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

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

- Na qualidade de Fiduciantes,

1. **LEANDRO MANENTI DE SOUZA HOLDING EIRELI**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, n° 2820, Sala 1701, Andar 17, CEP 80.240-031, inscrita no inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 32.396.101/0001-10, com endereço de e-mail [lms@construtorapride.com.br](mailto:lms@construtorapride.com.br) (“EIRELI Leandro”);
2. **LEONARDO MANENTI DE SOUZA HOLDING EIRELI**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, n° 2820, Sala 1701, Andar 17, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.385.822/0001-24, com endereço de e-mail [leonardo.manenti@construtorapride.com.br](mailto:leonardo.manenti@construtorapride.com.br) (“EIRELI Leonardo”);
3. **THIAGO KUNTZE**, **THIAGO KUNTZE HOLDING EIRELI**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, n° 2820, Sala 1701, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.748.631/0001-80, [thiago.kuntze@construtorapride.com.br](mailto:thiago.kuntze@construtorapride.com.br) (“EIRELI Thiago”);
4. **BLOKO CP S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, nº 8.501, 17º andar, sala 1703, Pinheiros, CEP 05.425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº [-], com endereço de e-mail [rian.foglia@grapheninvestimentos.com.br](mailto:rian.foglia@grapheninvestimentos.com.br), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emitente”);
5. A totalidade das sociedades investidas da Companhia (abaixo definida), listadas no Anexo IV, que integram o presente instrumento mediante celebração do “Termo de Adesão ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Dividendos em Garantia e Outras Avenças”, constante do Anexo V deste instrumento (“Sociedades Investidas” e, quando mencionada em conjunto com a EIRELI Leandro, a EIRELI Leonardo e a EIRELI Thiago, e com a Emitente, doravante designadas “Fiduciantes”).

- Na qualidade de Fiduciária,

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

- E, ainda, na qualidade de interveniente anuente:

1. **PRIDE CAPITAL PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, nº 2820, conjunto 1701, Água Verde, CEP 80.240-031, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 33.536.953/0001-28, com endereço eletrônico: [•], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Companhia”).

(As Fiduciantes, a Fiduciária e a Companhia, quando em conjunto, doravante denominados “Partes” e, isoladamente, “Parte”).

**CONSIDERANDO QUE:**

1. a Emitente, em conjunto com a EIRELI Leandro, a EIRELI Leonardo e a EIRELI Thiago, são detentores da totalidade das ações ordinárias e preferenciais nominativas do capital social da Companhia, de modo que as ações estão totalmente subscritas e parcialmente integralizadas, livres e desembaraçadas de ônus e gravames de qualquer natureza;
2. a Companhia, seja diretamente, seja por intermédio de sociedades por ela investidas, é desenvolvedora dos Empreendimentos Imobiliários (descritos no Anexo III deste Contrato de Cessão Fiduciária);
3. a fim de financiar: **(i)** a integralização, pela Emitente das ações de emissão da Companhia por ela subscritas; e **(ii)** a posterior utilização de referidos recursos, pela Companhia, seja diretamente, seja por intermédio das Sociedades Investidas, no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, a Emitente celebrou nesta data, em conjunto com a Securitizadora, o *“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em 04 (quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada da Bloko CP S.A.”* (“Escritura” 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 Emitente no âmbito da Escritura;
5. ato posto, a Securitizadora emitiu 04 (quatro) Cédulas de Crédito Imobiliário (‘CCI”) para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (conforme definidos na Escritura) oriundos da subscrição e posterior integralização das Debêntures, por meio do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“Escritura de Emissão de CCI”), celebrado nesta data entre a Securitizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01 (“Simplific Pavarini”), na qualidade de instituição custodiante das CCI;
6. por fim, a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 31ª, 32ª, 33ª, 34ª, 35ª, 36ª, 37ª e 38ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 31ª, 32ª, 33ª, 34ª, 35ª, 36ª, 37ª e 38ª 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 Simplific Pavarini, na qualidade de agente fiduciário (“Operação”);
7. os CRI serão distribuídos pela **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, na qualidade de coordenador líder, por meio da oferta pública com esforços restritos de colocação, aos investidores profissionais de distribuição, a ser realizada nos termos da Instrução nº 476, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários em de 16 de janeiro de 2009;
8. em garantia das Obrigações Garantidas, abaixo definidas, serão constituídas em favor da Securitizadora, as seguintes garantias (“Garantias”): **(i)** esta Cessão Fiduciária; **(ii)** a Alienação Fiduciária de Ações (Conforme definida na Escritura); **(iii)** a Fiança (Conforme definida na Escritura); e **(iv)** o Fundo de Reserva (Conforme definidos na Escritura); e
9. As Partes celebram o presente instrumento a fim de pactuar a cessão fiduciária dos dividendos obrigatórios e prioritários, presentes e futuros, oriundos da distribuição de lucros da Companhia (“Dividendos”), que são de suas respectivas titularidades, nos termos do presente instrumento.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Dividendos 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 na Escritura.

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

[Discutir a destinação dos dividendos que sobejem aos pagamentos dos CRI]

* 1. Em garantia do pagamento de **(i)** todas as obrigações decorrentes da Escritura, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente 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”) propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Dividendos, atuais e futuros, oriundos da distribuição de lucros da Companhia, nos termos do artigo 201 e seguintes da Lei n° 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das Sociedades por Ações” e “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. Os Dividendos da Companhia e Sociedades Investidas serão arrecadados na Conta Centralizadora da Operação: conta corrente nº 95.986-9, agência 0445, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Fiduciária.
     1. As Fiduciantes deverão, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da assinatura deste instrumento, adotar todas as medidas necessárias para que a arrecadação dos Dividendos seja realizada na Conta Centralizadora, sendo certo que até que a arrecadação seja operacionalizada através da Conta Centralizadora, as Fiduciantes deverão transferir os Dividendos recebidos em conta diversa da Conta Centralizadora para a Conta Centralizadora no prazo de até 03 (três) Dias Úteis a contar do recebimento dos Dividendos (“Prazo de Repasse”).
     2. Caso as Fiduciantes, em violação ao disposto no presente instrumento, venham a receber recursos decorrentes dos Dividendos de forma diversa da prevista neste Contrato de Cessão Fiduciária de Dividendos, as Fiduciantes os receberão na qualidade de fiéis depositárias, devendo transferir referidos valores no prazo previsto na Cláusula 2.3.1., acima, sob pena da declaração de vencimento antecipado da Escritura.
     3. O não cumprimento da obrigação pactuada acima 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.
     4. A Fiduciária, com 05 (cinco) dias de antecedência do vencimento da próxima parcela de pagamento da Remuneração (conforme definida no Termo de Securitização), depositará os Dividendos na Conta Centralizadora.
  3. As Fiduciantes obrigam-se, neste ato, a não ceder, transferir ou de qualquer maneira gravar, onerar ou alienar em benefício de qualquer outra parte que não à Fiduciária, os Dividendos, seja parcial ou totalmente, independentemente do grau de prioridade.
  4. 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 Dividendos.
  5. A Fiduciária exercerá sobre os Dividendos os poderes que lhes são assegurados pela legislação vigente (excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei), podendo consolidar a propriedade dos Dividendos depositados, dar quitação à Companhia 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. Desde que não tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes poderão exercer o seu direito do recebimento e disposição dos Dividendos devidos, nos termos do Acordo de Acionistas da Companhia, realizado em [-] de abril de 2022. Ainda, as Fiduciantes obrigam-se a exercerem o direito de voto que lhe são atribuídos em razão da titularidade das Ações que detém da Companhia, de forma a não prejudicar o cumprimento deste Contrato de Cessão Fiduciária de Dividendos e das Obrigações Garantidas, comprometendo-se ainda a, nos termos do parágrafo único do artigo 113 da Lei das Sociedades por Ações, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, não aprovar as deliberações que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, sob pena de ineficácia perante a Companhia: **(i)** fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação da Companhia; **(ii)** dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Companhia; **(iii)** redução do capital social ou resgate de Ações pela Companhia; **(v)** distribuição de Dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos de maneira diversa à forma acordada com a Fiduciária; **(v)** participação, da Companhia, em qualquer operação, que faça com que as declarações e garantias prestadas pelas Partes neste Contrato de Cessão Fiduciária de Dividendos deixem de ser verdadeiras ou que resulte na violação de qualquer obrigação assumida pelas Fiduciantes perante a Fiduciária; e **(vii)** a alienação ou a oneração, a qualquer título, sobre os ativos e/ou bens e/ou direitos e/ou créditos da Companhia.
     1. A Fiduciária deverá ser notificada pelas Fiduciantes de toda e qualquer assembleia geral que tenha por objeto deliberar sobre qualquer das matérias referidas na cláusula acima, com uma antecedência mínima de 20 (vinte) Dias Úteis da data de realização de cada reunião.
        1. A notificação a que se refere a Cláusula 2.7.1., acima, poderá ser realizada alternativamente por correspondência eletrônica.
     2. As Fiduciantes poderão, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, aprovar as deliberações que tenham por objeto a emissão de novas ações, desde que: **(i)** para aumentar o capital social da Companhia; e **(ii)** não implique em transferência de seu controle da Companhia.
     3. Caso tenha ocorrido ou esteja em curso um inadimplemento das Obrigações Garantidas ou uma hipótese de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura), todos os valores depositados na Conta Centralizadora permanecerão lá retidos e serão aplicados pela Fiduciária no pagamento das Obrigações Garantidas, conforme previsto na Escritura.
  7. À Fiduciária é atribuído o direito de:

1. usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os Dividendos; e
2. receber diretamente da Companhia os Dividendos.
   1. Tendo em vista que os Dividendos objeto da presente Cessão Fiduciária incluem recursos advindos de pagamentos presentes e futuros, fica estabelecido que a Fiduciária poderá aplicar no pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas a totalidade dos recursos decorrentes do pagamento dos Dividendos depositados 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 Dividendos depositados na Conta Centralizadora deverá respeitar o quanto disposto na Cláusula Sexta da Escritura, sendo que o excedente será depositado nas respectivas Contas Autorizadas Fiduciantes. [a confirmar]
   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 Dividendos sejam direcionados 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 Dividendos 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 [•], Banco [•] de titularidade da EIRELI Leandro (“Conta Autorizada EIRELI Leandro”); (ii) a Conta Corrente nº [•], Agência [•], Banco [•] de titularidade da EIRELI Leonardo (“Conta Autorizada EIRELI Leonardo”); (iii) a Conta Corrente nº [•], Agência [•], Banco [•] de titularidade da EIRELI Thiago (“Conta Autorizada EIRELI Thiago”); e (iv) a Conta Corrente nº [•], Agência [•], Banco [•] de titularidade da Emitente (“Conta Autorizada Emitente” e, quando em conjunto com Conta Autorizada EIRELI Leandro, Conta Autorizada EIRELI Leonardo e Conta Autorizada EIRELI Thiago, doravante designadas “Contas Autorizadas Fiduciantes”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis e na proporção de suas respectivas participações no capital social da Companhia à época de devolução, todo e qualquer recurso remanescente na Conta Centralizadora oriundo do pagamento dos Dividendos.
      2. Realizado o repasse previsto acima, novos eventuais recebimentos de recursos oriundos do pagamento dos Dividendos deverão ser repassados às respectivas Contas Autorizadas Fiduciantes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis do seu efetivo recebimento.
      3. As Contas Autorizadas Fiduciantes 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 Fiduciária isenta de toda e qualquer responsabilidade por eventuais devoluções de cheques por insuficiência de fundos em referidas Contas Autorizadas Fiduciantes, 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.

**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 II 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 DIVIDENDOS**

* 1. A administração ordinária dos Dividendos caberá às Fiduciantes, observadas as disposições do Comitê Financeiro.

**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. estão aptas a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária e agirão em relação a elas 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 Dividendos, 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 Dividendos, presentes e futuros;
12. responsabilizam-se pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Dividendos; e
13. os Dividendos 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:
14. responder por toda e qualquer demanda relacionada aos Dividendos, dentro de suas respectivas responsabilidades, sejam elas promovidas 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;
15. 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;
16. 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; e
17. enviar à Fiduciária, ou a quem esta indicar, cópias físicas ou digitais dos levantamentos das demonstrações contábeis dos dividendos apurados.

**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 mencionados neste Contrato de Cessão Fiduciária. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DA TUTELA ESPECÍFICA**

* 1. As obrigações de fazer e de não fazer 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 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 das sedes das Partes, no prazo de até 20 (vinte) dias a contar da respectiva data de assinatura, devendo ao final do referido prazo comprovar o registro à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, e sendo que 01 (uma) via original registrada do presente Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser encaminhada à Fiduciária.
  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 averbada aos registros do Contrato de Cessão Fiduciária no prazo de até 20 (vinte) dias a contar da respectiva data de assinatura, devendo as Fiduciantes ao final do referido prazo comprovar o registro à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, sendo que 01 (uma) via original registrada do presente Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser encaminhada à Fiduciária.
  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 Fiduciantes; ou **(ii)** 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”).
  11. As Partes concordam que o presente Contrato de Cessão Fiduciária, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874/19, bem como na MP 2.200-2, no Decreto nº 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste 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.
      1. Em razão da assinatura digital, e para fins de cumprimento das obrigações aqui previstas, será considerado como “data de assinatura”, “esta data” e afins, a data em que o último signatário realizar sua assinatura, conforme indicada no relatório das assinaturas digitais.
      2. Sem prejuízo do quanto exposto na Cláusula 8.11.1., acima, para fins de existência, validade e eficácia do presente Contrato de Cessão Fiduciária, valerá a data de assinatura prevista neste instrumento.

**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.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato de Cessão Fiduciária em 01 (uma) única via digital, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo subscritas.

São Paulo, [•] de abril de 2022.

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

*(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Dividendos em Garantia e Outras Avenças, celebrado em [•] de abril de 2022 entre a EIRELI Leandro, a EIRELI Leonardo, a EIRELI Thiago, a Bloko CP S.A., a Pride Capital Participações Societárias S/A e a Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.)*

|  |
| --- |
| **LEANDRO MANENTI DE SOUZA HOLDING EIRELI**  *Fiduciante* |

|  |
| --- |
| **LEONARDO MANENTI DE SOUZA HOLDING EIRELI**  *Fiduciante* |

|  |
| --- |
| **THIAGO KUNTZE HOLDING EIRELI**  *Fiduciante* |

|  |
| --- |
| **BLOKO CP S.A.**  *Fiduciante* |











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



|  |
| --- |
| **PRIDE CAPITAL PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**  *Interveniente Anuente* |

**TESTEMUNHAS**:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: Ricardo Batista de Siqueira Xavier  RG: 47.084.039-0  CPF/ME: 381.698.728-12 |  | Nome: Matheus de Carvalho Pádua  RG: 39.233.628-5  CPF/ME: 442.472.508-17 |



**ANEXO I**

**DESCRIÇÃO DOS DIVIDENDOS**

[•]

**ANEXO II**

**CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

|  |  |
| --- | --- |
| Emissão: | 1ª (primeira). |
| Valor do Principal: | R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). |
| Quantidade de Debêntures: | Serão emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures, totalizando o Valor do Principal. |
| Valor Nominal Unitário: | O valor nominal unitário de cada uma das Debêntures é de R$ 1.000,00 (mil reais). |
| Série(s): | A Emissão será realizada em 04 (quatro) séries. |
| Prazo de Vencimento: | [•] dias corridos, contados da Data de Emissão. |
| Data de Aniversário: | Significa todo dia 18 (dezoito) de cada mês. |
| Data de Emissão: | [•] de abril de 2022. |
| Data de Vencimento: | [•] de fevereiro de 2029. |
| Remuneração: | Taxa efetiva de juros de 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos 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, acrescido da Correção Monetária. |
| Correção Monetária: | O Valor Nominal Unitário será atualizado, a partir da primeira integralização das Debêntures, com base na variação IPCA/IBGE, desde que referida variação seja positiva, sendo desconsideradas as eventuais variações negativas. |
| Encargos Moratórios: | Qualquer obrigação, cumprida de forma ou prazo diversos do quanto estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ensejará o pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso. |
| Carência: | Conforme o cronograma de pagamentos do Valor do Principal e da Remuneração, previsto no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures. |
| Classe: | Simples, não conversíveis em ações da Emitente. |
| Espécie: | As Debêntures são da espécie com garantia real. |
| Forma: | As Debêntures são emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de cártulas ou certificados. |
| Comprovação de Titularidade: | Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures é comprovada pela apresentação do Boletim de Subscrição, conforme o modelo do Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como pelo registro do nome da Securitizadora e do número das Debêntures de sua propriedade nos Livro de Registro de Debêntures e Livro de Registro de Transferência de Debêntures. |

**ANEXO III**

**EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

[•]

**ANEXO IV**

**[Sociedades investidas da Companhia]**

**ANEXO V**

**TERMO DE ADESÃO**