**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

celebrado entre

**AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

como Cedente,

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

como Cessionária,

e

**AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA**

como Fiadora,

em

**[•] DE [•] DE 2021**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

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

- na qualidade de cedente:

**AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 37.240.067/0001-03, com sede na Avenida Raja Gabaglia, n. 2000, Sala 806, Pavimento 8, Bloco 1, Belo Horizonte/MG, CEP 30.494-170, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cedente”)**;**

- na qualidade de cessionária:

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

- na qualidade de fiadora:

**AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA.,** sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.757.253/0001-32, com sede na Avenida Afonso Pena, n° 3351, sala 1102, Bairro/Distrito Serra, Belo Horizonte, MG, CEP: 30.130-008 neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Fiadora”);

A Cedente, a Securitizadora e a Fiadora, adiante denominados em conjunto como “Partes” ou, individual e indistintamente, “Parte”.

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

1. a Cedente é proprietária dos imóveis rurais abaixo descritos (“Imóveis”):
2. Fazenda Humbergema, registrada na matrícula sob nº 1.152 do Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba/MG (antiga matrícula 20.079 do Ofício de Registro de Imóveis de Manga/MG); e
3. Fazenda Madras, registrada nas matrículas sob os nº. 24.377 do Ofício de Registro de Imóveis de Janaúba/MG e 1.127 do Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba/MG (antiga matrícula 24.138 do Ofício de Registro de Imóveis de Manga/MG).
4. em 10 de dezembro de 2020, a Cedente, como locadora, celebrou o “*Contrato de Locação de Imóveis Rurais*”, aditado em 27 de abril de 2021 (“Contrato Imobiliário”) com a companhia **VALE S.A.,** sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ sob o nº 33.592.510/0001-54, com sede na Praia de Botafogo, nº 186, Rio de Janeiro/RJ, CEP22.250-145, como locatária (“Devedora”), cujo objeto consiste na cessão onerosa do uso e gozo dos Imóveis durante 25 (vinte e cinco) anos para promover a construção, implantação, operação e manutenção de 04 (quatro) projetos de usinas solares fotovoltaicas, com potência instalada de 837,83MWP (oitocentos e trinta e sete vírgula oitenta e três Megawatts-pico), bem como respectiva linha de transmissão (“Projetos”);
5. nos termos do Contrato Imobiliário, em contraprestação à locação dos Imóveis, a Devedora comprometeu-se a realizar pagamentos mensais à Cedente no valor de R$ 456.315,26 (quatrocentos e cinquenta e seis mil, trezentos e quinze reais e vinte e seis centavos), devidos a partir da data de início da operação dos Projetos ou outubro de 2022, o que ocorrer primeiro (“Aluguéis Mensais”);
6. por meio do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), a Titular, na qualidade de única e legítima titular dos créditos devidos pela Devedora em razão do Contrato Imobiliário, emitiu em [--] de [--] de 2021 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária nos termos da Lei n.º 10.931 de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, para representar 85% (oitenta e cinco por cento) dos Aluguéis Mensais devidos pela Devedora com vencimento desde outubro de 2022 até [--] de 2028, nos termos do Contrato Imobiliário, incluindo também todos os acessórios de tais créditos, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e demais encargos, contratuais e legais previstos no Contrato Imobiliário (“Créditos Imobiliários”);
7. do outro lado, a Securitizadora é uma companhia securitizadora cuja principal atividade é adquirir recebíveis imobiliários para lastrear instrumentos financeiros denominados Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 2017 (“Lei 9.514”), e da Instrução nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e distribuí-los no mercado de capitais a investidores interessados em receber seus rendimentos por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, da CVM (“Oferta”), viabilizando, desta forma, a captação de recursos pela Cedente;
8. a Securitizadora tem a intenção de adquirir os Créditos Imobiliários para lastrear uma emissão de CRI, por meio da vinculação dos Créditos Imobiliários à emissão de uma Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”) que passará a representar os Créditos Imobiliários;
9. sendo assim, o presente Contrato de Cessão tem por escopo regular a cessão, pela Cedente à Securitizadora, da CCI representativa dos Créditos Imobiliários; e a relação entre a Cedente como originadora e administradora de seus recebíveis, e a Securitizadora como emissora de CRI e captadora de recursos junto a investidores e administradora de seus investimentos, tudo no âmbito de uma securitização de créditos, aplicando-se à presente transação o disposto no artigo 136, parágrafo 1º, da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
10. os Créditos Imobiliários, após adquiridos da Cedente, conferirão lastro à 10ª Série da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora (“Emissão”). A estruturação da Emissão e a captação de recursos pressupõem a contratação de prestadores de serviços envolvendo os seguintes documentos (“Documentos da Operação”):
11. o Contrato Imobiliário;
12. o “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”);
13. o presente *“Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”);
14. o “*Contrato de Prestação de Serviço de Administração de Conta e Outras Avenças*” (“Contrato de Conta Vinculada”), que regulará a movimentação, pela Securitizadora, da conta nº [•], agência [•], mantida pela Cedente na **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.** (“Conta Vinculada”), cujos créditos serão cedidos fiduciariamente em garantia ao pagamento dos CRI nos termos deste Contrato de Cessão (“Créditos Cedidos Fiduciariamente” e, em conjunto com os Créditos Imobiliários, “Créditos Imobiliários Totais”);
15. o *“Instrumento* Particular *de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*”, para que as quotas representativas do capital social da Cedente sejam alienadas fiduciariamente em garantia ao pagamento dos CRI (“Alienação Fiduciária de Quotas”);
16. o “*Termo de* Securitização *de Créditos Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*” (“Termo de Securitização”), para emitir os CRI e nomear um agente fiduciário para agir como representante de seus investidores;

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

**III – CLÁUSULAS**

##### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DESTE CONTRATO DE CESSÃO**

* 1. De modo a viabilizar a captação de recursos pretendida pela Cedente, as Partes aqui ajustam os termos e condições para: **(i)** a cessão definitiva e onerosa, a partir da presente data (inclusive), em caráter irrevogável e irretratável, dos Créditos Imobiliários (“Cessão de Créditos”); e **(ii)** a cessão fiduciária de todos os direitos de crédito, presentes e futuros, detidos pela Cedente em relação aos recursos depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada em garantia ao pagamento de todas as Obrigações Garantidas, conforme definido adiante (“Cessão Fiduciária”).
     1. Os Créditos Imobiliários objeto da Cessão de Créditos estão indicados no Anexo I – A; e os Créditos Cedidos Fiduciariamente objeto da Cessão Fiduciária estão indicados no Anexo I – B.
     2. O saldo devedor nominal dos Créditos Imobiliários é de R$ [--] ([--] reais). [***discutir valor a ser informado]***
     3. A Cedente cede e transfere à Securitizadora, e a Securitizadora adquire, os Créditos Imobiliários, incluindo seu principal, juros, atualização monetária, garantias e demais acessórios, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza.
  2. As Partes concordam que este Contrato de Cessão trata meramente de uma operação financeira de captação de recursos viabilizada pela cessão dos Créditos Imobiliários para que estes deem lastro aos CRI a serem emitidos pela Securitizadora, e, por sua força, a Securitizadora assumirá apenas a posição de credora dos Créditos Imobiliários e de credora fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o que abrange os direitos e ações relativos aos Créditos Imobiliários Totais, inclusive eventuais garantias, permanecendo a Cedente responsável por todas as obrigações assumidas perante a Devedora no âmbito do Contrato Imobiliário e/ou terceiros em relação à propriedade que detém sobre os Imóveis, não havendo qualquer transferência de posição contratual entre Cedente e Securitizadora.
  3. Considerando que a presente Cessão de Créditos destina-se a viabilizar captação de recursos por meio dos CRI, os Créditos Imobiliários Totais permanecerão a eles vinculados até o integral cumprimento das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, sendo essencial que os Créditos Imobiliários Totais mantenham as características, incluindo curso e conformação, necessárias para fazer frente a tais obrigações, e certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro dos CRI, e, portanto, somente poderá ser realizada mediante aprovação dos investidores em assembleia geral (“Assembleia dos Titulares dos CRI”) convocada para esse fim.
  4. A Cedente e a Fiadora obrigam-se a adotar todas as medidas necessárias para fazer a presente Cessão de Créditos, a Cessão Fiduciária e as disposições e garantias dos demais Documentos da Operação sempre bons, firmes e valiosos, reconhecendo que seus termos e condições são essenciais para que a Securitizadora viabilize e mantenha a captação de recursos, e para que os investidores adquiram os CRI da Emissão.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA A CAPTAÇÃO DE RECURSOS E DO PAGAMENTO DO PREÇO DA CESSÃO**

1. A captação de recursos, entendida como integralização dos CRI, encontra-se sujeita ao implemento de condições precedentes nos termos do artigo 125 do Código Civil, de modo a somente produzir efeitos quando da verificação cumulativa das seguintes hipóteses (“Condições Precedentes”):

1. assinatura pelos respectivos representantes legais de todos os Documentos da Operação;
2. perfeita formalização do Contrato de Cessão e apresentação da via digitalizada devidamente registrada nos Cartórios de Títulos e Documentos da sede/domicílio das Partes signatárias, quais sejam, nas Comarcas da Cidade e Estado de São Paulo e da Cidade de Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais;
3. apresentação da via digitalizada dos atos societários da Cedente e da Fiadora, conforme aplicável, que aprovaram a operação de captação de recursos, a assinatura dos Documentos da Operação, e a constituição de suas garantias, devidamente registrados na Junta Comercial de Minas Gerais;
4. apresentação da via digitalizada devidamente registrada da Alienação Fiduciária de Quotas nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes signatárias, nas Comarcas da Cidade e Estado de São Paulo e da Cidade de Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais;
5. apresentação da via digitalizada devidamente registrada da alteração do contrato social da Cedente na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais evidenciando a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
6. conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Securitizadora e do Coordenador Líder, da auditoria jurídica da Cedente, da Fiadora, dos Imóveis de se antecessores da cadeia dominial dos Imóveis nos últimos 10 (dez) anos, mediante entrega de relatório de auditoria jurídica pelos assessores legais contratados para a operação;
7. apresentação da opinião legal da Oferta, realizada pelos assessores legais contratados, em condições satisfatórias à Securitizadora e ao Coordenador Líder;
8. a inexistência de inscrições em órgãos de proteção ao crédito, em nome da Cedente e/ou da Fiadora, de valor individual igual ou superior a R$[•] ([•]), ou em valor agregado de R$[•] ([•])[***BaseSec, favor confirmar condição e informar valores que serão verificados***];
9. apresentação da notificação conforme modelo disposto no Anexo II deste instrumento assinada pela Devedora;
10. a não ocorrência:
    1. de qualquer evento extraordinário de natureza política, econômica ou financeira, no Brasil e no exterior, tais como, mas não limitados a guerras, atentados terroristas, moratórias, dentre outros, que possam influenciar de forma relevante as condições do mercado de capitais, tornando impossível a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações ora assumidas;
    2. alterações nas normas legais ou regulamentares, aplicáveis ao mercado de capitais ou mercado imobiliário, que alterem substancialmente os procedimentos jurídicos, tornando a Oferta inviável;
    3. alterações na política econômica do governo brasileiro, em especial aquelas que, direta ou indiretamente, causem impactos adversos no desenvolvimento das atividades da Cedente, da Devedora ou dos Projetos, e que, de qualquer modo, possam comprometer a Oferta.
11. não verificação de nenhuma das Hipóteses de Recompra Compulsória ou da obrigação do pagamento da Multa Indenizatória, conforme abaixo definido.
    * 1. Correrão por conta da Cedente todas as despesas, taxas e/ou emolumentos devidos e necessários à formalização dos Documentos da Operação.
      2. Na hipótese da não implementação das Condições Precedentes em até [30 (trinta)] dias contados da presente data, este instrumento poderá ser considerado resolvido de pleno direito pela Securitizadora, não produzindo quaisquer efeitos entre as Partes. Nesta hipótese, a Cedente deverá reembolsar a Securitizadora e os prestadores de serviço da operação por todas as despesas eventualmente incorridas, desde que devidamente comprovadas, cabendo à Securitizadora devolver à Cedente os Créditos Imobiliários já transferidos.
12. Verificada a implementação das Condições Precedentes, a Securitizadora, mediante instrução ao Coordenador Líder, chamará os investidores a integralizarem os CRI. Os valores das integralizações serão recebidos na conta corrente nº [xx], agência [xx], Banco [xx] de titularidade da Securitizadora (“Conta Centralizadora”), conforme definida no Termo de Securitização, e deverão ser liquidados na forma do Termo de Securitização e nos prazos indicados abaixo.

2.2.1. Caso os investidores decidam, por sua mera liberalidade, conta e risco, integralizar os CRI previamente ao cumprimento de todas as Condições Precedentes (exceto em relação às hipóteses dispostas nos subitens “a”, “f” e “g” da cláusula 2.1 acima), a operação de captação será considerada aperfeiçoada, porém não ficando dispensada a Cedente do cumprimento das demais Condições Precedentes, o que será verificado posteriormente pela própria Securitizadora em até 30 (trinta) dias contados do início das integralizações.

2.2.2. Caso a Conta Vinculada venha a ser objeto de qualquer ato de apreensão judicial ou extrajudicial, como penhora, arresto, sequestro, alienação judicial, arrecadação, bloqueio, entre outros, a Securitizadora poderá determinar à Cedente, que desde logo se obriga a acatar, que os recursos oriundos da arrecadação dos Créditos Imobiliários sejam direcionados para outra conta corrente, a ser oportunamente indicada.

1. Em contrapartida à Cessão de Créditos, a Securitizadora pagará à Cedente o valor correspondente às quantias integralizadas pelos investidores dos CRI, descontados eventuais ágios (“Preço da Cessão”). Desde logo, a Cedente reconhece e concorda que o montante efetivo do Preço da Cessão é variável e será determinado de acordo com a colocação dos CRI, na forma deste Contrato de Cessão e do Termo de Securitização.
   * 1. O Preço da Cessão será pago à Cedente em até 03 (três) Dias Úteis da implementação das Condições Precedentes e integralização de CRI, podendo ser realizado em tranches, sendo certo que a primeira tranche apenas será paga quando da efetiva integralização de, pelo menos [•] ([•]) unidades de CRI.
     2. O pagamento será realizado mediante liberação do valor correspondente ao pagamento da Conta Centralizadora para a conta [•], agência [•], mantida no Banco [•], de titularidade da Cedente (“Conta Livre Movimento”), ficando desde já a Cessionária autorizada a reter e a pagar, por conta e ordem da Cedente, as Despesas (conforme definido adiante) incorridas, bem como a reter na Conta Centralizadora os valores para composição do Fundo de Liquidez (conforme definido adiante), do Fundo de Reserva (conforme definido adiante) e do Fundo de Despesa (conforme definido adiante).
2. Destinação das liberações do Preço da Cessão: Os valores do Preço da Cessão a serem liberados para a Cedente estão sujeitos às retenções e disponibilizações indicadas abaixo:
3. todas e quaisquer despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos devidamente comprovadas e decorrentes da estruturação, da securitização e viabilização da Emissão, inclusive as despesas com honorários dos assessores legais, da Instituição Custodiante, do Coordenador Líder e da Securitizadora, conforme indicadas na ”[Proposta de assessoria, estruturação e emissão de CRI]” celebrada entre as partes em [xx] de 2021 (“Despesas Flat”), serão retidas na Conta Centralizadora para pagamento por conta e ordem da Cedente;
4. valores de constituição de um “Fundo de Liquidez”, equivalentes ao necessário para garantir o pagamento das 13 (treze) primeiras parcelas de Remuneração (conforme definido no Termo de Securitização) dos CRI efetivamente integralizados, os quais serão retidos na Conta Centralizadora por conta e ordem da Cedente;
5. valores de constituição de um “Fundo de Reserva” em garantia do pagamento dos CRI, correspondentes a 1,00% (um por cento) do saldo devedor da totalidade dos CRI efetivamente integralizados, os quais serão retidos na Conta Centralizadora por conta e ordem da Cedente;
6. valores de constituição de um “Fundo de Despesas”, equivalentes a R$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), para pagamento de despesas ordinárias, os quais serão retidos na Conta Centralizadora por conta e ordem da Cedente; e
7. os demais valores não retidos serão disponibilizados à Cedente, para sua livre destinação, na Conta Livre Movimento

2.4.1. Conforme os CRI forem integralizados, a Securitizadora elaborará e disponibilizará à Cedente mapa de liquidação evidenciando os valores recebidos e suas destinações, como forma de comprovação e prestação de contas. O aceite dos mapas pela Cedente representará quitação em favor da Securitizadora.

1. A cada pagamento de parcela do Preço da Cessão, a Cedente dará à Securitizadora plena e geral quitação em relação à parcela do Preço da Cessão paga, valendo o comprovante da transferência bancária como comprovante de pagamento.
2. Nos termos do disposto no artigo 375 do Código Civil, a Securitizadora poderá compensar valores eventualmente devidos a ela ou a prestadores de serviços da operação pela Cedente contra quaisquer pagamentos devidos nos termos deste Contrato de Cessão, sendo vedado o contrário.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DA FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO E DA ADMINISTRAÇÃO E RECEBIMENTO DOS CRÉDITOS**

1. Os Créditos Imobiliários passam, a partir desta data, a pertencer à Securitizadora, que ficará investida no direito de cobrar e receber da Devedora as prestações com vencimento a partir da presente data, assim como a exercer todos os direitos e ações que antes competiam à Cedente, observados os termos desta Cláusula.
2. Todo e qualquer pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ser realizado exclusiva e unicamente na Conta Vinculada, e transferido para a Conta Centralizadora pela Cessionária.
   * 1. Sendo assim, a Cedente se obriga a instruir a Devedora para pagamento dos Aluguéis Mensais e de quaisquer outros valores devidos em decorrência do Contrato Imobiliário na Conta Vinculada.
     2. A instrução enviada à Devedora nos termos da cláusula anterior deverá informar que os Créditos Imobiliários foram cedidos à Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
     3. No Contrato de Conta Vinculada, a **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.** declarou-se ciente da cessão fiduciária dos direitos sobre a Conta Vinculada em garantia à Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
     4. Exceto na ocorrência de qualquer Hipótese de Recompra Compulsória, em até [2 (dois)] Dias Úteis do recebimento dos valores dos Alugueis Mensais na Conta Vinculada, a Cessionária deverá, nos termos do Contrato de Conta Vinculada, (i) transferir todos os valores da Conta vinculada recebidos até setembro de 2022 para a Conta Livre Movimento líquido de eventuais valores necessários para recompor o Fundo de Liquidez, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesa; e (ii) a partir de outubro de 2022, realizar a transferência de montante equivalente a 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do Aluguel Mensal devido nos termos do Contrato Imobiliário para a Conta Centralizadora e o restante para a Conta Livre Movimento.
3. Durante toda a vigência da operação de CRI, obriga-se a Cedente a transferir para a Conta Centralizadora todo e qualquer recurso que venha a receber da Devedora de outra forma que não por depósito na Conta Centralizadora ou na Conta Vinculada, relacionado aos Créditos Imobiliários, inclusive no que se refere a pagamentos (i) de parcelas em atraso, (ii) de antecipações e (iii) de multa de qualquer natureza, em especial a multa por denúncia do Contrato Imobiliário pela Devedora. A transferência pela Cedente será feita em até 1 (um) dia útil contado do recebimento pela Cedente (“Prazo de Repasse”).

3.3.1. A não transferência obriga a Cedente a pagar multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die* sobre os valores não repassados, apurados desde o término do Prazo de Repasse até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nesse item, incluindo o pagamento destes encargos. Até devida transferência para a Conta Centralizadora, a Cedente será fiel depositária dos valores ora mencionados.

1. A Securitizadora instituirá o regime fiduciário de que trata a Lei 9.514 sobre a Conta Centralizadora e sobre a Conta Vinculada e todos os recursos que nelas transitarem, incluindo os Créditos Imobiliários, e só poderá lhes dar a destinação que lhes for atribuída neste Contrato de Cessão e no Termo de Securitização. Os Créditos Imobiliários Totais estão vinculados aos CRI, e serão computados e integrarão seu lastro até seu pagamento integral. Neste sentido, os Créditos Imobiliários Totais (que compreendem os Créditos Imobiliários e os Créditos Cedidos Fiduciariamente):
2. não estão sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora com terceiros;
3. constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese (“Patrimônio Separado”);
4. permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral dos CRI;
5. destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados, bem como dos respectivos custos de sua administração;
6. estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora; e
7. não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam ressalvados aqueles credores previstos no artigo 76, da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
8. A Securitizadora, na qualidade de beneficiária dos Créditos Imobiliários Totais, tem todas as prerrogativas e direitos referentes a sua cobrança e recebimento. No entanto, por mera liberalidade da Securitizadora, a qual poderá ser revogada a qualquer tempo nos termos deste instrumento, a administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários continuará sob responsabilidade da Cedente, que deverá observar as disposições do Contrato Imobiliário.
   * 1. A Cedente deverá atuar na condição de fiel depositária do Contrato Imobiliário, dos demais documentos relacionados aos recebíveis deles decorrentes e aos Créditos Imobiliários, bem como dos demais Documentos da Operação (“Documentos Comprobatórios”). A Securitizadora poderá, às expensas da Cedente, realizar a contratação de empresa especializada para a guarda das vias originais dos Documentos Comprobatórios caso referida contratação venha a ser exigida (i) em razão de disposição regulatória a que a Securitizadora esteja submetida, ou (ii) como medida de salvaguarda aos direitos de cobrança, recebimento e/ou execução dos Créditos Imobiliários em benefício dos CRI.
     2. A Cedente fica obrigada a entregar qualquer Documento Comprobatório em 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação.
     3. A Cedente deverá informar a Securitizadora e ao Agente Fiduciário sobre eventual inadimplência no Contrato Imobiliário que possa afetar o fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários, em até [2] ([dois]) Dias Úteis de seu conhecimento, indicando também o procedimento adotado de cobrança e medidas para que o pagamento seja realizado pela Devedora.
9. Caso (i) a Cedente descumpra quaisquer de suas obrigações referentes à administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários previstas no presente Contrato de Cessão, ou (ii) por força de disposição regulatória a que a operação de securitização esteja submetida, poderá a Securitizadora, no intuito de preservar os pagamentos aos investidores dos CRI, exigir a transferência de toda a administração e cobrança dos Créditos Imobiliários Totais para si ou um terceiro de sua escolha, conforme a necessidade.
10. Em razão da Cessão de Créditos e da Cessão Fiduciária, à Securitizadora é atribuído o direito de:
11. promover a intimação da Devedora e/ou da QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., se inadimplente;
12. usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os Créditos Imobiliários Totais e exercer os demais direitos conferidos à Cedente no Contrato Imobiliário; e
13. receber diretamente da Devedora os Créditos Imobiliários Totais.

**CLÁUSULA QUARTA – DA DINÂMICA DE APLICAÇÃO DOS RECURSOS RECEBIDOS PELA SECURITIZADORA**

1. Considerando que a totalidade dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários Totais será recebida na Conta Vinculada e transferida para a Conta Centralizadora, e sua principal destinação é o pagamento dos CRI e manutenção de sua estrutura, a Securitizadora ficará incumbida de, com os recursos depositados na Conta Centralizadora, realizar os pagamentos devidos aos investidores dos CRI, os pagamentos aos prestadores de serviço do Patrimônio Separado, os pagamentos de custos e despesas de sua manutenção, e os pagamentos residuais devidos à Cedente.
2. A Securitizadora adotará o regime de caixa para apuração e utilização dos valores referentes aos Créditos Imobiliários Totais. Até [[2 (dois)] Dias Úteis após] o 10º (décimo) dia de cada mês, quando este for Dia Útil, ou no próximo Dia Útil, conforme o caso, a Securitizadora reservará, na Conta Centralizadora, recursos em montante suficiente para realizar os pagamentos da seguinte ordem (“Ordem de Pagamentos”), cujos valores serão projetados para aquele mês (“Mês de Apuração”):
3. Despesas com vencimento até a próxima data de apuração, e outras em aberto;
4. Obrigações Garantidas relacionadas ao pagamento dos CRI que estejam em aberto;
5. Parcelas de Remuneração dos CRI, devidas no Mês de Apuração;
6. Parcelas de Amortização Programada dos CRI, devidas no Mês de Apuração;
7. Recomposição do Fundo de Reserva;
8. Recomposição do Fundo de Despesa; e
9. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, observado o Termo de Securitização.

4.2.1. As parcelas de Remuneração e Amortização Programada dos CRI constam da “Tabela Vigente” indicada no Termo de Securitização, a qual poderá ser alterada pela Securitizadora a qualquer momento em função de reflexos da Ordem de Pagamentos, dos recebimentos dos Créditos Imobiliários Totais, e demais hipóteses de amortização previstas neste Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

4.2.2. A Securitizadora elaborará e disponibilizará à Cedente os cálculos por ela realizados (“Cálculo de Excedente”) como forma de comprovação e prestação de contas, e seu aceite representará quitação em favor da Securitizadora.

1. Caso seja verificado que os recursos recebidos na Conta Centralizadora no Mês de Competência tenham sido superiores aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos, a Securitizadora deverá proceder, após o aceite da Cedente no respectivo Cálculo de Excedente, ao pagamento do excedente à Cedente. Referido excedente será pago a título de “Saldo Remanescente do Preço da Cessão”, consistindo em ajuste do Preço da Cessão originalmente pactuado, e desde que não haja qualquer inadimplemento, pecuniário ou não, de qualquer das Obrigações Garantidas.
2. Caso, ao contrário do disposto no item 4.3. acima, o Cálculo de Excedente indique que os recursos recebidos na Conta Centralizadora tenham sido inferiores aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos, a Securitizadora notificará a Cedente e a Fiadora para que complementem os valores faltantes nos termos da Coobrigação e Fiança referidas na Cláusula Quinta ao presente instrumento. Cedente e Fiadora deverão depositar os valores na Conta Centralizadora até (i) o [5º (quinto)] Dia Útil subsequente ao recebimento da notificação enviada pela Securitizadora, ou (ii) um Dia Útil antes do vencimento de qualquer pagamento dos CRI ou pagamentos do Patrimônio Separado.

4.4.1. Sem prejuízo do exercício da Coobrigação e Fiança, a Securitizadora, a seu exclusivo critério, poderá utilizar recursos do Fundo de Reserva então existente para completar os valores faltantes. Neste caso, a Cedente e Fiadora têm ciência e concordam que (i) referida utilização do Fundo de Reserva é feita em benefício dos investidores, e não delas próprias, o que não as exime do cumprimento da Coobrigação e Fiança quando instadas para tanto, e (ii) a obrigação de aporte de recursos continuará a existir, porém sendo agora direcionada à recomposição do Fundo de Reserva utilizado.

1. Para o controle e monitoramento por parte da Securitizadora, a Cedente compromete-se a (i) cumprir os termos do Contrato Imobiliário; (ii) informar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a realização ou inadimplência no pagamento dos Créditos Imobiliários, eventuais pagamentos de Créditos Imobiliários Totais recebidos em outras contas bancárias de sua titularidade ou outras informações necessárias para o cumprimento das Obrigações Garantidas pela Securitizadora; (iii) observar o Prazo de Repasse; e (iv) auxiliar na identificação de antecipação de Créditos Imobiliários Totais. Em caso de atraso ou omissão, por parte da Cedente, no envio das informações necessárias para o cumprimento das Obrigações Garantidas pela Securitizadora, a Cedente deverá arcar com quaisquer custos, despesas, multas e encargos a que a Securitizadora ficar sujeita perante os titulares dos CRI, e nenhum ônus poderá ser imputado à Securitizadora com relação ao pagamento do Saldo Remanescente do Preço da Cessão.
2. O não cumprimento de quaisquer das obrigações ou dos prazos previstos nesta Cláusula poderá ensejar a convocação de uma Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a ocorrência de uma Hipótese de Recompra Compulsória, e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, observadas as condições previstas no Termo de Securitização e neste Contrato de Cessão.

**CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS DA OPERAÇÃO**

1. Em contrapartida à efetivação da operação de captação de recursos que beneficiará a Cedente, é condição essencial da relação entre as Partes que não só os Créditos Imobiliários sigam sua conformidade, como que garantias adicionais sejam outorgadas em benefício dos investidores dos CRI. As garantias aqui descritas foram negociadas pelas Partes de antemão, e sem sua existência a decisão de investimento pelos investidores seria prejudicada e a operação de captação não existiria.
2. Assim sendo, em garantia do pagamento de (i) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Contrato Imobiliário, (ii) todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente e pela Fiadora, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, (iii) obrigações de resgate, amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos no Termo de Securitização, (iv) todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das CCI e dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como (v) todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos (“Obrigações Garantidas”), a Cedente e a Fiadora concordaram em constituir as seguintes garantias (“Garantias”):
3. Cessão Fiduciária;
4. Alienação Fiduciária de Quotas;
5. Coobrigação;
6. Fiança;
7. Fundo de Liquidez;
8. Fundo de Reserva; e
9. Fundo de Despesa.

5.2.1. A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Cedente e a Fiadora se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.

5.2.2. Em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, executar quaisquer das Garantias, sem ordem de preferência e, caso oportuno, ao mesmo tempo.

5.2.3. As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação das Obrigações Garantidas.

1. Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, e conforme já indicado na Cláusula Primeira, a Cedente, neste ato, outorga a Cessão Fiduciária à Securitizadora, nos termos da Lei 9.514.

5.3.1. 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.

5.3.2. As Partes declaram, para os fins do artigo 18 da Lei 9.514 e demais disposições aplicáveis, que as Obrigações Garantidas apresentam nesta data as características descritas no Anexo III deste instrumento e do Termo de Securitização, que, incorporado por referência, constitui parte integrante e inseparável deste Contrato.

5.3.3. A Cedente obriga-se a (i) não vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira gravar, onerar ou alienar em benefício de qualquer outra parte, que não a Securitizadora, os Créditos Cedidos Fiduciariamente, seja parcial ou totalmente, independentemente do grau de prioridade, e (ii) a praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

5.3.4. A Securitizadora exercerá sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente (excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei), podendo consolidar a propriedade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente depositados 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 à Cedente, para o adimplemento das Obrigações Garantidas.

5.3.5. Verificado o não cumprimento das Obrigações Garantidas, os Créditos Cedidos Fiduciariamente serão utilizados pela Securitizadora para sua satisfação mediante excussão parcial e/ou total da garantia, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 19 da Lei 9.514, principalmente na forma da Ordem de Pagamentos, de modo que as importâncias recebidas diretamente da Devedora dos Créditos Cedidos Fiduciariamente serão consideradas na quitação das Obrigações Garantidas.

5.3.6. A excussão acima referida será extrajudicial e poderá ser realizada pela Securitizadora independentemente da realização de qualquer forma de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, total ou parcialmente, conforme preços, valores e/ou em termos e condições que considerar apropriado, aplicando o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas.

1. Alienação Fiduciária de Quotas: Adicionalmente, e sem prejuízo das demais Garantias aqui previstas, para a garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiadora, na qualidade de sócios da Cedente, outorgam à Securitizadora a Alienação Fiduciária de Quotas.

5.4.1. Após quitação de ao menos 75% (setenta e cinco por cento) do saldo devedor dos CRI, a Cedente ou a Fiadora poderão solicitar a liberação de quotas que representem 50% (cinquenta por cento) do capital social da Cedente, devendo o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ser aditado, sem necessidade de realização de Assembleia Geral dos Titulares de CRI, caso, considerando tal liberação, a Razão de Garantia (conforme definida adiante) continue sendo atendida. Para a verificação da Razão de Garantia, a Cedente deverá apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário laudos relativos ao valor dos Imóveis.

1. Coobrigação: Nos termos do artigo 296 do Código Civil, a Cedente responderá, solidariamente à Devedora, por sua solvência em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários, inclusive nas Hipóteses de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou de pagamento da Multa Indenizatória (“Coobrigação”).

5.5.1. Em razão da Coobrigação, a Cedente estará obrigada a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para a cobrança dos Créditos Imobiliários, respondendo solidariamente com a Devedora em relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários e de toda e qualquer penalidade advinda do descumprimento das condições estabelecidas neste Contrato de Cessão.

5.5.2. A Cedente está coobrigada em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários e por seu adimplemento integral, sem prejuízo e independentemente da execução de outras Garantias.

5.5.3. A Cedente deverá cumprir suas obrigações decorrentes da Coobrigação mediante depósito na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, sem compensação, líquida de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades, presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, até o [5º (quinto)] Dia Útil subsequente ao recebimento de qualquer notificação ou comunicação enviada pela Securitizadora, exceto se menor prazo for necessário para que o fluxo de pagamento dos CRI ou pagamentos do Patrimônio Separado não sejam afetados.

1. Fiança: A Fiadora comparece ao presente Contrato de Cessão para prestar garantia fidejussória, mediante a aposição de suas assinaturas neste instrumento, na condição de solidariamente coobrigadas e principais pagadoras, com a Cedente, por todas as Obrigações Garantidas, incluindo pagamento integral dos Créditos Imobiliários Totais, Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou Multa Indenizatória (“Fiança”). A Fiadora se compromete a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839, do Código Civil e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”), declarando, neste ato, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhes impeça de assumir a Fiança.

5.6.1. A Fiadora poderá vir, a qualquer tempo, a ser chamada para honrar as Obrigações Garantidas caso estas sejam descumpridas no todo ou em parte. A Fiadora obriga-se a pagar todos os valores devidos à Securitizadora, em até [05 (cinco)] Dias Úteis contado a partir de comunicação, por escrito, enviada pela Securitizadora à Fiadora informando a falta de pagamento na respectiva data de pagamento, referentes às Obrigações Garantidas, observadas eventuais instruções específicas da Securitizadora nesse sentido, se existirem.

5.6.2. Os pagamentos descritos acima deverão ser realizados na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, não poderão ser objeto de compensação ou exceção pela Fiadora e deverão ser feitos sem dedução de quaisquer retenções de tributos, taxas ou contribuições de qualquer natureza incidentes ou que venham a incidir sobre o pagamento de qualquer valor devido.

5.6.3. A Fiadora declara estar ciente e de acordo com todos os termos, condições e responsabilidades advindas deste Contrato de Cessão e dos Documentos da Operação, permanecendo válida a Fiança até a data em que for constatado pela Securitizadora o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, data na qual será devidamente extinta.

5.6.4. Nenhuma objeção ou oposição da Cedente, ou da Devedora no âmbito do Contrato Imobiliário, poderá, ainda, ser admitida ou invocada pela Fiadora com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora.

5.6.5. A Fiadora concorda que não exercerá qualquer direito que possam adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança, nem deverá requerer qualquer contribuição e/ou reembolso da Cedente com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por eles, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas, devendo os créditos objeto da sub-rogação ser considerados subordinados para todos os efeitos.

5.6.6. A Fiança poderá ser excutida e exigida pela Securitizadora, no limite das Obrigações Garantidas e quantas vezes forem necessárias até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

5.6.7. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Securitizadora, dos prazos para execução da Fiança não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

1. Fundo de Liquidez, Fundo de Reserva e Fundo de Despesa: A Cedente manterá:
   1. o Fundo de Liquidez na Conta Centralizadora, constituído na forma da Cláusula Segunda, em valor equivalente ao saldo devedor das 13 (treze) primeiras parcelas de Remuneração dos CRI efetivamente integralizados, o qual será mantido até a data de pagamento da 13ª (décima terceira) parcela da remuneração dos CRI;
   2. o Fundo de Reserva na Conta Centralizadora, constituído na forma da Cláusula Segunda, em montante que deverá corresponder sempre a 1,0% (um inteiro por cento) do saldo devedor da totalidade dos CRI efetivamente integralizados, o qual será mantido até a quitação integral das Obrigações Garantidas; e
   3. o Fundo de Despesa na Conta Centralizadora, constituído na forma da Cláusula Segunda, em montante que deverá corresponder a R$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), para pagamento de Despesas Recorrentes, o qual será mantido até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

5.7.1. Sempre que ocorrer o inadimplemento das Obrigações Garantidas, principalmente na forma da Ordem de Pagamentos, a Securitizadora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva.

5.7.2. A Cedente e a Fiadora têm ciência e concordam que o Fundo de Liquidez, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesa representam garantia de liquidez constituída em favor dos investidores para suprir eventos de falta de recursos para manutenção dos pagamentos dos CRI, pagamentos do Patrimônio Separado ou qualquer outra Obrigação Garantida. Sendo assim, não poderão a Cedente e Fiadora, em momento algum ou por qualquer motivo, escusar-se de cumprirem suas obrigações deste Contrato de Cessão com base na existência de recursos no Fundo de Liquidez, no Fundo de Reserva ou no Fundo de Despesa.

5.7.3. Os recursos depositados na Conta Centralizadora integrarão o Patrimônio Separado e os recursos do Fundo de Liquidez, do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesa serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em: **(i)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(ii)** certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou **(iii)** em fundos de investimento com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo (“Aplicações Financeiras Permitidas”).

5.7.4. Toda vez que o Fundo de Liquidez, o Fundo de Reserva ou o Fundo de Despesa estiver desenquadrado, a Securitizadora poderá, para promover sua recomposição, (i) utilizar os Créditos Imobiliários conforme Ordem de Pagamentos, ou (ii) através de aporte de recursos faltantes pela Cedente ou pela Fiadora que deverá ser realizado dentro de [5 (cinco)] Dias Úteis de notificação enviada pela Cessionária ao Cedente e à Fiadora.

1. Disposições Comuns às Garantias:Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora, em benefício dos investidores dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos neste Contrato de Cessão, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.

5.8.1. Todas as Garantias referidas nesta Cláusula são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

5.8.2. Correrão por conta da Cedente todas as despesas razoáveis, direta ou indiretamente incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, para (i) a excussão, judicial ou extrajudicial, das Garantias; (ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias; (iii) formalização das Garantias; e (iv) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos. No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Securitizadora possa fazer valer seus direitos, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento nacional e reputação idônea, a ser verificada junto às comissões de ética da Ordem dos Advogados do Brasil, além de notável formação acadêmica, vasta experiência e reconhecida capacidade de execução do trabalho indicado pela Securitizadora.

5.8.3. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo devedor remanescente, a Cedente permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no §2º do artigo 19 da Lei 9.514.

5.8.4. Os recursos que, ao contrário, sobejarem, deverão ser liberados em favor da Cedente, na Conta Livre Movimento da Cedente.

5.8.5. Na forma estipulada neste Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão tomar todas as medidas necessárias para avaliar o valor das Garantias frente às Obrigações Garantidas, solicitando à Cedente todos os documentos e informações necessários para tanto, os quais deverão ser repassados em até 15 (quinze) dias de seu pedido, em prazo razoável para sua obtenção.

5.9. Razão de Garantia: Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Cedente deverá mensalmente assegurar que a soma do valor total da multa prevista no Contrato Imobiliário [trazido a valor presente], com o valor dos terrenos dos Imóveis seja equivalente a, pelo menos, 110% (cento e dez por cento) do saldo devedor dos CRI efetivamente integralizados (“Razão de Garantia”). A Razão de Garantia será pela Cessionária, mensalmente 2 (dois) Dias Úteis antes das datas de pagamento das parcelas de Remuneração e Amortização Programada dos CRI constantes da “Tabela Vigente” indicada no Termo de Securitização.

5.9.1. Em caso de liberação de metade das quotas da Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos previstos na cláusula 5.4.1. acima, a Razão de Garantia será calculada considerando apenas metade do valor dos Imóveis com base no valor indicado nos respectivos laudos.

**CLÁUSULA SEXTA – DA RECOMPRA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA ANTECIPAÇÃO DO TÉRMINO DA OPERAÇÃO**

1. A operação de captação de recursos por meio de emissão dos CRI poderá ter seu término antecipado em razão da vontade da Cedente, da deterioração do crédito da Devedora, da deterioração do crédito da Cedente e/ou da Fiadora, da deterioração das Garantias, ou de outras hipóteses usualmente consideradas pelo mercado de capitais para operações semelhantes a esta. Estas hipóteses são previstas nesta Cláusula em adição às hipóteses previstas em lei, notadamente no Código Civil. Tendo a venda dos Créditos Imobiliários à Securitizadora dado lastro à operação de captação de recursos por meio da emissão dos CRI, o movimento inverso, o de recompra dos Créditos Imobiliários, será a saída natural para seu término, com a utilização dos recursos oriundos de tal recompra para o consequente resgate antecipado dos CRI.
2. A Cedente poderá, a seu exclusivo critério e conveniência, antecipar o término da operação de captação de recursos, desta forma recomprando parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários mediante requerimento formal nesse sentido, enviado com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis corridos da efetiva data de recompra (“Recompra Facultativa”). Nessa hipótese, a Cedente ficará obrigada a pagar à Securitizadora, de uma só vez, (i) o valor integral do saldo devedor dos CRI (atualizado monetariamente até a data de pagamento avençada, e com o juros incorridos até então), (ii) acrescido de multa compensatória de 2,5% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) calculada sobre o saldo devedor se a recompra for realizada 45º (quadragésimo quinto) mês contado da [Data de Emissão] (inclusive), ou sem multa compensatória caso realizada após este prazo, (iii) adicionado de todas as Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época (doravante “Valor da Recompra Facultativa”).

6.2.1. Após o recebimento do requerimento a Securitizadora, deverá informar à Cedente o Valor da Recompra Facultativa com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data de recompra pretendida. Feito o pagamento pela Cedente, a Securitizadora fará o consequente resgate dos CRI em até [2 (dois)] Dias Úteis.

6.2.2. Os prazos indicados nas Cláusulas 6.2 e 6.2.1 acima são estipulados de modo a favorecer o operacional da Securitizadora, podendo esta renunciar seu cumprimento, a seu critério, caso consiga operacionalizar a recompra e resgate dos CRI em tempo menor.

6.2.3. Em havendo insuficiência de saldo para a realização da Recompra Facultativa, a Securitizadora procederá com a Amortização Extraordinária dos CRI, em vez do Resgate Antecipado, [***confirmar***] ficando a Cedente obrigada a ressarcir a Securitizadora por quaisquer prejuízos que possa vir a incorrer, principalmente perante os titulares dos CRI.

1. No caso das situações a seguir listadas (“Hipóteses de Recompra Compulsória”), a Fiadora e a Cedente, em razão da Fiança e da Coobrigação, se obrigam a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários (“Recompra Compulsória”), de forma a permitir que a Securitizadora resgate a totalidade dos CRI e encerre a operação de captação:
2. inadimplemento dos Créditos Imobiliários;
3. se houver qualquer questionamento, judicial ou não, da Devedora em relação ao Contrato Imobiliário, ou da Cedente e/ou da Fiadora em relação ao Contrato de Cessão e/ou às Garantias, principalmente se ligado à formalização do Contrato Imobiliário;
4. se houver qualquer questionamento de terceiros, seja em relação ao Contrato Imobiliário, à propriedade dos Imóveis, aos Créditos Imobiliários, e/ou às Garantias, que desenquadre a Razão de Garantia e/ou afete o pagamento dos Créditos Imobiliários;
5. se houver desenquadramento da Razão de Garantia;
6. se houver a cessão dos direitos do Contrato Imobiliário pela Devedora sem autorização dos titulares de CRI;
7. caso seja apurada qualquer informação inverídica e/ou documentação falsa em relação às informações apresentadas pela Cedente para a auditoria jurídica e financeira do Créditos Imobiliários, dos Imóveis, da Devedora e da Fiadora ou nas declarações prestadas no presente Contrato de Cessão;
8. a não formalização das Garantias nos prazos e procedimentos estipulados aqui e nos respectivos instrumentos, ou caso por qualquer razão não seja possível a manutenção e/ou a execução das Garantias conferidas à Securitizadora;
9. descumprimento, pela Cedente e/ou pela Fiadora, de qualquer uma de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que se tornou devida referida obrigação, caso seja uma obrigação não pecuniária, ou [5 (cinco)] Dias Úteis, contados da data em que se tornou devida referida obrigação, caso se trate de uma obrigação pecuniária;
10. a Cedente e/ou qualquer sociedade que a controlar, direta ou indiretamente (“Controladora”) e/ou qualquer pessoa ou sociedade que possua participação societária igual ou superior a 20% (vinte por cento) na Cedente (“Sócio Relevante”) e/ou da Fiadora, conforme aplicável, venham, conforme o caso: (i) requerer sua recuperação judicial ou extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) propor plano de recuperação extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente da homologação do referido plano; (iii) requerer sua falência, ter sua falência ou insolvência civil requerida ou decretada; ou, ainda, (iv) estar sujeita a qualquer forma de concurso de credores;
11. extinção, dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Fiadora;
12. se houver fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reestruturação societária da Cedente e/ou das Controladoras e/ou qualquer Sócio Relevante, que acarrete a alteração do controle atual, direto ou indireto, da Cedente ou das Controladoras, e/ou afete a capacidade da Cedente e/ou das Controladoras de honrar as obrigações assumidas neste contrato, sem a prévia anuência, por escrito, da Securitizadora;
13. se houver alienação ou oneração, a qualquer título, dos Imóveis e/ou demais ativos e/ou bens e/ou direitos e/ou créditos integrantes do patrimônio da Cedente, ou, ainda, redução de capital da Cedente ou da Fiadora, conforme aplicável, sem a prévia concordância, por escrito, da Securitizadora;
14. se a Cedente, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Securitizadora, aprovarem deliberações que afetem o controle societário da Cedente e da Fiadora e/ou os Créditos Imobiliários, que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, sob pena de ineficácia perante as sociedades: (i) emissão de novas quotas representativas do capital social da Cedente e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de quotas, alienação, promessa de alienação, constituição de ônus ou gravames sobre as quotas representativas do capital social da Cedente que não a Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação da Cedente; (iii) dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Cedente; (iv) redução do capital social ou resgate de quotas representativas do capital social da Cedente; (v) distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos aos sócios da Cedente antes da quitação integral das Obrigações Garantidas, exceto se efetuada com recursos advindos do recebimento do Preço da Cessão; (vi) participação pela Cedente em qualquer operação que faça com que as declarações e garantias prestadas no presente contrato deixem de ser verdadeiras; e (vii) a alienação ou a oneração, a qualquer título, dos Imóveis e/ou demais ativos e/ou bens e/ou direitos e/ou créditos integrantes do patrimônio da Sociedade; sendo que a Cedente deverá comunicar a Securitizadora com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados da data prevista para a realização das referidas deliberações;
15. se houver alteração do objeto social da Cedente, de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Cedente, sem a prévia concordância, por escrito, da Securitizadora;
16. caso ocorra a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que afetem a propriedade dos Imóveis ou o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Cedente, e possam comprometer a capacidade da Cedente de honrar suas respectivas obrigações, presentes e futuras, estabelecidas neste instrumento e no Contrato Imobiliário;
17. se houver protesto legítimo de títulos, contra a Cedente, suas controladas, Controladoras ou coligadas, em valor individual ou agregado igual ou maior do que [R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)], sem que a sustação seja obtida no prazo legal; [***Nota BASE: favor fornecer organograma e informar nomes das controladas e controladoras***]
18. no caso de não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado, contra a Cedenteou contra aFiadora, em valor individual ou agregado igual ou maior do que [R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)] ou seu valor equivalente em outras moedas;
19. se, contra a Fiadora, (i) houver protesto legítimo de títulos, em valor individual ou agregado igual ou maior do que [R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)], sem que a sustação seja obtida no prazo legal, ou (ii) for verificado não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado, em valor unitário ou agregado igual ou superior ao equivalente a [R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)], desde que as hipóteses contidas nos itens “i” e “ii” desta alínea afetem diretamente a Fiança;
20. caso as declarações prestadas pela Cedente e/ou Fiadora se provem falsas ou se revelarem incorretas ou enganosas;
21. ocorrência (i) de alteração nas características dos Projetos ou nas outorgas dos Projetos que impactem o valor ou o pagamento dos Créditos Imobiliários; ou (ii) de qualquer alteração ou novação do Contrato Imobiliário que impactem o valor ou o pagamento dos Créditos Imobiliários; ou (iii) de qualquer hipótese de extinção do Contrato Imobiliário ou de qualquer evento que possa levar ao distrato ou ao seu vencimento antecipado antes da Data de Vencimento Final dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização);
22. alteração das declarações da Cedente ou da Fiadora em relação àquelas prestadas na data de assinatura do Contrato de Cessão;
23. caso a Cedente tome qualquer outro tipo de decisão aqui não relacionada e que venha a causar um efeito adverso na adimplência dos Créditos Imobiliários;
24. caso a Cedente assuma obrigações referentes a qualquer negócio alheio às suas atividades, ou, ainda, pratiquem atos que possam colocar em risco a continuidade das atividades da Cedente e/ou do Contrato Imobiliário;
25. depósito de valores decorrentes dos Créditos Imobiliários em conta distinta da Conta Vinculada ou da Conta Centralizadora;
26. transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Cedente e/ou pela Fiadora, de suas obrigações assumidas no Contrato de Cessão sem anuência da Securitizadora;
27. arresto, sequestro ou penhora de bens das Cedente e/ou da Fiadora;
28. ocorrência de qualquer outro tipo de alavancagem financeira pela Cedente;
29. ações ou processos (judiciais ou administrativos) envolvendo os Imóveis e/ou o Contrato Imobiliário que afetem os Créditos Imobiliários; ou
30. caso a Cedente, suas controladas, Controladoras, sócios, administradores, funcionários, empregados, ou qualquer pessoa a eles ligadas, sejam implicadas em inquéritos civis ou criminais, ou sejam condenadas por crime (principalmente os constantes da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada; da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; e da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013), ou de qualquer maneira sejam implicadas em situações que possam vir a denegrir o nome, marca ou imagem da Securitizadora, suas sociedades correlatas, sócios e administradores.

6.3.1. Para os fins do disposto no item 6.4 acima, será considerado controle de uma sociedade sobre outra o poder que tal sociedade tenha, por meio de seus direitos de sócio, que lhe confira, de modo permanente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores da outra sociedade, na forma do artigo 243, §2º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

1. Na ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Recompra Compulsória, a Securitizadora convocará uma Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a exigência da Recompra Compulsória, podendo, no entanto, na impossibilidade de realização da Assembleia dos Titulares do CRI, por falta de quórum para instalação e/ou deliberação, ou caso haja risco de perecimento imediato do direito, exigir a imediata Recompra Compulsória.

6.4.1. Quando notificados sobre a exigência de Recompra Compulsória, a Cedente e a Fiadora obrigam-se a recomprar os Créditos Imobiliários no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de tal notificação.

6.4.2. O valor da Recompra Compulsória corresponderá (i) ao saldo devedor dos CRI, (ii) acrescido de multa compensatória de 2,5% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) calculada sobre o saldo devedor, (iii) adicionado de todas as Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época (“Valor da Recompra Compulsória”). O Valor de Recompra Total nunca poderá ser inferior ao montante necessário para quitação de todas as obrigações do Patrimônio Separado.

6.4.3. O não cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória no prazo e forma ora estabelecidos 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, sem prejuízo da imediata execução das Garantias.

1. Sem prejuízo da configuração de uma Hipótese de Recompra Compulsória, e inclusive em caso de descumprimentos deste instrumento que não configurem tais hipóteses, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, de acordo com a gravidade do inadimplemento pela Cedente ou pela Fiadora e como forma de penalidade alternativa à Recompra Compulsória, reter pagamentos eventualmente devidos à Cedente nos termos deste instrumento até o cumprimento da obrigação inadimplida. A Securitizadora permanecerá com a faculdade de evoluir uma situação de retenção para uma situação de Recompra Compulsória a qualquer momento. Até que a regularização da situação que motivou a retenção das devoluções aconteça, os pagamentos retidos não serão considerados para o adimplemento de outras obrigações eventuais da Cedente ou dos Fiadores, a não ser que ocorra uma Hipótese de Recompra Compulsória, caso em que a Securitizadora poderá utilizar tais valores no cumprimento das Obrigações Garantidas.
   * 1. A Securitizadora poderá igualmente reter pagamentos devidos à Cedente no caso de estas estarem inadimplentes quanto as obrigações assumidas no Contrato Imobiliário, ou quanto as obrigações de formalização previstas na Cláusula Terceira.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DA MULTA INDENIZATÓRIA**

1. Caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja prejudicada, no todo ou em parte, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida em decisão judicial ou arbitral com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, e/ou ocorrência de distrato do Contrato Imobiliário, de modo que não seja cabível a Recompra Compulsória, a Cedente se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Securitizadora uma multa que será equivalente ao Valor da Recompra Compulsória acrescido de eventuais valores decorrentes de multa, indenização, devolução dos Créditos Imobiliários que afetem a Securitizadora e que seja devida à Devedora (“Multa Indenizatória”).

7.1.1. A Cedente deverá notificar a Securitizadora da ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas acima, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que qualquer delas tiver chegado ao seu conhecimento.

7.1.2. As Partes desde já declaram e acordam que no caso de distrato do Contrato Imobiliário, (i) a multa a ser paga decorrente da denúncia da Devedora deverá ser depositada pela Devedora na Conta Vinculada ou, caso seja paga de modo diverso, deverá ser transferida pela Cedente à Conta Centralizadora para o pagamento da Multa Indenizatória; e (ii) em que haja algum valor devido pela Cedente à Devedora, em nenhuma hipótese a Securitizadora estará obrigada a efetuar qualquer devolução de valores em benefício da Devedora, tendo em vista que (i) a Cedente obteve ou tem o direito de obter o devido pagamento do Preço da Cessão em decorrência da cessão dos Créditos Imobiliários, realizada neste ato em caráter definitivo; (ii) a Cedente está obrigada a garantir a legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade dos Créditos Imobiliários, durante toda a operação; e (iii) a Cedente se manteve na posição contratual de proprietária e locadora dos Imóveis. Ainda, a Cedente se obriga a ressarcir integralmente a Securitizadora caso seja necessário dispender quaisquer recursos em razão de distrato do Contrato Imobiliário.

7.1.3. A Multa Indenizatória será paga no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Cedente, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Securitizadora com cópia para o Agente Fiduciário, noticiando a ocorrência do evento aqui previsto.

7.1.4. Os pagamentos recebidos pela Securitizadora a título de Multa Indenizatória, deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI, no pagamento das Despesas e demais obrigações do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização.

7.1.5. Na hipótese de a Devedora fazer jus a qualquer restituição dos valores até então pagos em decorrência do Contrato Imobiliário, a Cedente deverá arcar com todos os encargos financeiros decorrentes de tal obrigação de restituição, isentando a Securitizadora de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido, inclusive obrigando-se em caso de pleito judicial a pleitear a retirada da Securitizadora do polo passivo de qualquer demanda.

**CLÁUSULA OITAVA – DAS DECLARAÇÕES, COMPROMISSOS E OBRIGAÇÕES**

1. Cada uma das Partes declara e garante, individualmente, às demais Partes que:
2. possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, 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;
3. este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
4. a celebração deste Contrato de Cessão 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;
5. a celebração deste Contrato de Cessão 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;
6. está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação a eles de boa-fé, probidade e com lealdade;
7. não se encontram, tampouco seus representantes legais e/ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, em estado de necessidade e/ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão e/ou quaisquer contratos e /ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
8. as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
9. foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
10. os representantes legais e/ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão; e
11. a cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos deste Contrato de Cessão não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Securitizadora.
12. A Cedente declara ainda, individualmente, que:
13. não se encontra impedida de realizar a Cessão de Créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas dos Créditos Imobiliários assegurados à Cedente nos termos do Contrato Imobiliário;
14. é legítima e única proprietária e possuidora do Imóveis;
15. o Contrato Imobiliário foi celebrado em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
16. conhece e aceita os termos da captação de recursos por meio da emissão pública dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os quais terão como lastro os Créditos Imobiliários, representados pela CCI;
17. se responsabiliza pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Créditos Imobiliários Totais;
18. os Créditos Imobiliários Totais são de sua legítima e exclusiva titularidade, encontrar-se-ão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e/ou restrições de qualquer natureza, pessoal e/ou real, exceto com relação à Cessão Fiduciária, não sendo do conhecimento da Cedente a existência de qualquer fato, até a presente data, que impeça, restrinja, e/ou possa vir a impedir e/ou restringir, o seu direito em celebrar este Contrato de Cessão;
19. responsabiliza-se por realizar todos os atos necessários à manutenção da posse mansa e pacífica do Imóvel por si ou pela Devedora, observado os termos do Contrato Imobiliário, defendendo-os de quaisquer ocupações, invasões, esbulhos ou ameaças à posse do Imóvel, inclusive por meio da contratação de advogados e tomada de medidas judiciais, sempre no menor espaço de tempo possível; e
20. atestam a regularidade da propriedade e das obrigações inerentes aos Imóveis, como fiscais e ambientais, dentre outros;
21. atestam a inexistência de ações ou processos envolvendo os Imóveis, o Contrato Imobiliário, os Créditos Imobiliário, a Cedente e/ou a Fiadora que possam afetar a cessão de créditos ora contratada;
22. ratificam a prestação de informações verdadeiras, corretas e suficientes no âmbito da auditoria jurídica, e não omissão de informações que possam afetar negativamente a decisão de investimento pelos titulares de CRI;
23. os Imóveis são os únicos ativos da Cedente;
24. atestam a inexistência de débitos fiscais, previdenciários ou de qualquer outra natureza ou perante terceiros que possa afetar a cessão de créditos ora contratada;
25. caso algum Fiador seja solteiro, declaram de que este não vive em regime de união estável nem possui relação de convivência que possa vir a ser caracterizada como união estável; e
26. atestam a inexistência de qualquer irregularidade na cadeia dominial dos Imóveis, tampouco de qualquer razão para que os respectivos títulos de propriedade possam ser questionados.
27. A Securitizadora, neste ato, declara e garante à Cedente, sob as penas da lei, que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e os direitos e prerrogativas a estes vinculados destinam-se, única e exclusivamente, a compor o lastro dos CRI.
28. As Partes comprometem-se a, caso qualquer das declarações prestadas acima sejam alteradas, durante todo o prazo de vigência do presente Contrato de Cessão, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação ora previstos e/ou que venham a ser celebrados, a comunicar a Securitizadora e as outras Partes imediatamente.
29. As Partes responsabilizam-se, ainda, pelos danos patrimoniais diretos e danos morais, devidamente comprovados, que venham a causar decorrentes da prestação de declarações falsas, imprecisas ou incorretas no âmbito do presente Contrato de Cessão, ou de situações em que a imagem de uma seja afetada em razão de conduta da outra. A obrigação de indenizar estabelecida nesta Cláusula permanecerá em vigor mesmo após o término deste Contrato de Cessão.
30. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste instrumento, a Cedente obriga-se a:
31. responder por toda e qualquer demanda relacionada aos Imóveis, sejam elas promovidas pela Devedora, pelo poder público ou por qualquer terceiro, inclusive de natureza ambiental, trabalhista, previdenciária, fiscal, cível ou penal, não cabendo à Securitizadora quaisquer responsabilidades nesse sentido, a qual, caso seja intimada a responder qualquer destas demandas, deverá ser ressarcida em todos os custos e despesas relacionados;
32. caso qualquer cláusula do Contrato Imobiliário venha a ser questionada judicialmente pela Devedora, a Cedente fica obrigada a se defender de forma tempestiva e eficaz, sendo certo que a Cedente ficou obrigada pelas diferenças dos eventuais pagamentos feitos a menor, decorrentes de sentença judicial, bem como defender e manter indene a Securitizadora, caso venha a integrar o polo passivo das referidas ações, pleiteando a retirada da Securitizadora do polo passivo de tais ações;
33. disponibilizar à Securitizadora, em 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação, toda a informação e/ou documentação necessária para a realização das suas obrigações, salvo em caso de solicitação de autoridade judicial ou administrativa, hipótese em que deverão ser disponibilizados com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência com relação ao final do prazo estabelecido pela respectiva autoridade, bem como disponibilizar, a pedido da Securitizadora, todas as informações e documentos necessários para fins da emissão e atualização do relatório de classificação de risco, conforme Termo de Securitização;
34. comunicar imediatamente à Securitizadora a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações dos Documentos da Operação;
35. enviar à Securitizadora ou a quem este indicar cópias físicas ou digitais do Contrato Imobiliário e eventuais aditamentos;
36. informar a Securitizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após seu conhecimento, a respeito da ocorrência de qualquer Hipótese de Recompra Compulsória de que tenha conhecimento;
37. cumprir todas as obrigações, principais ou acessórias, necessárias ao regular exercício de suas atividades, incluindo, aquelas de natureza trabalhista, tributária, previdenciária ou ambiental;
38. manter em dia todas as licenças necessárias ao regular exercício de suas atividades;
39. apresentar suas demonstrações financeiras (auditadas ou não) conforme se tornem disponíveis; e
40. comunicar a Securitizadora sobre quaisquer notificações, notificações de infração, intimações ou multas impostas por órgãos municipais, estaduais ou federais que possam afetar os Imóveis, bem como sobre a propositura de quaisquer ações ou processos envolvendo os Imóveis.

**CLÁUSULA NONA – DA FORMA DE PAGAMENTO E DA MORA**

1. Todos os pagamentos devidos nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser feitos em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, da seguinte forma:
2. se devidos à Cedente, por meio da realização de depósito de recursos imediatamente disponíveis, por sua conta e ordem, na Conta Livre Movimento; e
3. se devidos à Securitizadora, por meio da realização de depósito de recursos imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora.
4. O pagamento devido às Partes que não seja efetuado na Conta Livre Movimento ou na Conta Centralizadora, conforme o caso, será considerado como não realizado.
5. Todos os pagamentos que as Partes devam efetuar uma à outra nos termos deste Contrato de Cessão 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 na Conta Livre Movimento da Cedente ou na Conta Centralizadora, conforme aplicável, o mesmo valor de pagamento que teria sido depositado caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções.
6. O inadimplemento, por qualquer das Partes, de qualquer obrigação de pagamento prevista neste Contrato de Cessão caracterizará, de pleno direito, e independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora de tal parte, sujeitando-a ao pagamento dos seguintes encargos:
7. juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento se tornou exigível até o seu integral recebimento pelo respectivo credor; e
8. multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento).
9. Salvo se de outra forma previsto nos Documentos da Operação, as obrigações pecuniárias assumidas pela Cedente e pela Fiadora terão prazo de cura de 5 (cinco) Dias Úteis e as obrigações não pecuniárias terão prazo de cura de 10 (dez) Dias Úteis.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DO ENCERRAMENTO DA OPERAÇÃO DE CAPTAÇÃO**

1. Quando do pagamento da integralidade das Obrigações Garantidas, inclusos os pagamentos aos investidores dos CRI e as despesas do Patrimônio Separado, seja por meio do exercício da Recompra Facultativa, Recompra Compulsória, pagamento da Multa Indenizatória, ou pela completa amortização dos CRI, situações que serão constatadas por meio da emissão do termo de quitação pelo Agente Fiduciário previsto no Termo de Securitização (“Quitação do Agente Fiduciário”), os Créditos Imobiliários Totais que estiverem vinculados aos CRI e, por conseguinte, sob a titularidade da Securitizadora, serão liberados à Cedente, a título de pagamento de Saldo Remanescente do Preço da Cessão.

10.1.1. As Partes celebrarão instrumento de retrocessão e liberação dos Créditos Imobiliários, liberação de Garantias e quitação das obrigações da Cedente: **(i)** no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Securitizadora, da Quitação do Agente Fiduciário; e **(ii)** averbarão tal instrumento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes, à margem deste Contrato de Cessão, às expensas da Cedente.

10.1.3. Após o recebimento da Quitação do Agente Fiduciário, a Securitizadora fica obrigada, ainda, a transferir para a Conta Livre Movimento, no prazo de até 60 (sessenta) dias, todo e qualquer recurso remanescente na Conta Centralizadora, incluindo valores advindos do Fundo de Reserva, do Fundo de Despesa e das Aplicações Financeiras Permitidas, líquidos de eventuais Despesas Recorrentes remanescentes incorridas e a incorrer e a Conta Centralizadora será encerrada.

10.1.4. A Cedente ficará obrigada, nos mesmos termos da Cláusula Terceira, a notificar a Devedora dos Créditos Imobiliários retrocedidos na forma desta Cláusula no prazo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do respectivo instrumento de retrocessão, para os fins do artigo 290 do Código Civil, por meios inequívocos.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS NOTIFICAÇÕES**

1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento, com aviso de recebimento, nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato de Cessão.

*(a) se para a Securitizadora:*

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

Rua Fidêncio Ramos, 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia

São Paulo – SP, CEP 04.551-010

At.: Sr. Cesar Reginato Ligeiro

Telefone: (11) 94501-1742

E-mail: cesar@basesecuritizadora.com

*(b) se para a Cedente:*

**AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Raja Gabaglia, nº 2.000, Sala 806, Pavimento 8, Bloco 1, Alpes

Belo Horizonte – MG, CEP 30.494-170,

At.: [•]

Telefone: [•]

E-mail:[•]

*(c) se para a Fiadora:*

**AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Avenida Afonso Pena, n° 3351, sala 1102, Bairro/Distrito Serra

Belo Horizonte – MG, CEP: 30.130-008

At.: [•]

Telefone: [•]

E-mail: [•]

1. 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. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.
2. A Fiadora e a Cedente constituem-se, reciprocamente, procuradores uns dos outros, para o fim de recebimento de quaisquer comunicações, notificações, citações etc., bastando que a Securitizadora notifique, comunique ou cite qualquer um deles, para que, automaticamente, o outro seja considerado notificado.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DESPESAS**

1. As despesas abaixo listadas, desde que justificadas e comprovadamente relacionadas à operação, correrão por conta exclusiva da Cedente:
2. Despesas Flat e as despesas de manutenção do Patrimônio Separado indicadas no Anexo IV (“Despesas Recorrentes” e, quando em conjunto com as Despesas Flat, as “Despesas”);
3. averbações e transferências em cartório de registro de títulos e documentos e/ou juntas comerciais e registros de imóveis, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes;
4. registro da CCI na **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO** – segmento CETIP (“B3 – Segmento CETIP UTVM”) e seus respectivos emolumentos, bem como as demais despesas relacionadas à liquidação das CCI, incluindo contratação de instituição financeira liquidante da CCI;
5. as despesas do patrimônio separado do CRI, tal como definidas no Termo de Securitização;
6. excussão de garantias e todos os custos, emolumentos, tributos e despesas relacionadas;
7. os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para atender as exigências impostas pela CVM às companhias abertas e securitizadoras, para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, e para realização dos Créditos do Patrimônio Separado, inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira, devendo comunicar a Cedente previamente;
8. a totalidade das despesas de cobrança bancária;
9. a totalidade das despesas de viagem e locomoção de qualquer agente envolvido na Emissão, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes;
10. a totalidade de qualquer tipo de tributo que venha incidir sobre a Emissão, exceto aqueles cujo responsável tributário sejam os titulares dos CRI;
11. a totalidade dos custos e despesas decorrentes do registro dos CRI, da manutenção da operação de captação e da contratação de seus prestadores de serviços; e
12. despesas incorridas com a cobrança dos Créditos Imobiliários Totais.
13. Todas as despesas relacionadas à emissão dos CRI serão suportadas exclusivamente pela Cedente, sendo que as despesas elencadas no item 14.1, do Termo de Securitização serão pagas pela Securitizadora com recursos da Conta Centralizadora.
14. Caso a Securitizadora venha a arcar com quaisquer despesas devidas pela Cedente nos termos deste Contrato de Cessão, a Securitizadora poderá solicitar o reembolso de tais despesas, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, desde que acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

12.3.1. Caso não realizado o reembolso, os custos serão descontados diretamente da Conta Centralizadora, responsabilizando-se a Cedente e a Fiadora por eventuais prejuízos que tal desconto venha causar aos investidores titulares dos CRI.

**CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA – DA TUTELA ESPECÍFICA**

1. As obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato de Cessão 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 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.
3. As Partes desde já expressamente reconhecem que o comprovante de recebimento da notificação mencionada no item 13.2, acima, acompanhado dos documentos que a tenham fundamentado, será bastante para instruir o pedido de tutela específica da obrigação.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

1. As Partes reconhecem que o presente Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.
2. Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e deverá ser encaminhada para averbação nos respectivos registros de títulos e documentos no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis. Não obstante, após a emissão dos CRI, este Contrato de Cessão e/ou os demais Documentos da Operação somente poderão ser alterados mediante anuência dos titulares dos CRI em circulação, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, não sendo, entretanto, necessária a anuência dos titulares dos CRI em circulação sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, (ii) decorrer de alterações nas Garantias conforme previamente permitidas e previstas nos Documentos da Operação; (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos prestadores de serviços, (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço da operação; (v) decorrer de correção de erro formal, esclarecimento de redações, ou quando verificado erro de digitação, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; e (vi) se destinar ao ajuste de disposições que já estejam previamente estipuladas em tais instrumentos, para fins de atualização ou consolidação.
3. Todas e quaisquer despesas que sejam incorridas pela Securitizadora em virtude de aditamentos ao presente Contrato de Cessão e/ou aos demais instrumentos referentes à emissão dos CRI serão de responsabilidade da Cedente, podendo a Securitizadora exigir o adiantamento de tais despesas como condição de formalização dos referidos aditamentos.
4. Quaisquer alterações nos Documentos da Operação ensejadas ou requeridas pela Cedente ou pela Securitizadora, que demandem convocação de Assembleia dos Titulares dos CRI ou aditamento ao Termo de Securitização, inclusive, mas não se limitando a substituição ou modificações das garantias dos CRI ou das condições da emissão dos CRI, deverão ser realizadas às exclusivas expensas da Cedente, que deverá providenciar todos os registros e averbações necessários no prazo assinalado nos instrumentos que ensejarem tais alterações, bem como arcar com todos os custos decorrentes da formalização das alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora, desde que reconhecido em sua área de prática, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor, bem como uma comissão de estruturação adicional, em valor equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo mesmo indexador da atualização monetária dos CRI.
5. As Partes celebram este Contrato de Cessão 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, observadas as Condições Precedentes, 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.
6. Os anexos a este Contrato de Cessão são partes integrantes e inseparáveis. Em caso de dúvidas entre o Contrato de Cessão e seus anexos prevalecerão as disposições do Contrato de Cessão.
7. Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (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 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.
8. Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão 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.
9. Este Contrato de Cessão 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.
10. As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato de Cessão, os demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
11. Para os fins deste Contrato de Cessão, “Dia(s) Útil(eis)” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
12. As Partes deverão manter a confidencialidade de todas as informações advindas desta relação contratual, que estejam fora do domínio público, ou seja, daquelas que terceiros não teriam acesso a menos que divulgadas por elas. As informações confidenciais poderão ser reveladas somente (i) em cumprimento às disposições legais, determinações judiciais ou aos despachos das entidades competentes, (ii) em cumprimento a um requerimento de um órgão público ou de uma entidade reguladora do governo, (iii) a fim de defender qualquer das Partes de alegações de violação dos direitos de terceiros ou para proteger os interesses e o bom nome de qualquer das Partes ou de terceiros, (iv) a fim de identificar e sanar problemas técnicos, (v) a fim de dar cumprimento às cláusulas e condições ajustadas nos Documentos da Operação, ou (vi) no âmbito do fornecimento de informações a investidores interessados na aquisição dos CRI, sempre no intuito de suportar sua tomada de decisão.
13. Assinatura Digital. Este Contrato de Cessão é celebrado digitalmente pelas Partes e por duas testemunhas, que o assinam eletronicamente devendo, em qualquer hipótese, ser assinado com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto no Ofício CVM 01/2021 e pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. Assim, em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste Termo de Securitização, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ARBITRAGEM**

1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Contrato de Cessão.

15.1.1. A constituição, a validade e interpretação deste Contrato de Cessão, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

1. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Contrato de Cessão será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de1996, conforme alterada (“Lei 9.307”).

15.2.1. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem Empresarial do Brasil – CAMARB (“Câmara”), cujo regulamento (“Regulamento”) as Partes adotam e declaram conhecer.

15.2.2. As especificações dispostas neste Contrato de Cessão têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.

15.2.3. A Parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nomes(s) e qualificação(ões) completo(s) da(s) parte(s) contrária(s) e anexando cópia deste Contrato de Cessão. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

15.2.4. A controvérsia será dirimida por 3 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara indicar árbitros e substitutos no prazo de 5 (cinco) dias, caso as Partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

15.2.5. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.307/96, considerando a arbitragem instituída.

15.2.6. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo – SP, o idioma utilizado será o Português Brasileiro (pt-BR) e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

15.2.7. A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto.

15.2.8. A Parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela parte vencida.

15.2.9. A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.

15.2.10. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Contrato de Cessão, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.

15.2.11. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes, e (iii) executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

15.2.12. De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas Partes relativos à operação e desde que solicitado por qualquer das Partes no procedimento de arbitragem, a Câmara deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das Partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma o presente Contrato de Cessão, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais Documentos da Operação, desde que a Câmara entenda que: (i) existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficiente do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e (ii) nenhuma das Partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

15.2.13. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação ao Contrato de Cessão, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pelas Partes, mesmo após o término ou a extinção do Contrato de Cessão por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que o Contrato de Cessão, no todo ou em Parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes celebram e assinam o presente Contrato de Cessão de forma digital, na presença das testemunhas abaixo subscritas.

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 de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e Aurora Corporation Participações Ltda., em [•] de [•] de 2021.)*

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Securitizadora

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

AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Cedente

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

**AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA.**,

Fiadora

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

**Testemunhas:**

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

**ANEXO I – A**

**DESCRIÇÃO DA CCI OBJETO DA CESSÃO DE CRÉDITOS**

**[*a ser inserido uma vez acordados os termos da Escritura de Emissão de CCI*]**

**ANEXO I – B**

**DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA**

Créditos Cedidos Fiduciariamente: todos os direitos de crédito, presentes e futuros, detidos pela Cedente em relação aos recursos depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada, assim identificada:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Instituição** | **Titular** | **Conta** |
| QI Sociedade de Crédito Direto S.A.  CNPJ/MF: 32.402.502/0001-35 | Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda.  CNPJ/MF: 37.240.067/0001-03 | Banco nº 329  Agência nº [\*]  Conta nº [\*] |

**ANEXO II**

**MODELO DE NOTIFICAÇÃO**

São Paulo, [•] de [•] de 2021.

A/C

**VALE S.A.**

Att.: Glaucio de Oliveira Gonçalves e Felipe Fialho Gonçalves de Souza

Avenida Dr. Marco Paulo Simon Jardim, 3580

Mina de Águas Claras – Prédio 4 – 2º Andar

Nova Lima / MG – CEP 34.006-270

E-mail: [glauco.goncalves@vale.com](mailto:glauco.goncalves@vale.com) / felipe.fialho@vale.com

Ref.: *Contrato de Locação de Imóveis Rurais*

Prezados,

Fazemos referência ao “*Contrato de Locação de Imóveis Rurais*” celebrado entre Vale S.A. ("Locatária”) e Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Locadora”) em 10 de dezembro de 2020, aditado em 27 de abril de 2021 (“Contrato Imobiliário”).

Vimos, por meio desta, instrui-los a efetuar o pagamento do aluguel mensal previsto no Contrato Imobiliário ("Aluguel Mensal”), bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Locatária à Locadora nos termos do Contrato Imobiliário, na seguinte conta, de titularidade da Locadora ("Conta Vinculada”):

|  |  |
| --- | --- |
| **Conta Vinculada**  **Conta** | |
| QI Sociedade de Crédito Direto S.A.  CNPJ/MF: 32.402.502/0001-35 | Banco nº 329  Agência nº [\*]  Conta nº [\*] |

Serve a presente, também, para comunica-los que 85% (oitenta e cinco por cento) do Aluguel Mensal devido com vencimento a partir de outubro de 2022 até [--] de 2028 nos termos do Contrato Imobiliário foram vinculados pela Locadora a uma Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária cedida em [--] de [--] de 2021 à Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Securitizadora”), de modo que a instrução de pagamento acima não poderá ser alterada pela Locadora sem prévia anuência da Securitizadora.

Atenciosamente,

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

**AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Ciente e de acordo em \_\_\_\_/\_\_\_\_/2021

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

**VALE S.A.**

**ANEXO III**

**OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

**[*a ser inserido uma vez acordados os termos do Termo de Securitização*]**

**ANEXO IV**

**DESPESAS RECORRENTES**

[***Nota iBS: Base, favor informar***]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Custos Recorrentes** | **Mensal (R$)** | **Anual (R$)** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |