conta Corrente nº [•], Agência [•], do Banco [•], de titularidade e de movimentação exclusiva da Fiduciária (“Conta Arrecadadora Vivendas do Arvoredo II” e, quando em conjunto com a Conta Arrecadadora Empreendimento Atibaia Garden e a Conta Arrecadadora Empreendimento Vivendas do Arvoredo I, doravante designadas “Contas Arrecadadoras”);
   * 1. Os recursos referentes aos Direitos Creditórios, após depósito nas respectivas Contas Arrecadadoras, serão transferidos [periodicidade] pela Fiduciária para a Conta Corrente nº [•], Agência [•], do Banco [•], de titularidade e de movimentação exclusiva da Fiduciária (“Conta Centralizadora”).
     2. As Fiduciantes se comprometem a envidar seus melhores esforços na realização da venda das Unidades, sendo que os Direitos Creditórios que as Fiduciantes fizerem jus em decorrência da comercialização das Unidades, estarão automaticamente cedidos fiduciariamente à Fiduciária.
     3. Sendo assim, as Fiduciantes, se obrigam **(i)** a emitir os boletos bancários dos respectivos Compradores, a partir desta data ou **(ii)** a emitir o primeiro boleto bancário dos respectivos Compradores em até no máximo 30 (trinta) dias, contados da assinatura dos respectivos Contratos Imobiliários, conforme aplicável, para pagamento nas respectivas Contas Arrecadadoras e posterior consolidação na Conta Centralizadora, bem como inserir nos respectivos boletos bancários a seguinte mensagem: *“As parcelas devidas de sua unidade foram cedidas fiduciariamente à Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ nº 35.082.277/0001-95*”.
        1. Não obstante ao quanto previso na Cláusula 2.3.3. acima, a Atibaia Garden se obriga a trocar 100% (cem por cento) dos boletos bancários em, no máximo, 30 (trinta) dias, contados da presente data.
     4. Ao final do prazo acima citado, as Fiduciantes deverão comprovar à Fiduciária o cumprimento da referida obrigação através da apresentação de cópia digitalizada dos boletos contendo a notificação acima.
     5. Realizada pelas Fiduciantes as emissões dos primeiros boletos bancários, indicadas na Cláusula 2.3.3 acima, ele emitirá os boletos bancários subsequentes, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.
   1. As Fiduciantes obrigam-se, neste ato, a não vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira gravar, onerar ou alienar em benefício de qualquer outra parte que não à Fiduciária, os Direitos Creditórios, seja parcial ou totalmente, independentemente do grau de prioridade.
   2. As Fiduciantes desde já se obrigam a praticar todos os atos e cooperar com a Fiduciária 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 Direitos Creditórios.
   3. Sempre que forem celebrados novos Contratos Imobiliários, as Fiduciantes obrigam-se a acrescentar à garantia de Cessão Fiduciária os novos Direitos Creditórios, até a liquidação total das Obrigações Garantidas, observadas as disposições pertinentes ao direcionamento, recebimento e excussão dos Direitos Creditórios aqui previstas em relação à Cessão Fiduciária.
   4. Não obstante os Direitos Creditórios estarem vinculados à Cessão Fiduciária a partir da assinatura dos respectivos Contratos Imobiliários e não obstante o disposto na Cláusula 2.3.1 acima, para formalização da Cessão Fiduciária, as Partes se comprometem a celebrar a partir desta data, o Termo de Cessão Fiduciária (“Termo de Cessão Fiduciária”), nos termos do modelo constante do Anexo I deste Contrato de Cessão Fiduciária, trimestralmente, nos períodos compreendidos entre os meses **(i)** de janeiro e março, **(ii)** de abril e junho, **(iii)** de julho e setembro, e **(iv)** de outubro e dezembro, desde que haja novos Contratos Imobiliários a serem incluídos, sendo certo que, a critério da Fiduciária, os Termos de Cessão Fiduciária poderão ser celebrados com maior recorrência.
      1. Isto posto, o Termo de Cessão Fiduciária deverá ser assinado em até 15 (quinze) dias a contar do término do trimestre em referência, e as Fiduciantes deverão apresentá-lo à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário, averbado nos Cartório de Títulos e Documentos da sede das Partes signatárias até o dia 30 (trinta) de referido mês. Para os fins do disposto acima e demais disposições relacionadas à Cessão Fiduciária, nesta data, as Fiduciantes outorgam procuração à Fiduciária, nos termos do Anexo II deste Contrato de Cessão Fiduciária, de forma irrevogável e irretratável, conferindo poderes à Fiduciária para, na qualidade de procuradora das Fiduciantes: **(i)** representar as Fiduciantes “em causa própria”, nos termos do artigo 685 do Código Civil, objetivando a inclusão da descrição dos novos Direitos Creditórios e/ou a modificação das características dos Contratos Imobiliários, por meio da celebração de Termo de Cessão Fiduciária, em periodicidade trimestral; **(ii)** para tomar todas as medidas que sejam necessárias para o aperfeiçoamento ou manutenção da garantia constituída nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo, mas não limitado a, representação das Fiduciantes na assinatura e averbação dos Termos de Cessão Fiduciária e/ou de outros documentos exigidos para o aperfeiçoamento ou manutenção da presente Cessão Fiduciária, nos termos e condições previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária, e **(iii)** para tomar qualquer medida com relação à excussão da garantia aqui prevista, nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária. As Fiduciantes concordam em manter válido e vigente, a todo tempo durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária, referido mandato, obrigando-se a celebrar nova procuração em caso de substituição/sucessão da Fiduciária. O mandato outorgado à Fiduciária, nos termos ora previstos, 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.
   5. A Fiduciária exercerá sobre os Direitos Creditórios os poderes que lhes são assegurados pela legislação vigente (excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei), podendo consolidar a propriedade dos Direitos Creditórios depositados nas Contas Arrecadadoras e posteriormente consolidados na Conta Centralizadora, 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 às Fiduciantes, para o adimplemento das Obrigações Garantidas.
   6. A Fiduciária é atribuído o direito de:
4. conservar e recuperar a posse dos Contratos Imobiliários, contra qualquer detentor, inclusive as próprias Fiduciantes;
5. promover a intimação dos Compradores inadimplentes enquanto durar a presente Cessão Fiduciária;
6. usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os Direitos Creditórios e exercer os demais direitos conferidos às Fiduciantes nos Contratos Imobiliários; e
7. receber diretamente dos respectivos Compradores os Direitos Creditórios, observadas as regras previstas na Cláusula 2.1 e seguintes acima, ficando ressalvado que qualquer recebimento deverá ser efetivado exclusivamente através de boleto bancário a crédito nas respectivas Contas Arrecadadoras.
   1. Tendo em vista que os Direitos Creditórios objeto da presente Cessão Fiduciária incluem recursos advindos de pagamentos dos respectivos Contratos Imobiliários, fica estabelecido que a Fiduciária poderá aplicar no pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas a totalidade dos recursos decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios depositados nas Contas Arrecadadoras e posteriormente consolidados na Conta Centralizadora, até a integral quitação das referidas Obrigações Garantidas, observado que responderá perante as Fiduciantes, como depositário, pelo que utilizar além do valor devido.
      1. A utilização dos recursos decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios depositados nas Contas Arrecadadoras e posteriormente transferidos para a Conta Centralizadora pela Fiduciária deverá respeitar a Ordem de Pagamento disposta na Cláusula V da Escritura, sendo que o excedente será utilizado para fins de resgate antecipado das Debêntures.
   2. A eventual execução parcial da presente garantia não afetará os termos, condições e proteções desta Cessão Fiduciária em benefício da Fiduciária, sendo que o presente instrumento permanecerá em vigor até a data de liquidação de todas as Obrigações Garantidas.
   3. No âmbito do procedimento de execução da garantia objeto desta Cessão Fiduciária, as Fiduciantes comprometem-se a assegurar que a totalidade dos valores decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios sejam direcionados para as Contas Arrecadadoras e posteriormente transferidos para a Conta Centralizadora, conforme previsto neste Contrato de Cessão Fiduciária.
   4. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, desta Cessão Fiduciária com as demais garantias vinculadas à salvaguarda das Obrigações Garantidas, podendo a Fiduciária executar ou excutir todas ou cada uma dessas garantias indiscriminadamente, para os fins de liquidar as Obrigações Garantidas. A excussão ou execução da Cessão Fiduciária independerá de qualquer providência preliminar por parte da Fiduciária, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.
   5. Cumpridas todas as Obrigações Garantidas, esta Cessão Fiduciária se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios será restituída automaticamente, e de pleno direito, pela Fiduciária às Fiduciantes.
      1. Após a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará obrigada, ainda, a transferir para: **(i)** a Conta Corrente nº [•], Agência [•], do Banco [•], de titularidade da [•]; **(ii)** a Conta Corrente nº [•], Agência [•], do Banco [•], de titularidade da [•]; e **(iii)** a Conta Corrente nº [•], Agência [•], do Banco [•], de titularidade da [•] (“Contas Autorizadas”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis e nas suas respectivas proporções, todo e qualquer recurso remanescente na Conta Centralizadora oriundo do pagamento dos Direitos Creditórios. [Nota iBS: confirmar se os Direitos Creditórios serão depositados nas respectivas Contas Autorizadas ou na Conta de Livre Movimentação da Pontal]
      2. Realizado o repasse previsto acima, novos eventuais recebimentos de recursos oriundos do pagamento dos Direitos Creditórios deverão ser repassados às respectivas Contas Autorizadas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis do seu efetivo recebimento.
      3. As Contas Autorizadas poderão ser livremente movimentadas pelas respectivas Fiduciantes, sem necessidade de qualquer interferência ou anuência da Fiduciária, ficando esclarecido que, por serem de exclusiva responsabilidade das Fiduciantes, especialmente no que se refere à verificação de saldo credor ou devedor, créditos e débitos de quaisquer naturezas e emissões de cheques, documentos de ordens de crédito (DOC), transferências eletrônicas disponíveis (TED), ordens de pagamento ou autorização de transferência de recursos, fica a Fiduciante isenta de toda e qualquer responsabilidade por eventuais devoluções de cheques por insuficiência de fundos em referidas Contas Autorizadas, bem como pela recusa, em razão de insuficiência de fundos, do cumprimento de quaisquer outras ordens de transferências, débitos ou pagamentos, emissão de documentos de ordem de crédito ou ordens de pagamento.
   6. A partir da integralização da 1ª Série das Debêntures e até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes deverão mensalmente assegurar que os valores referentes aos Direitos Creditórios (líquidos de antecipações do fluxo total dos Contratos Imobiliários), nas Contas Arrecadadoras e posteriormente transferidos para a Conta Centralizadora, ao longo de um mês de competência, somado ao valor das Unidades em estoque, com deságio de [30]% ([trinta] por cento) sejam equivalentes a, pelo menos, [120]% ([cento e vinte por cento) das Obrigações Garantidas referentes à parcela dos CRI do mês de apuração (“Razão de Garantia do Fluxo Mensal”).
   7. Em complemento à Razão de Garantia do Fluxo Mensal, a partir da integralização da 1ª Série das Debêntures e até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes deverão mensalmente assegurar que o valor presente do saldo devedor da totalidade dos Direitos Creditórios de um mês de competência, consideradas somente suas parcelas com vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI, contemplando: (i) o valor das Unidades em estoque, que serão calculadas com base no valor de venda forçada de 50% (cinquenta por cento) do preço da tabela de vendas vigente; e (ii) eventuais outras unidades em estoque dadas em reforço), e descontada a taxa de juros dos CRI, seja equivalente a, pelo menos, [•]% ([•] por cento) do (a) saldo devedor dos CRI integralizados até então, calculado conforme Termo de Securitização e posicionado no último dia do mês de competência, (b) subtraídos os valores integrantes do Fundo de Reserva (“Razão de Garantia do Saldo Devedor” e, em conjunto à Razão de Garantia do Fluxo Mensal, “Razões de Garantia”).
      1. Para o cálculo da Razão de Garantia do Saldo Devedor serão considerados, apenas os Direitos Creditórios que preencherem os seguintes requisitos:
8. Nenhuma parcela em atraso por mais de [•] dias;
9. Ser oriundo dos Empreendimentos Imobiliários;
10. Os 10 (dez) maiores devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Direitos Creditórios;
11. Os Direitos Creditórios não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico das Fiduciantes; e
12. Uma única pessoa física (natural) não poderá ser devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Direitos Creditórios.
    * 1. Para o cálculo da Razão de Garantia do Saldo Devedor, as Fiduciantes se obrigam a encaminhar à Fiduciária, mensalmente, no dia 05 (cinco) de cada mês, a relação das unidades em estoque com o preço da tabela de vendas vigente. O documento deverá ser assinado pelos respectivos representantes legais das Fiduciantes.
    1. As Razões de Garantia serão apuradas mensalmente, no dia 18 (dezoito), pela Fiduciária. A apuração da Fiduciária será realizada com base no relatório disponibilizado pelo Servicer e contemplará os recursos que transitaram nas Contas Arrecadadoras no período compreendido entre o primeiro e o último dia do mês anterior ao mês de apuração.
    2. Na hipótese de o Servicer atrasar a apresentação das informações elencadas na cláusula acima, a apuração das Razões de Garantia da garantia também sofrerá atraso.
    3. Na hipótese de desenquadramento da Razão de Garantia do Fluxo Mensal e/ou Razão de Garantia do Saldo Devedor a Pontal Engenharia deverá reforçar a Cessão Fiduciária, nos termos da Cláusula 4.15.1. da Escritura.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

* 1. Para os fins do artigo 18 da Lei nº 9.514/97 e demais disposições aplicáveis, as Partes inserem no Anexo III as principais características das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do detalhamento constante na Escritura, que constitui parte integrante e inseparável deste Contrato de Cessão Fiduciária, como se aqui estivessem transcritas.

**CLÁUSULA QUARTA – DA ADMINISTRAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS**

**4.1.** A administração ordinária e a cobrança dos Direitos Creditórios caberão às Fiduciantes ou terceiro prestador de serviços por elas contratado, sendo certo que, nesta data, a Fiduciária, com os recursos do patrimônio separado, contratou a **CONVESTE AUDFILES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.758.816/0001-60 (“Servicer”), para prestar os serviços de monitoramento dos direitos creditórios, através do *“Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Carteira de Créditos”*. [Nota iBS: Redação ajustada conforme ajustes da Conveste no Contrato Servicing. Base, favor confirmar.]

* 1. A administração dos Direitos Creditórios observará as disposições dos respectivos Contratos Imobiliários e, quando aplicáveis, as disposições legais e regulamentares, em especial o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor, e, conforme o caso, a Lei nº 4.591/64.
  2. Fica certo e ajustado que as Fiduciantes fornecerão à Securitizadora, ao Agente Fiduciário e/ou ao Servicer, sempre que solicitado e em até 02 (dois) Dias Úteis a: **(i)** acesso a sistemas e bancos de dados pertinentes, **(ii)** informações sobre a aquisição das Unidades, o pagamento, o pré-pagamento e os distratos dos Direitos Creditórios; **(iii)** posição dos Compradores 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; **(iv)** o fluxo futuro com juros atualizado esperado da carteira de Direitos Creditórios, excluídos os pagamentos devidos por Compradores inadimplentes; e **(v)** identificação dos Contratos Imobiliários.
     1. As Fiduciantes comprometem-se a prestar todas as informações necessárias para que o Servicer possa validamente apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Direitos Creditórios e o seu recebimento.
     2. As Fiduciantes respondem pela veracidade das informações prestadas, de forma que a Fiduciária possa atender a qualquer demanda dos órgãos fiscalizadores, principalmente a CVM, na forma e nos prazos estabelecidos na legislação vigente.
  3. Para a cessão de direitos e obrigações de qualquer dos Contratos Imobiliários, pelos Compradores a terceiros, será necessária a prévia comunicação à Fiduciária, devendo nesta hipótese as Fiduciantes encaminharem à Fiduciária carta contendo as informações pertinentes à análise financeira do novo devedor de respectivo Contrato Imobiliário, atestando ser o novo devedor apto a assumir as obrigações financeiras decorrentes do contrato imobiliário cuja cessão de obrigações e direitos se pretende realizar.
     1. Na hipótese de quitação de qualquer dos Contratos Imobiliários cujo respectivo crédito esteja sob a titularidade da Fiduciária, esta deverá ser informada pelas Fiduciantes.
  4. As Fiduciantes se comprometem a informar à Fiduciária, nas datas solicitadas, eventuais pagamentos de Direitos Creditórios recebidos em qualquer das contas bancárias mantidas sob sua titularidade.
     1. Obrigam-se as Fiduciantes a transferirem para as respectivas Contas Arrecadadoras, para posterior consolidação na Conta Centralizadora, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis do seu efetivo recebimento (“Prazo de Repasse”), todo e qualquer recurso que venham a receber diretamente dos Compradores e que deveriam ter sido depositados nas Contas Arrecadadoras.
     2. Na hipótese prevista acima, os valores referentes aos Direitos Creditórios recebidos diretamente pelas Fiduciantes serão considerados de titularidade da Fiduciária, não integrando o patrimônio das Fiduciantes, sendo estas consideradas meras detentoras de tais valores.
     3. O não cumprimento da obrigação pactuada acima no Prazo de Repasse obriga as Fiduciantes a pagar multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre os referidos valores, apurados desde o término do Prazo de Repasse até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nesse item, incluindo o pagamento destes encargos. Até a devida transferência para as Contas Arrecadadoras, as Fiduciantes serão fiéis depositárias dos valores ora mencionados.

**CLÁUSULA QUINTA – DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES E DAS OBRIGAÇÕES DAS FIDUCIANTES**

* 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 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;
7. as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
8. 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;
9. 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
10. a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre as Fiduciantes e a Fiduciária.
    1. As Fiduciantes declaram ainda, individualmente, que:
11. não se encontram impedidas de realizar a Cessão Fiduciária, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas dos Direitos Creditórios, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários;
12. os Contratos Imobiliários foram/serão celebrados em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
13. responsabilizam-se pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Direitos Creditórios; e
14. os Direitos Creditórios 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, não sendo do conhecimento das Fiduciantes 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.
    1. As Partes comprometem-se, caso qualquer das declarações prestadas acima sejam alteradas, durante todo o prazo de vigência do presente Contrato de Cessão Fiduciária, da Escritura, e dos demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização), a comunicar à Fiduciária e às outras Partes imediatamente.
    2. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste instrumento, as Fiduciantes obrigam-se a:
15. responder por toda e qualquer demanda relacionada às Unidades e/ou aos Empreendimentos Imobiliários, dentro de suas respectivas responsabilidades, sejam elas promovidas pelos Compradores, pelo Poder Público ou por qualquer terceiro, inclusive de natureza ambiental, trabalhista, previdenciária, fiscal, cível ou penal, não cabendo à Fiduciária quaisquer responsabilidades nesse sentido, a qual, caso seja intimada a responder qualquer destas demandas, deverá ser ressarcida em todos os custos e despesas relacionados;
16. caso qualquer cláusula dos Contratos Imobiliários venha a ser questionada judicialmente pelo respectivo devedor, as Fiduciantes ficam obrigadas a se defenderem de forma tempestiva e eficaz, sendo certo que as Fiduciantes deverão observar o disposto no “item f” abaixo, bem como defenderem e manterem indene a Fiduciária, caso esta venha a integrar o polo passivo das referidas ações, pleiteando a retirada da Fiduciária do polo passivo de tais ações.
17. disponibilizarem à Fiduciária, 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 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência com relação ao final do prazo estabelecido pela respectiva autoridade;
18. comunicar imediatamente à Fiduciária 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 deste Contrato de Cessão Fiduciária;
19. enviar à Fiduciária, a quem esta indicar, e ao Servicer cópias digitais dos Contratos Imobiliários firmados com o Compradores, devidamente assinados, acompanhados das cópias dos documentos dos respectivos Compradores em até 03 (três) dias contados da assinatura dos respectivos Contratos Imobiliários
20. as Partes desde já declaram e acordam que no caso de distrato com devolução de valores dos Contratos Imobiliários, em nenhuma hipótese a Fiduciária estará obrigada a efetuar qualquer devolução de valores em benefício dos Compradores, tendo em vista que: **(i)** as Fiduciantes se mantiveram obrigadas a garantir a legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade dos Direitos Creditórios, durante toda a operação; e **(ii)** as Fiduciantes se mantiveram na posição contratual de vendedoras, fiduciantes e/ou desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliário. Ainda, as Fiduciantes se obrigam a ressarcir integralmente a Fiduciária caso seja necessário dispender quaisquer recursos em razão de distrato com devolução de valores; realizar todos os atos necessários à manutenção da posse mansa e pacífica das Unidades, observados os Contratos Imobiliários, defendendo-os de quaisquer ocupações, invasões, esbulhos ou ameaças à posse dos Empreendimentos Imobiliários e das Unidades, inclusive por meio da contratação de advogados e tomada de medidas judiciais, com a maior brevidade possível.

**CLÁUSULA SEXTA – DAS NOTIFICAÇÕES**

* 1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento, com aviso de recebimento, nos endereços constantes do Preâmbulo do presente Contrato de Cessão Fiduciária, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária.
  2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico quando do envio da mensagem eletrônica, nos endereços abaixo mencionados. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

*Se para as Fiduciantes:*

**ATIBAIA GARDEN INCORPORADORA SPE LTDA.**,

Endereço: Rua Antônio Pedro Gentil Consoli, n° 1.918, Atibaia Jardim,

Cidade de Atibaia, SP CEP 12.942-190,

A/C: Ronaldo Costa Beber Teixeira

Telefone: (+55 11) 93379-4838

E-mail: ronaldo.pontaleng.com

**[SPE]**

[•]

At.: [•]

Telefone: (+55 [•]) [•]

E-mail: [•]

**[SPE]**

[•]

At.: [•]

Telefone: (+55 [•]) [•]

E-mail: [•]

*Se para a Fiduciária:*

**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: (+55 11) 94501-1742

E-mail: [cesar@basesecuritizadora.com](mailto:cesar@basesecuritizadora.com)

*Se para a Interveniente Anuente:*

**PONTAL ENGENHARIA S.A**

Avenida Rio Branco, n° 115, Pav. 19,

Centro, Rio de Janeiro/RJ

CEP 20.040-004

A/C: Ronaldo Costa Beber Teixeira

Telefone: (+55 11) 93379-4838

E-mail: ronaldo.pontaleng.com

**CLÁUSULA SÉTIMA – DA TUTELA ESPECÍFICA**

* 1. As obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária descumpridas pelas Fiduciantes serão exigíveis conforme prazos e procedimentos dispostos na Cláusula VI da Escritura, 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 de dar, fazer ou não fazer 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 na Cláusula 7.2., acima, acompanhado dos documentos que a tenham fundamentado, será bastante para instruir o pedido de tutela específica da obrigação.

**CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

* 1. As Fiduciantes se obrigam a realizar, às suas expensas, o registro deste Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro/RJ, São Paulo/SP e Atibaia/SP, no prazo de até 20 (vinte) dias a contar da respectiva data de assinatura, devendo ao final do referido prazo apresentar à Fiduciária a via digitalizada devidamente registrada nos cartórios citados.
  2. 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 registro pelas Fiduciantes no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis, e registrada em até 20 (vinte) dias a contar da assinatura do aditamento, devendo ao final do referido prazo apresentar à Fiduciária a via digitalizada devidamente registrada nos cartórios citados.
  3. Todos os pagamentos que as Partes devam efetuar uma à outra nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária deverão ser feitos pelo seu valor líquido de quaisquer taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que as Partes deverão reajustar os valores de quaisquer pagamentos devidos para que, após quaisquer deduções ou retenções, seja depositado: **(i)** nas Contas Autorizadas; **(ii)** nas Contas Arrecadadoras; ou **(iii)** na Conta Centralizadora, conforme aplicável, o mesmo valor de pagamento que teria sido depositado caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções.
  4. As Partes celebram este Contrato de Cessão Fiduciária em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título, respeitando o estabelecido previsto na Escritura, 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.
  5. Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária: **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. O fato de uma das Partes deixar de exigir o cumprimento de qualquer das disposições ou de quaisquer direitos relativos a este Contrato de Cessão Fiduciária ou não exercer quaisquer faculdades aqui previstas não será considerado uma renúncia a tais disposições, direitos ou faculdades, não constituirá novação e não afetará de qualquer forma a validade deste Contrato de Cessão Fiduciária.
  6. Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão Fiduciária for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão Fiduciária.
  7. Este Contrato de Cessão Fiduciária constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.
  8. As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão Fiduciária integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato de Cessão Fiduciária, os demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
  9. Para os fins deste Contrato de Cessão Fiduciária, “Dia Útil” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
  10. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão Fiduciária constitui título executivo extrajudicial, inclusive para fins e efeitos dos artigos 632 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).

**CLÁUSULA NONA – DO FORO**

* 1. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DA ASSINATURA ELETRÔNICA**

**10.1.** As Partes concordam que o Contrato de Cessão Fiduciária será assinado digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874/2019, bem como na Lei nº 14.063/2020, Medida Provisória 2.200-2/2001, no Decreto 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 Contrato de Cessão Fiduciária.

* 1. Em razão da assinatura digital será considerado como “data de assinatura”, “nesta data” e afins, a data em que o último signatário realizar sua assinatura, conforme indicada no relatório das assinaturas digitais.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes celebram e assinam este Contrato de Cessão Fiduciária digitalmente, em 1 (uma) única via, perante as 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, [•] de [•] de 2021.

*(Página de assinaturas a seguir)*

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

*(Página de assinaturas do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Atibaia Garden Incorporadora SPE Ltda., [SPEs], a Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e a Pontal Engenharia S.A., em [•] de [•] de 2021.)*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| **ATIBAIA GARDEN INCORPORADORA SPE LTDA.** |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| **[SPE]** |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| **[SPE]** |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| **PONTAL ENGENHARIA S.A.** |

**testemunhas:**

|  |  |
| --- | --- |
| 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**ANEXO I**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA***  ***Número*** *[•]* ***Ano*** *20[•]:*  *- Na qualidade de Fiduciantes,*  ***ATIBAIA GARDEN INCORPORADORA SPE LTDA.****, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Atibaia, Estado de São Paulo, na Rua Antônio Pedro Gentil Consoli, n° 1.918, Atibaia Jardim, CEP 12.942-190, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”)**sob o n° 42.330.700/0001-94, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Atibaia Garden”);*  ***[SPE]****, [qualificação completa] (“[•]”); e*  ***[SPE]****, [qualificação completa] (“[•]” e, quando em conjunto com a Atibaia Garden e [•], doravante designadas “Fiduciantes” ou “Empresas Pontal”).*  *- Na qualidade de Fiduciária,*  ***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**(“Fiduciária”).*  *- Na qualidade de Interveniente Anuente,*  ***PONTAL ENGENHARIA S.A.****, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, n° 115, Centro, CEP 20.040-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.692.354/0001-21, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Pontal Engenharia”).*  *(Fiduciantes, Fiduciária e Interveniente Anuente adiante denominadas em conjunto como “Partes” ou, individual e indistintamente, “Parte”).*    ***CONSIDERANDO QUE:***  *a) em [•] de [•] de 2021, foi celebrado entre as Partes o “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças” (“Contrato de Cessão Fiduciária”).*  *b) nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, as Fiduciantes cederam fiduciariamente à Fiduciária os Direitos Creditórios constituídos e que viessem a ser constituídos após a integralização das Debêntures, mediante a formalização, assinatura e registro deste instrumento em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos;*  *c) as Fiduciantes formalizaram a venda de Unidades dos Empreendimentos Imobiliários (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária) por meio da celebração de novos Contratos Imobiliários, e desejam ceder fiduciariamente à Fiduciária os respectivos Direitos Creditórios, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária); e*  *d) a Fiduciária deseja receber os Direitos Creditórios 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 FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS:***  *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 Direitos Creditórios, que passarão a fazer parte integrante das Garantias (conforme definidas na Escritura).*  *1.2. As Fiduciantes comprometem-se a entregar 01 (uma) via de cada um dos respectivos Contratos Imobiliários à Fiduciária na data da assinatura deste Termo.*  *1.3. As Fiduciantes se obrigam, ainda, a realizarem, às suas expensas, a averbação deste Termo de Cessão Fiduciária à margem do registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos do Rio de janeiro/RJ, São Paulo/SP e Atibaia/SP, no prazo máximo de 05 (cinco) dias corridos contados da data de assinatura do presente instrumento, o que deverá ser comprovado em até 02 (dois) Dias Úteis dos registros.*  *1.4. Permanecem inalteradas todas as demais cláusulas e condições estipuladas no Contrato de Cessão Fiduciária que não tenham sido expressamente modificadas por este Termo, 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. As Partes resolvem aplicar aos Direitos Creditórios os mesmos termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.*  *1.6. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos no presente Termo terão o significado previsto no Contrato de Cessão Fiduciária.*  *E, por estarem assim justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas a seguir nomeadas.*  *[•] de [•] de 20[•].*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   |  | | --- | | ***ATIBAIA GARDEN INCORPORADORA SPE LTDA.*** |   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   |  | | --- | | **[SPE]** |   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   |  | | --- | | **[SPE]** |   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ***BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.***  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   |  | | --- | | **PONTAL ENGENHARIA S.A.** |   **testemunhas:**   |  |  | | --- | --- | | 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |   ***ANEXO AO TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA***  ***Número*** *[•]* ***Ano*** *[•]*  ***DESCRIÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS***  ***Empreendimento / Matrícula/ RGI/ Data da Venda/ Valor da Venda/ Bloco / Apto / Comprador / CPF /CNPJ/ Nº da Parcela Inicial Cedida / Nº da parcela Fina Cedida / Saldo Devedor***   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | |  |  |  |  |  |   ***CONSOLIDAÇÃO DA DESCRIÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS***   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | |  |  |  |  |  | |

**ANEXO II**

**MODELO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| A **ATIBAIA GARDEN INCORPORADORA SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Atibaia, Estado de São Paulo, na Rua Antônio Pedro Gentil Consoli, n° 1.918, Atibaia Jardim, CEP 12.942-190, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”)sob o n° 42.330.700/0001-94; a **[SPE]**, [qualificação completa] e a **[SPE]**, [qualificação completa] (“Outorgantes”), constituem e nomeiam 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, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Outorgada”), em conformidade e nos estritos termos e condições estabelecidos no “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em [•] de [•] de 2021, entre as Outorgantes e a Outorgada (“Contrato de Cessão Fiduciária”), de forma irrevogável e irritável, conferindo-lhe poderes para praticar todos e quaisquer atos necessários ou desejáveis em relação ao Contrato de Cessão Fiduciária, com o fim de preservar e executar os direitos da Outorgada, nos termos do referido instrumento, incluindo poderes:   1. para representar as Outorgantes “em causa própria”, nos termos do artigo 685 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), objetivando a inclusão da descrição de novos Direitos Creditórios e/ou a modificação das características dos Contratos Imobiliários, por meio da celebração de Termo de Cessão Fiduciária, trimestralmente, com efeitos retroativos, conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária; 2. para praticar todos os atos e celebrar todos os documentos, incluindo a assinatura e averbação dos Termos de Cessão Fiduciária e/ou de outros documentos exigidos nos termos da legislação vigente para o aperfeiçoamento ou manutenção da Cessão Fiduciária em garantia sobre os Direitos Creditórios, 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 as Outorgantes perante quaisquer cartórios de Registros de Títulos e Documentos nos quais o Contrato de Cessão Fiduciária, qualquer aditamento ou Termo de Cessão Fiduciária deva ser registrado;   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 pelas Outorgantes 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 desta e Procuração, nas condições nas quais julgue apropriadas, inclusive para quaisquer terceiros cessionários dos Direitos Creditórios.  A Outorgada responderá pelos excessos de poderes comprovadamente praticados por si e/ou por seus prepostos, conforme determinado por sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral definitiva, proferida por autoridade competente.  Esta procuração é outorgada em relação ao Contrato de Cessão Fiduciária e como meio de cumprir as obrigações ali estabelecidas, de acordo com o artigo 684 e 685 do Código Civil, e será irrevogável, válida e eficaz, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.  Esta procuração reger-se-á por e será interpretada de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.  São Paulo, [•] de [•] de 2021.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   |  | | --- | | **ATIBAIA GARDEN INCORPORADORA SPE LTDA.** |   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   |  | | --- | | **[SPE]** |   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   |  | | --- | | **[SPE]** | |

**ANEXO III**

**CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

|  |  |
| --- | --- |
| Emissão: | 1ª (primeira). |
| Valor Total da Emissão: | Até R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais). |
| Quantidade Total de Debêntures: | Serão emitidas um total de 80.000 (oitenta mil) Debêntures. |
| Valor Total da 1ª Série | R$ 20.000,000,00 (vinte milhões de reais). |
| Valor Total da 2ª Série | R$ 20.000,000,00 (vinte milhões de reais). |
| Valor Total da 3ª Série | R$ 20.000,000,00 (vinte milhões de reais). |
| Valor Total da 4ª Série | R$ 20.000,000,00 (vinte milhões de reais). |
| Quantidade de Debêntures 1ª Série | Serão emitidas um total de 20.000 (vinte mil) Debêntures. |
| Quantidade de Debêntures 2ª Série | Serão emitidas um total de 20.000 (vinte mil) Debêntures. |
| Quantidade de Debêntures 3ª Série | Serão emitidas um total de 20.000 (vinte mil) Debêntures. |
| Quantidade de Debêntures 4ª Série | Serão emitidas um total de 20.000 (vinte mil) Debêntures. |
| Valor Nominal Unitário: | O valor nominal unitário de cada uma das Debêntures é de R$ 1.000,00 (mil reais). |
| Série(s): | 01ª, 02ª e 03ª e 4ª Séries. |
| Prazo de Vencimento: | 48 (quarenta e oito) meses. |
| Data de Emissão: | [•] de [•] de 2021. |
| Data de Aniversário: | todo Dia Útil anterior ao dia 18 (dezoito) de cada mês. |
| Data de Vencimento: | [•] de [•] de [•]. |
| Juros Remuneratórios e Atualização Monetária: | As Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, serão ajustadas monetariamente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, acrescida dos juros remuneratórios de[•]% ([•] por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Remuneração”). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o valor nominal unitário das Debêntures desde a primeira data de integralização das Debêntures, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida na Escritura. |
| Encargos Moratórios: | Qualquer obrigação, de Parte à Parte, cumprida de forma ou prazo diversos do quanto estabelecidos na Escritura ensejará o pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, enquanto perdurar a mora. |
| Classe: | As Debêntures são simples, não conversíveis em ações da Pontal Engenharia. |
| Espécie: | Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, sem garantia real imobiliária, com garantia fidejussória adicional, e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado, na Data de Emissão, nenhum dos ativos da Pontal Engenharia em particular para garantir à Fiduciária em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Pontal Engenharia decorrentes das Debêntures. |
| Forma: | As Debêntures são escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados. |
| Comprovação de Titularidade: | Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures é comprovada pela apresentação do Boletim de Subscrição, bem como pelo registro do nome da Fiduciária e do número das Debêntures de sua propriedade nos Livro de Registro de Debêntures e Livro de Registro de Transferência de Debêntures. |

**ANEXO IV**

**LISTA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Proprietário** | **Empreendimento** | **Matrícula** | **Cartório de Registro de Imóveis** | **Endereço Completo com CEP** |
| [•] | Vivendas do Arvoredo I | 136.703 | Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia/SP | [•] |
| [•] | Vivendas do Arvoredo II | 136.704 | Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia/SP | [•] |
| [•] | Garden Atibaia | 74.203 | Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia/SP | [•] |

**ANEXO V**

**DESCRIÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS**

**[•]**