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

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

- Na qualidade de Fiduciantes,

**MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S.A.**,sociedade por ações com sede na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, n° 250, Jardim América, CEP 89.160-172, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 05.289.609/0001-46, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Melchioretto”);

**MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada com sede na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 06, Jardim América, CEP 89.160-172, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.298.161/0001-98, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“MS Perequê”); e

**GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada com sede na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 09, Jardim América, CEP 89.160-172, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.434.138/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Green Coast” e, quando em conjunto com MS Perequê e Melchioretto, doravante designadas “Fiduciantes”).

- Na qualidade de Fiduciária,

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

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

**CONSIDERANDO QUE:**

1. As Fiduciantes estão desenvolvendo os empreendimentos imobiliários devidamente listados no Anexo V ao presente Contrato, em desenvolvimento na modalidade de Incorporação Imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“Lei nº 4.591/64”) (“Empreendimentos Imobiliários”);

1. os Empreendimentos Imobiliários serão compostos, em sua totalidade, por unidades autônomas (“Unidades”), que serão comercializadas por meio da celebração dos respectivos “*Compromisso de Compra e Venda de Imóvel”* (“Contratos Imobiliários”), celebrados entre as Fiduciantes e pessoas físicas ou jurídicas adquirentes das Unidades (“Compradores”), que serão obrigados, relativamente as Unidades, **(i)** a realizar o pagamento do preço das Unidades adquiridas, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como, **(ii)** a arcar com todos os outros créditos devidos pelos Compradores em virtude dos respectivos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários (“Direitos Creditórios”);
2. na presente data, com o objetivo de captar recursos para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, a Melchioretto e a Fiduciária celebraram a “*Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Fidejussória e Quirografária, sem Garantia Real Imobiliária, em 01ª, 02ª, 03ª e 04ª Séries, para Colocação Privada, da Melchioretto Sandri Engenharia S.A.”* (“Escritura”), por meio da qual a Melchioretto emitiu [•] ([•]) debêntures, divididas em 04 (quatro) séries no valor total de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) cada série, totalizando R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), as quais foram integralmente subscritas pela Fiduciária, na qualidade de debenturista (“Debêntures” e “Créditos Imobiliários”, respectivamente);
3. Ato posto, a Fiduciária, por meio do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, emitiu, em [•] de maio de 2021, [•] ([•]) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (“CCI”) indicando a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, na qualidade de instituição custodiante das CCI (“Escritura de Emissão de CCI”);
4. A Fiduciária, então, vinculou os Créditos Imobiliários representados pelas CCI às 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 1ª Emissão da Fiduciária (“CRI”), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*”, firmado nesta data entre a Fiduciária e a Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário” e “Termo de Securitização”, respectivamente);
5. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, por meio da celebração, nesta data, do “*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.”*, contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13 (“Coordenador Líder” e “Contrato de Distribuição”, respectivamente);
6. Em garantia das Obrigações Garantidas, abaixo definidas, serão constituídas as seguintes garantias (“Garantias”): **(i)** esta Cessão Fiduciária; **(ii)** a Alienação Fiduciária de Ações; **(iii)** a Fiança; **(iv)** as Razões de Garantia; e **(v)** o Fundo de Reserva; e
7. As Partes celebram o presente instrumento a fim de pactuar a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, presentes e futuros, oriundos da comercialização das Unidades, nos termos do presente instrumento.

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

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

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

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

* 1. Em garantia do pagamento de **(i)** todas as obrigações decorrentes das Debêntures, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Fiduciantes e/ou pelos Fiadores, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, **(ii)** todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das Debêntures, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como **(iii)** todo e qualquer custo incorrido pela Fiduciária no âmbito da emissão dos CRI e formalização dos documentos a eles correlatos (“Obrigações Garantidas”), as Fiduciantes, nesta data, cedem e transferem à Fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97) propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios: (i) atuais, decorrentes dos Contratos Imobiliários, devidamente descritos no Anexo I ao presente Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) futuros, que venham a ser titulados pelas Fiduciantes em decorrência da comercialização das Unidades, mediante celebração de novos Contratos Imobiliários (“Cessão Fiduciária”).
		1. Ressalvados os casos em que haja excedente de Garantia, conforme apurado pela Securitizadora através das Razões de Garantia (conforme abaixo definidas), as Partes neste ato estipulam que caso as Fiduciantes, sem a prévia autorização da Fiduciária, realizem a venda de novas Unidades ou concedam desconto aos Compradores, superior à [•]% ([•] por cento) do valor da Unidade, estas deverão arcar com o depósito dos valores relativos à diferença nas respectivas Contas Arrecadadoras (conforme definidas abaixo), para posterior consolidação na Conta Centralizadora, sob pena de se caracterizar uma Hipótese de Vencimento Antecipado, conforme definido na Escritura.
	2. Aplicar-se-á à Cessão Fiduciária, no que couber e não for contrário a algum dispositivo deste instrumento, o disposto nos artigos 1.421, 1.425 e 1.426, do Código Civil.
	3. A partir da presente data, os Direitos Creditórios deverão ser depositados: (i) quando referentes aos Direitos Creditórios de titularidade da Melchioretto, na Conta Corrente nº [•], Agência [•], do Banco [•], de titularidade e de movimentação exclusiva da Fiduciária (“Conta Arrecadadora Melchioretto”); (ii) quando referentes aos Direitos Creditórios de titularidade da MS Perequê, na Conta Corrente nº [•], Agência [•], do Banco [•], de titularidade e de movimentação exclusiva da Fiduciária (“Conta Arrecadadora MS Perequê”); e (iii) quando referentes aos Direitos Creditórios de titularidade da Green Coast, na Conta Corrente nº [•], Agência [•], do Banco [•], de titularidade e de movimentação exclusiva da Fiduciária (“Conta Arrecadadora Green Coast” e, quando em conjunto com a Conta Arrecadadora Melchioretto e a Conta Arrecadadora MS Perequê, doravante designadas “Contas Arrecadadoras”);
		1. Os recursos referentes aos Direitos Creditórios, após depósito nas respectivas Contas Arrecadadoras, serão consolidados na Conta Corrente nº [•], Agência [•], do Banco [•], de titularidade e de movimentação exclusiva da Fiduciária (“Conta Centralizadora”).
		2. Tendo em vista que uma parcela das Unidades ainda não foi comercializada pelas Fiduciantes, estas se comprometem a envidar seus melhores esforços na realização da venda de tais Unidades, sendo que os Direitos Creditórios futuros que as Fiduciantes fizerem jus em decorrência da comercialização das Unidades, estarão automaticamente cedidos fiduciariamente à Fiduciária.
		3. Sendo assim, as Fiduciantes se obrigam a emitir o primeiro boleto bancário dos respectivos Compradores em até no máximo 30 (trinta) dias, contados da presente data, para pagamento nas respectivas Contas Arrecadadoras e posterior consolidação na Conta Centralizadora, bem como inserir nos respectivos boletos bancários a seguinte mensagem: *“As parcelas devidas de sua unidade foram cedidas fiduciariamente à Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*”. Esta obrigação também se aplica aos Direitos Creditórios futuros.
		4. Ao final do prazo acima citado, as Fiduciantes deverão comprovar à Fiduciária o cumprimento da referida obrigação através da apresentação de cópia digitalizada dos boletos contendo a tarja acima.
		5. Realizada pelas Fiduciantes as emissões dos primeiros boletos bancários, indicadas na Cláusula 2.3.3 acima, a Fiduciária, por meio do Servicer, em conjunto com agente de cobrança eleito nos termos do Contrato de Cobrança, emitirão os boletos bancários subsequentes, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.
	4. As Fiduciantes obrigam-se, neste ato, a não vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira gravar, onerar ou alienar em benefício de qualquer outra parte que não à Fiduciária, os Direitos Creditórios, seja parcial ou totalmente, independentemente do grau de prioridade.
	5. As Fiduciantes desde já se obrigam a praticar todos os atos e cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Direitos Creditórios.
	6. Sempre que forem celebrados novos Contratos Imobiliários, as Fiduciantes obrigam-se a acrescentar à garantia de Cessão Fiduciária os novos Direitos Creditórios, até a liquidação total das Obrigações Garantidas, observadas as disposições pertinentes ao direcionamento, recebimento e excussão dos Direitos Creditórios aqui previstas em relação à Cessão Fiduciária.
	7. Não obstante os Direitos Creditórios estarem vinculados à Cessão Fiduciária a partir da assinatura dos respectivos Contratos Imobiliários e não obstante o disposto na Cláusula 2.3.1 acima, para formalização da Cessão Fiduciária, as Partes se comprometem a celebrar a partir desta data, o Termo de Cessão Fiduciária (“Termo de Cessão Fiduciária”), nos termos do modelo constante do Anexo II deste Contrato de Cessão Fiduciária, trimestralmente, nos períodos compreendidos entre os meses (i) de janeiro e março, (ii) de abril e junho, (iii) de julho e setembro, e (iv) de outubro e dezembro, desde que haja novos Contratos Imobiliários a serem incluídos, sendo certo que, a critério da Fiduciária, os Termos de Cessão Fiduciária poderão ser celebrados com maior recorrência.
		1. Isto posto, o Termo de Cessão Fiduciária deverá ser assinado em até 15 (quinze) dias a contar do término do trimestre em referência, e as Fiduciantes deverão apresenta-lo à Fiduciária averbado nos Cartório de Títulos e Documentos da sede das Partes signatárias até o dia 30 (trinta) de referido mês. Para os fins do disposto acima e demais disposições relacionadas à Cessão Fiduciária, nesta data, as Fiduciantes outorgam procuração à Fiduciária, nos termos do Anexo III deste Contrato de Cessão Fiduciária, de forma irrevogável e irretratável, conferindo poderes à Fiduciária para, na qualidade de procuradora das Fiduciantes: **(i)** representar as Fiduciantes “em causa própria”, nos termos do artigo 685 do Código Civil, objetivando a inclusão da descrição dos novos Direitos Creditórios e/ou a modificação das características dos Contratos Imobiliários, por meio da celebração de Termo de Cessão Fiduciária, em periodicidade trimestral; **(ii)** para tomar todas as medidas que sejam necessárias para o aperfeiçoamento ou manutenção da garantia constituída nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo, mas não limitado a, representação das Fiduciantes na assinatura e averbação dos Termos de Cessão Fiduciária e/ou de outros documentos exigidos para o aperfeiçoamento ou manutenção da presente Cessão Fiduciária, nos termos e condições previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária, e **(iii)** para tomar qualquer medida com relação à excussão da garantia aqui prevista, nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária. As Fiduciantes concordam em manter válido e vigente, a todo tempo durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária, referido mandato, obrigando-se a celebrar nova procuração em caso de substituição/sucessão da Fiduciária. O mandato outorgado à Fiduciária, nos termos ora previstos, é considerado condição essencial do negócio ora contratado e é outorgado em caráter irrevogável e irretratável, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.
		2. Não obstante a celebração periódica do Termo de Cessão Fiduciária, nos termos desta Cláusula 2.7., as Partes reconhecem que este Contrato de Cessão Fiduciária será aditado como condição precedente para liberação dos recursos de cada Integralização Série Posterior (nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures), para que conste do Anexo V todos os Empreendimentos Imobiliários em que os recursos decorrentes da emissão das Debêntures serão utilizados.
	8. A Fiduciária exercerá sobre os Direitos Creditórios os poderes que lhes são assegurados pela legislação vigente (excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei), podendo consolidar a propriedade dos Direitos Creditórios depositados nas Contas Arrecadadoras e posteriormente consolidados na Conta Centralizadora, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer notificação e/ou comunicação às Fiduciantes, para o adimplemento das Obrigações Garantidas.
	9. À Fiduciária é atribuído o direito de:
1. conservar e recuperar a posse dos Contratos Imobiliários, contra qualquer detentor, inclusive as próprias Fiduciantes;
2. promover a intimação dos Compradores inadimplentes enquanto durar a presente Cessão Fiduciária;
3. usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os Direitos Creditórios e exercer os demais direitos conferidos às Fiduciantes nos Contratos Imobiliários; e
4. receber diretamente dos respectivos Compradores os Direitos Creditórios, observadas as regras previstas na Cláusula 2.1 e seguintes acima, ficando ressalvado que qualquer recebimento deverá ser efetivado exclusivamente através de boleto bancário a crédito nas Contas Arrecadadoras.
	1. Tendo em vista que os Direitos Creditórios objeto da presente Cessão Fiduciária incluem recursos advindos de pagamentos presentes e futuros, fica estabelecido que a Fiduciária poderá aplicar no pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas a totalidade dos recursos decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios depositados nas Contas Arrecadadoras e posteriormente consolidados na Conta Centralizadora, até a integral quitação das referidas Obrigações Garantidas, observado que responderá perante as Fiduciantes, como depositário, pelo que utilizar além do valor devido.
		1. A utilização dos recursos decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios depositados nas Contas Arrecadadoras e posteriormente consolidados na Conta Centralizadora deverá respeitar o quanto disposto na Cláusula V da Escritura, sendo que o excedente será retornado às respectivas Contas Autorizadas.
		2. Com relação ao quanto exposto na Cláusula 2.10.1. acima, caso porventura as Fiduciantes, em uma situação em que for constatado o excedente da Cessão Fiduciária, tenham interesse em liberar da Cessão Fiduciária determinado Empreendimento Imobiliário, as Partes envidarão seus melhores esforços para que o excedente liberado nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária sejam referentes à referido Empreendimento Imobiliário.
	2. A eventual execução parcial da presente garantia não afetará os termos, condições e proteções desta Cessão Fiduciária em benefício da Fiduciária, sendo que o presente instrumento permanecerá em vigor até a data de liquidação de todas as Obrigações Garantidas.
	3. No âmbito do procedimento de execução da garantia objeto desta Cessão Fiduciária, as Fiduciantes comprometem-se a assegurar que a totalidade dos valores decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios sejam direcionados para as Contas Arrecadadoras e posteriormente consolidados na Conta Centralizadora, conforme previsto neste Contrato de Cessão Fiduciária.
	4. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, desta Cessão Fiduciária com as demais garantias vinculadas à salvaguarda das Obrigações Garantidas, podendo a Fiduciária executar ou excutir todas ou cada uma dessas garantias indiscriminadamente, para os fins de liquidar as Obrigações Garantidas. A excussão ou execução da Cessão Fiduciária independerá de qualquer providência preliminar por parte da Fiduciária, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.
	5. Cumpridas todas as Obrigações Garantidas, esta Cessão Fiduciária se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios será restituída automaticamente, e de pleno direito, pela Fiduciária às Fiduciantes.
		1. Após a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará obrigada, ainda, a transferir para: (i) a Conta Corrente nº 41.960-5, Agência 3034-1, Banco Sicoob Alto Vale (756) de titularidade da Melchioretto; (ii) a Conta Corrente nº 40.572-8, Agência 3034-1, Banco Sicoob Alto Vale (756) de titularidade da MS Perequê; e (iii) a Conta Corrente nº 41.950-8, Agência 3034-1, Banco Sicoob Alto Vale (756) de titularidade da Green Coast (“Contas Autorizadas”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis e nas suas respectivas proporções, todo e qualquer recurso remanescente na Conta Centralizadora oriundo do pagamento dos Direitos Creditórios.
		2. Realizado o repasse previsto acima, novos eventuais recebimentos de recursos oriundos do pagamento dos Direitos Creditórios deverão ser repassados às respectivas Contas Autorizadas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis do seu efetivo recebimento.
		3. As Contas Autorizadas poderão ser livremente movimentadas pelas respectivas Fiduciantes, sem necessidade de qualquer interferência ou anuência da Fiduciária, ficando esclarecido que, por serem de exclusiva responsabilidade das Fiduciantes, especialmente no que se refere à verificação de saldo credor ou devedor, créditos e débitos de quaisquer naturezas e emissões de cheques, documentos de ordens de crédito (DOC), transferências eletrônicas disponíveis (TED), ordens de pagamento ou autorização de transferência de recursos, fica a Fiduciante isenta de toda e qualquer responsabilidade por eventuais devoluções de cheques por insuficiência de fundos em referidas Contas Autorizadas, bem como pela recusa, em razão de insuficiência de fundos, do cumprimento de quaisquer outras ordens de transferências, débitos ou pagamentos, emissão de documentos de ordem de crédito ou ordens de pagamento.
	6. Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes deverão mensalmente assegurar que os valores referentes aos Direitos Creditórios (líquidos de antecipações), nas Contas Arrecadadoras e posteriormente consolidados na Conta Centralizadora, ao longo de um mês de competência sejam equivalentes a, pelo menos, 140% (cento e quarenta por cento) das Obrigações Garantidas referentes à parcela dos CRI do mês de apuração (“Razão de Garantia do Fluxo Mensal”).
		1. Em complemento à Razão de Garantia do Fluxo Mensal, e até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Emissora deverá mensalmente assegurar que o valor presente do saldo devedor da totalidade dos Direitos Creditórios de um mês de competência, consideradas somente suas parcelas com vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI, bem como: (i) as Unidades em estoque no valor de venda forçada de 50% (cinquenta por cento) do preço da tabela de vendas vigente; e (ii) eventuais outras unidades em estoque dadas em reforço), e descontada a taxa de juros dos CRI, seja equivalente a, pelo menos, 140% (cento e quarenta por cento) do (a) saldo devedor dos CRI integralizados até então, calculado conforme Termo de Securitização e posicionado no último dia do mês de competência, (b) subtraídos os valores integrantes do Fundo de Reserva (“Razão de Garantia do Saldo Devedor” e, em conjunto à Razão de Garantia do Fluxo Mensal, “Razões de Garantia”).
		2. Para o cálculo da Razão de Garantia do Saldo Devedor serão considerados, a partir da presente data, apenas os Direitos Creditórios que preencherem os seguintes requisitos:
5. Nenhuma parcela em atraso por mais de 120 (cento e vinte) dias;
6. Ser oriundo dos Empreendimentos listados no Anexo V, e ter seu respectivo contrato imobiliário celebrado nos termos da Lei nº 4.591/64;
7. Os 10 (dez) maiores devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Direitos Creditórios;
8. Os Direitos Creditórios não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico das Fiduciantes; e
9. Uma única pessoa física (natural) não poderá ser devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Direitos Creditórios.
	* 1. Para fins de verificação mensal das Razões de Garantia pela Fiduciária, o Servicer deverá enviar a mesma, mensalmente, relatório contendo o valor dos Direitos Creditórios depositados pelos devedores nas Contas Arrecadadoras e consolidados na Conta Centralizadora ao longo do mês imediatamente anterior, bem como o valor do saldo devedor dos Direitos Creditórios.
	1. As Razões de Garantia serão apuradas pela Fiduciária mensalmente, no dia [•]. Entretanto, na hipótese do Servicer atrasar a apresentação das informações elencadas na cláusula acima, a apuração das Razões de Garantia da garantia também sofrerá atraso.

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

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

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

* 1. A administração ordinária e a cobrança dos Direitos Creditórios caberão às Fiduciantes. As Partes concordam que as Fiduciantes contratarão, às suas exclusivas custas, a **CONVESTE AUDFILES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.,** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.758.816/0001-60 (“Servicer”), para prestar os serviços elencados em contrato específico de servicing em favor da Fiduciária.
	2. A administração dos Direitos Creditórios observará as disposições dos respectivos Contratos Imobiliários e, quando aplicáveis, as disposições legais e regulamentares, em especial o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor, e, conforme o caso, a Lei nº 4.591/64.
	3. Fica certo e ajustado que, com anuência das Fiduciantes, o Servicer deverá fornecer à Fiduciária, sempre que solicitado e em até 02 (dois) Dias Úteis: **(i)** acesso a sistemas e bancos de dados pertinentes, **(ii)** informações sobre a aquisição das Unidades, o pagamento, o pré-pagamento e os distratos dos Direitos Creditórios; **(iii)** posição dos Compradores com parcelas inadimplentes, informando o número de dias de cada parcela não paga e o saldo atual, motivo do atraso e procedimento adotado de cobrança; **(iv)** o fluxo futuro com juros atualizado esperado da carteira de Direitos Creditórios, excluídos os pagamentos devidos por Compradores inadimplentes; e **(v)** identificação dos Contratos Imobiliários.
		1. As Fiduciantes comprometem-se a prestar todas as informações necessárias para que o Servicer possa validamente apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Direitos Creditórios e o seu recebimento.
		2. As Fiduciantes respondem pela veracidade das informações prestadas, de forma que a Fiduciária possa atender a qualquer demanda dos órgãos fiscalizadores, principalmente a CVM, na forma e nos prazos estabelecidos na legislação vigente.
	4. Para a cessão de direitos e obrigações de qualquer dos Contratos Imobiliários, pelos Compradores a terceiros, será necessária a prévia comunicação à Fiduciária, devendo nesta hipótese as Fiduciantes e/ou o Servicer encaminharem à Fiduciária carta contendo as informações pertinentes à análise financeira do novo devedor de respectivo Contrato Imobiliário, atestando ser o novo devedor apto a assumir as obrigações financeiras decorrentes do contrato imobiliário cuja cessão de obrigações e direitos se pretende realizar.
		1. Na hipótese de quitação de qualquer dos Contratos Imobiliários cujo respectivo crédito esteja sob a titularidade da Fiduciária, esta deverá ser informada pelas Fiduciantes, devendo a Fiduciária emitir termo de quitação dos respectivos Direitos Creditórios nos moldes fornecidos e enviá-lo às Fiduciantes, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data em que recebeu a informação acerca da quitação.
	5. As Fiduciantes se comprometem a informar à Fiduciária e ao Servicer, nas datas solicitadas, eventuais pagamentos de Direitos Creditórios recebidos em qualquer das contas bancárias mantidas sob sua titularidade.
		1. Obrigam-se as Fiduciantes a transferirem para as respectivas Contas Arrecadadoras, para posterior consolidação na Conta Centralizadora, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis do seu efetivo recebimento (“Prazo de Repasse”), todo e qualquer recurso que venham a receber diretamente dos Compradores e que deveriam ter sido depositados nas Contas Arrecadadoras.
		2. Na hipótese prevista acima, os valores referentes aos Direitos Creditórios recebidos diretamente pelas Fiduciantes serão considerados de titularidade da Fiduciária, não integrando o patrimônio das Fiduciantes, sendo estas consideradas meras detentoras de tais valores.
		3. O não cumprimento da obrigação pactuada acima obriga as Fiduciantes a pagar multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre os referidos valores, apurados desde o término do Prazo de Repasse até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nesse item, incluindo o pagamento destes encargos. Até a devida transferência para as Contas Arrecadadoras, as Fiduciantes serão fiéis depositárias dos valores ora mencionados.

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

* 1. Cada uma das Partes declara e garante, individualmente, às demais Partes, que:
1. possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão Fiduciária, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
2. este Contrato de Cessão Fiduciária é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
3. a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária e o cumprimento de suas obrigações **(i)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(ii)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e **(iii)** não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
4. a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária e o cumprimento das obrigações nele estabelecidas não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial: **(i)** de quaisquer contratos ou instrumentos dos quais as respectivas Partes, suas pessoas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade, ou **(ii)** de qualquer norma legal ou regulamentar a que as respectivas Partes, suas pessoas controladas, coligadas, ou controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, ou qualquer bem ou direito de propriedade estejam sujeitos;
5. está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária e agirá em relação a eles de boa-fé, probidade e com lealdade;
6. não se encontram, tampouco seus representantes legais e/ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão Fiduciária, em estado de necessidade e/ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária e/ou quaisquer contratos e /ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
7. as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
8. foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
9. os representantes legais e/ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão Fiduciária, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão Fiduciária; e
10. a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre as Fiduciantes e a Fiduciária.
	1. As Fiduciantes declaram ainda, individualmente, que:
11. não se encontram impedidas de realizar a Cessão Fiduciária, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas dos Direitos Creditórios, presentes e futuros, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários;
12. os Contratos Imobiliários foram/serão celebrados em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
13. responsabilizam-se pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Direitos Creditórios; e
14. os Direitos Creditórios são de sua legítima e exclusiva titularidade e encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e/ou restrições de qualquer natureza, pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento das Fiduciantes a existência de qualquer fato, até a presente data, que impeça, restrinja, e/ou possa vir a impedir e/ou restringir, o seu direito em celebrar esse Contrato de Cessão Fiduciária.
	1. As Partes comprometem-se, caso qualquer das declarações prestadas acima sejam alteradas, durante todo o prazo de vigência do presente Contrato de Cessão Fiduciária, da Escritura, e dos demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização), a comunicar à Fiduciária e às outras Partes imediatamente.
	2. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste instrumento, as Fiduciantes obrigam-se a:
15. responder por toda e qualquer demanda relacionada às Unidades e/ou aos Empreendimentos Imobiliários, dentro de suas respectivas responsabilidades, sejam elas promovidas pelos Compradores, pelo Poder Público ou por qualquer terceiro, inclusive de natureza ambiental, trabalhista, previdenciária, fiscal, cível ou penal, não cabendo à Fiduciária quaisquer responsabilidades nesse sentido, a qual, caso seja intimada a responder qualquer destas demandas, deverá ser ressarcida em todos os custos e despesas relacionados;
16. caso qualquer cláusula dos Contratos Imobiliários venha a ser questionada judicialmente pelo respectivo devedor, as Fiduciantes ficam obrigadas a se defenderem de forma tempestiva e eficaz, sendo certo que as Fiduciantes deverão observar o disposto no “item f” abaixo, bem como defenderem e manterem indene a Fiduciária, caso esta venha a integrar o polo passivo das referidas ações, pleiteando a retirada da Fiduciária do polo passivo de tais ações.
17. disponibilizarem à Fiduciária, em 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação, toda a informação e/ou documentação necessária para a realização das suas obrigações, salvo em caso de solicitação de autoridade judicial ou administrativa, hipótese em que deverão ser disponibilizados com 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência com relação ao final do prazo estabelecido pela respectiva autoridade;
18. comunicar imediatamente à Fiduciária a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações deste Contrato de Cessão Fiduciária;
19. enviar à Fiduciária ou a quem esta indicar cópias físicas ou digitais da totalidade dos Contratos Imobiliários, bem como cópia dos documentos dos respectivos Compradores;
20. as Partes desde já declaram e acordam que no caso de distrato com devolução de valores dos Contratos Imobiliários, em nenhuma hipótese a Fiduciária estará obrigada a efetuar qualquer devolução de valores em benefício dos Compradores, tendo em vista que: **(i)** as Fiduciantes se mantiveram obrigadas a garantir a legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade dos Direitos Creditórios, durante toda a operação; e **(ii)** as Fiduciantes se mantiveram na posição contratual de vendedoras, fiduciantes e/ou desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliário. Ainda, as Fiduciantes se obrigam a ressarcir integralmente a Fiduciária caso seja necessário dispender quaisquer recursos em razão de distrato com devolução de valores; realizar todos os atos necessários à manutenção da posse mansa e pacífica das Unidades, observados os Contratos Imobiliários, defendendo-os de quaisquer ocupações, invasões, esbulhos ou ameaças à posse dos Empreendimentos Imobiliários e das Unidades, inclusive por meio da contratação de advogados e tomada de medidas judiciais, sempre no menor espaço de tempo possível.

**CLÁUSULA SEXTA – DAS NOTIFICAÇÕES**

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

**CLÁUSULA SÉTIMA – DA TUTELA ESPECÍFICA**

* 1. As obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária serão exigíveis, se não houver estipulação de prazo específico, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo específico justificadamente indicado na referida notificação, de forma a possibilitar o cumprimento da obrigação pela Parte prejudicada, sempre contados do recebimento da respectiva notificação enviada pela Parte prejudicada. Será facultada à Parte prejudicada, ainda, a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como: (a) tutela específica; ou (b) obtenção do resultado prático equivalente, por meio da tutela específica a que se refere o artigo 497 do o Código de Processo Civil, além de ressarcimento de danos morais e patrimoniais.
	2. Caso alguma das Partes descumpra qualquer das obrigações de dar, fazer ou não fazer previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária e, notificada para sanar tal inadimplemento, deixe de fazê-lo no prazo, a Parte prejudicada, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento no artigo 300 e seus parágrafos, combinado com o artigo 301, do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida.
		1. As Partes desde já expressamente reconhecem que o comprovante de recebimento da notificação mencionada na Cláusula 7.2., acima, acompanhado dos documentos que a tenham fundamentado, será bastante para instruir o pedido de tutela específica da obrigação.

**CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

* 1. As Fiduciantes se obrigam a realizar, às suas expensas, a prenotação deste Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura, sendo que 01 (uma) via original registrada do presente Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser encaminhada à Fiduciária.
	2. Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão Fiduciária somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e deverá ser encaminhada para registro no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis.
	3. Todos os pagamentos que as Partes devam efetuar uma à outra nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária deverão ser feitos pelo seu valor líquido de quaisquer taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que as Partes deverão reajustar os valores de quaisquer pagamentos devidos para que, após quaisquer deduções ou retenções, seja depositado: (i) nas Contas Autorizadas; (ii) nas Contas Arrecadadoras; ou (iii) na Conta Centralizadora, conforme aplicável, o mesmo valor de pagamento que teria sido depositado caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções.
	4. As Partes celebram este Contrato de Cessão Fiduciária em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título, respeitando o estabelecido previsto na Escritura, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
	5. Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária: **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. O fato de uma das Partes deixar de exigir o cumprimento de qualquer das disposições ou de quaisquer direitos relativos a este Contrato de Cessão Fiduciária ou não exercer quaisquer faculdades aqui previstas não será considerado uma renúncia a tais disposições, direitos ou faculdades, não constituirá novação e não afetará de qualquer forma a validade deste Contrato de Cessão Fiduciária.
	6. Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão Fiduciária for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão Fiduciária.
	7. Este Contrato de Cessão Fiduciária constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.
	8. As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão Fiduciária integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato de Cessão Fiduciária, os demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
	9. Para os fins deste Contrato de Cessão Fiduciária, “Dia Útil” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
	10. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão Fiduciária constitui título executivo extrajudicial, inclusive para fins e efeitos dos artigos 632 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).

**CLÁUSULA DÉCIMA – DA 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 Fiduciária.
1. A constituição, a validade e interpretação deste Contrato de Cessão Fiduciária, 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 Fiduciária será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307, de 22 de setembro de 1996 (“Lei 9.307/96”).
		1. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem Empresarial - Brasil – Camarb (“Câmara Arbitral”), cujo regulamento (“Regulamento”) as Partes adotam e declaram conhecer.
		2. As especificações dispostas neste Contrato de Cessão Fiduciária têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara Arbitral.
		3. A Parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara Arbitral, 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 Fiduciária. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara Arbitral, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.
		4. A controvérsia será dirimida por 3 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara Arbitral 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.
		5. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei 9.307/96, considerando a arbitragem instituída.
		6. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.
		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.
		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 Arbitral. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela parte vencida.
		9. A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.
		10. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Contrato de Cessão Fiduciária, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.
		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 Arbitral, 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.
		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 Arbitral 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 Fiduciária, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais documentos da Operação, desde que a Câmara Arbitral entenda que: **(i)** existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficientes 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.
		13. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação ao Contrato de Cessão Fiduciária, 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 Fiduciária por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que o Contrato de Cessão Fiduciária, no todo ou em Parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato de Cessão Fiduciária em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo subscritas.

São Paulo, [•] de maio de 2021.

*[o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco]
[página de assinaturas a seguir]*

*(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em [•] de maio de 2021 entre a Melchioretto Sandri Engenharia S.A., a MS Perequê Home Park Empreendimentos Ltda., a Green Coast Residence Empreendimentos Ltda. e a Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.)*

MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S.A.

Fiduciante

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

MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA.

Fiduciante

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

GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA.

Fiduciante

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

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

*Fiduciária*

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

**Testemunhas**:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: RG: CPF/ME |  | Nome: RG:CPF/ME  |

**ANEXO I**

**CARACTERÍSTICAS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS**

1. **MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S.A**

**[nome do empreendimento]**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Matrícula do Lote | RGI | Data da Venda | Valor da Venda | Quadra | Lote | Comprador | CPF | nº Parcela Inicial Cedida | nº Parcela Final Cedida | Valor Nominal | Saldo Devedor |

1. **MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Matrícula do Lote | RGI | Data da Venda | Valor da Venda | Quadra | Lote | Comprador | CPF | nº Parcela Inicial Cedida | nº Parcela Final Cedida | Valor Nominal | Saldo Devedor |

1. **GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Matrícula do Lote | RGI | Data da Venda | Valor da Venda | Quadra | Lote | Comprador | CPF | nº Parcela Inicial Cedida | nº Parcela Final Cedida | Valor Nominal | Saldo Devedor |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ANEXO II*****TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA*** ***Número*** *[•]* ***Ano*** *20[•]:**- Na qualidade de fiduciantes,* ***MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S.A.****,**sociedade por ações com sede na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, n° 250, Jardim América, CEP 89.160-172, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 05.289.609/0001-46, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Melchioretto”);* ***MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA.****, sociedade empresária de responsabilidade limitada com sede na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 06, Jardim América, CEP 89.160-172, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.298.161/0001-98, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“MS Perequê”); e****GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA.****, sociedade empresária de responsabilidade limitada com sede na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 09, Jardim América, CEP 89.160-172, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.434.138/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Green Coast” e, quando em conjunto com MS Perequê e Melchioretto, doravante designadas “Fiduciantes”).* *- Na qualidade de fiduciária,* ***BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.,*** *companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidencio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária”);**(Fiduciantes e Fiduciária, adiante denominados em conjunto como “Partes” ou, individual e indistintamente, “Parte”).****CONSIDERANDO QUE:****a) em [•] de maio de 2021, foi celebrado entre as Partes o “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças” (“Contrato de Cessão Fiduciária”).**b) nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, as Fiduciantes cederam fiduciariamente à Fiduciária os Direitos Creditórios constituídos e que viessem a ser constituídos após a integralização das Debêntures, mediante a formalização, assinatura e registro deste instrumento em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos;**c) as Fiduciantes formalizaram a venda de Unidades dos Empreendimentos Imobiliários (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária) por meio da celebração de novos Contratos Imobiliários, e deseja ceder fiduciariamente à Fiduciária os respectivos Direitos Creditórios, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária); e**d) a Fiduciária deseja receber os Direitos Creditórios em garantia.****Resolvem*** *as Partes celebrar o presente Termo de Cessão Fiduciária, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.* ***I – DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS:****1.1. Diante das considerações acima expostas, serve o presente Termo de Cessão Fiduciária Número [•]/20[•] (“Termo de Cessão Fiduciária”) para formalizar a cessão fiduciária e transferir a titularidade fiduciária sobre os Direitos Creditórios, que passarão a fazer parte integrante das Garantias (conforme definidas na Escritura).**1.2. As Fiduciantes comprometem-se a entregar 01 (uma) via de cada um dos respectivos Contratos Imobiliários à Fiduciária na data da assinatura deste Termo.* *1.3. As Fiduciantes se obrigam, ainda, a realizarem, às suas expensas, o registro deste Termo de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes/domicílios das Partes, no prazo máximo de 05 (cinco) dias corridos contados da data de assinatura do presente instrumento, o que deverá ser comprovado em até 02 (dois) Dias Úteis dos registros.**1.4. Permanecem inalteradas todas as demais cláusulas e condições estipuladas no Contrato de Cessão Fiduciária que não tenham sido expressamente modificadas por este Termo, as quais são neste ato integralmente ratificadas, obrigando-se as partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.**1.5. As Partes resolvem aplicar aos Direitos Creditórios os mesmos termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.* *1.6. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos no presente Termo terão o significado previsto no Contrato de Cessão Fiduciária.**E, por estarem assim justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas a seguir nomeadas.**[•] de [•] de 20[•].* MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S.A. Fiduciante

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

MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA. Fiduciante

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

GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA. Fiduciante

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

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

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

***Testemunhas:***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Nome:* *RG:* *CPF/ME* |  | *Nome:* *RG:**CPF/ME*  |

***ANEXO AO TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA*** ***Número*** *[•]* ***Ano*** *[•]****DESCRIÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |

***CONSOLIDAÇÃO DA DESCRIÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |

 |

**ANEXO III**

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

A **MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, n° 250, Jardim América, CEP 89.160-172, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 05.289.609/0001-46, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, a **MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada com sede na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 06, Jardim América, CEP 89.160-172, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.298.161/0001-98, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, e a **GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada com sede na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 09, Jardim América, CEP 89.160-172, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.434.138/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Outorgantes”), constituem e nomeiam como sua bastante procuradora a **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidencio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Outorgada”), em conformidade e nos estritos termos e condições estabelecidos no “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em [•] de maio de 2021, entre as Outorgantes e a Outorgada (“Contrato de Cessão Fiduciária”), de forma irrevogável e irritável, conferindo-lhe poderes para praticar todos e quaisquer atos necessários ou desejáveis em relação ao Contrato de Cessão Fiduciária, com o fim de preservar e executar os direitos da Outorgada, nos termos do referido instrumento, incluindo poderes:

1. para representar as Outorgantes “em causa própria”, nos termos do artigo 685 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), objetivando a inclusão da descrição de novos Direitos Creditórios e/ou a modificação das características dos Contratos Imobiliários, por meio da celebração de Termo de Cessão Fiduciária, trimestralmente, com efeitos retroativos, conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária;
2. para praticar todos os atos e celebrar todos os documentos, incluindo a assinatura e averbação dos Termos de Cessão Fiduciária e/ou de outros documentos exigidos nos termos da legislação vigente para o aperfeiçoamento ou manutenção da Cessão Fiduciária em garantia sobre os Direitos Creditórios, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária; e
3. com o fim de assegurar o cumprimento dos poderes conferidos no Contrato de Cessão Fiduciária, representar as Outorgantes perante quaisquer cartórios de Registros de Títulos e Documentos nos quais o Contrato de Cessão Fiduciária, qualquer aditamento ou Termo de Cessão Fiduciária deva ser registrado;

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

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

A Outorgada poderá, a seu exclusivo critério, substabelecer, no todo ou em parte, quaisquer dos poderes que lhe são conferidos por meio desta e Procuração, nas condições nas quais julgue apropriadas, inclusive para quaisquer terceiros cessionários dos Direitos Creditórios.

A Outorgada responderá pelos excessos de poderes comprovadamente praticados por si e/ou por seus prepostos, conforme determinado por sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral definitiva, proferida por autoridade competente.

Esta procuração é outorgada em relação ao Contrato de Cessão Fiduciária e como meio de cumprir as obrigações ali estabelecidas, de acordo com o artigo 684 e 685 do Código Civil, e será irrevogável, válida e eficaz, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

Esta procuração reger-se-á por e será interpretada de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

São Paulo, [•] de maio de 2021.

**MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S.A.**

*Outorgante*

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

**MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA.**

*Outorgante*

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

**GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA.**

*Outorgante*

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

**ANEXO IV**

**CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

|  |  |
| --- | --- |
| Emissão: | 1ª (primeira). |
| Valor Total da Emissão: | R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). |
| Quantidade Total de Debêntures: | Serão emitidas um total de [•] ([•]) Debêntures. |
| Valor Total de cada Série | R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) |
| Quantidade de Debêntures de cada Série | Serão emitidas um total de [•] ([•]) Debêntures por Série. |
| Valor Nominal Unitário: | O valor nominal unitário de cada uma das Debêntures é de R$ [•] ([•] reais). |
| Série(s): | 01ª, 02ª, 03ª e 04ª Séries. |
| Prazo de Vencimento: | 2.520 (dois mil, quinhentos e vinte), contados da Data de Emissão. |
| Data de Emissão: | [•] de maio de 2021. |
| Data de Aniversário: | todo dia [•] ([•]). |
| Data de Vencimento: | [•] de abril de 2028. |
| Juros Remuneratórios e Atualização Monetária: | As Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, serão ajustadas monetariamente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, desde que positiva e, caso a variação seja negativa, deve ser desconsiderada, acrescida dos juros remuneratórios equivalentes a 10% (dez por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Remuneração”). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o valor nominal unitário das Debêntures desde a primeira data de integralização das Debêntures, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida na escritura de Emissão de Debêntures, e respeitado o Período de Carência.  |
| Encargos Moratórios: | Qualquer obrigação, de Parte à Parte, cumprida de forma ou prazo diversos do quanto estabelecidos na Escritura ensejará o pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, enquanto perdurar a mora. |
| Classe:  | As Debêntures são simples, não conversíveis em ações da Melchioretto. |
| Espécie: | As Debêntures são da espécie fidejussória e quirografária, e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado, na Data de Emissão, nenhum dos ativos da Melchioretto em particular para garantir à Fiduciária em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Melchioretto decorrentes das Debêntures. As Debêntures não contarão com garantia real imobiliária. |
| Forma: | As Debêntures são escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados. |
| Comprovação de Titularidade: | Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures é comprovada pela apresentação do Boletim de Subscrição, bem como pelo registro do nome da Fiduciária e do número das Debêntures de sua propriedade nos Livro de Registro de Debêntures e Livro de Registro de Transferência de Debêntures. |

**ANEXO V**

**LISTA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Proprietário** | **Empreendimento** | **Matrícula** | **Cartório de Registro de Imóveis** | **Endereço Completo com CEP** |
| Green Coast ResidenceEmpreendimentos Ltda. | Green Coast Residence | 31.135 | Cartório de Registro de Imóveis de Indaial/SC | [•] |
| MS Perequê Home ParkEmpreendimentos Ltda. | Perequê Home Park | 19.028 | Cartório de Registro de Imóveis Franciny Beatriz Abreu | [•] |
| Melchioretto SandriEngenharia Ltda. | Spazio Vitta | 63.550 | Oficio de Registro de Imóveis de Rio do Sul/SC | [•] |