## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS DECORRENTES DE CONTRATOS DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS**

## **I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como “Cessão Fiduciária”), as partes:

De um lado, na qualidade de cedente fiduciante:

**SPE ITABORAÍ 1 EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** com endereço na Avenida das Américas, 12900, bloco 2, sala 607B, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ nº 15.068.862/0001-23, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “**Fiduciante**”;

E de outro, na qualidade de cessionária fiduciária:

**BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.,** com sede na Rua José Versolato, 111, Sala 2126, Centro, São Bernardo do Campo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente “**Fiduciária**”;

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

## **II – DEFINIÇÕES**

Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando grafados com maiúscula, sem prejuízo daquelas definições que forem estabelecidas no corpo deste documento:

|  |  |
| --- | --- |
| “Agente Fiduciário” e “Instituição Custodiante” | SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, atuando através da sua filial estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n. 466, Bloco B, sala 1401, Itaim Bibi, 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01;  |
| “Alienação Fiduciária de Quotas” | É a garantia real não imobiliária da totalidade das quotas de emissão da Fiduciante, constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; |
| “Avalistas” | Significam os avalistas, qualificados no preâmbulo das CCBs e do Contrato de Cessão CCB; |
| “Aval” | Significa o Aval prestado pelos Avalistas em garantia das obrigações assumidas pela Fiduciante nos temos das CCBs e do Contrato de Cessão CCB; |
| “B3” | B3 S.A. BRASIL, BOLSA, BALCÃO –instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, 48, 7º andar, Centro, São Paulo/SP, CEP 01.010-901; |
| “CCBs”: | Significam, em conjunto, a totalidade das CCBs emitidas nesta data pela Fiduciante: a “*Cédula de Crédito Bancário n.º [...]*”, cuja data de emissão é [...], no valor de principal de R$ [...] ([...]); |
| “CCIs CCB” | Significa a Cédula de Crédito Imobiliário nº [...], Série [...], emitida pela Cedente CCB, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários CCB decorrentes da CCB, que serão cedidos à Fiduciária; |
| “Cedente CCB”: | **FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, devidamente qualificado no preâmbulo do Contrato de Cessão CCB; |
| “Cessão Fiduciária”: | É a garantia real não imobiliária constituída nos termos do presente Contrato de Cessão Fiduciária; |
| “Código Civil”: | Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada; |
| “Código de Processo Civil”: | Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme posteriormente alterada; |
| “Condições Precedentes”: | São as condições previstas na CCB e no Contrato de Cessão CCB, as quais, após serem cumpridas, obrigarão o pagamento do Valor da Cessão pela Fiduciária à Fiduciante, observadas as demais disposições da CCB e do Contrato de Cessão CCB; |
| “Conta Centralizadora”: | Conta corrente simples de titularidade da Fiduciária, vinculada à emissão dos CRI, no Banco Bradesco (Banco nº 237), agência 6569, conta 7104-8, submetida ao regime fiduciário e patrimônio separado; |
| “Conta de Livre Movimentação”  | São as contas correntes de titularidade do Fiduciante indicada no Contrato de Cessão; |
| “Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”: | É o “*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*”, celebrado entre os sócios da Fiduciante, a Fiduciária e a Fiduciante nesta data, tendo por objeto a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Fiduciante; |
| “Contrato de Cessão CCB”: | É o “*Instrumento Particular De Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado entre a Cedente CCB, a Fiduciária, Fiduciante e os Avalistas nesta data, tendo por objeto os Créditos Imobiliários CCB decorrentes das CCBs; |
| “Contrato de Cessão Fiduciária”: | É o presente “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Decorrentes de Contratos de Alienação de Imóveis*”, celebrado entre a Fiduciante e a Fiduciária nesta data, tendo por objeto os Créditos Fiduciários; |
| “Contrato de Distribuição”: | É o *“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, com Esforços Restritos de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão da BSI CAPITAL DA SECURITIZADORA S.A.”*, celebrado pela Fiduciária e o Coordenador Líder;  |
| “Contratos de Compra e Venda”: | Significam as promessas de compra e venda e/ou os contratos definitivos de compra e venda das Unidades Autônomas e/ou instrumentos equivalentes, celebrados entre os Compradores, na qualidade de compradores, e a Fiduciante, na qualidade de vendedora, que dão origem aos Créditos Fiduciários; |
| “Contratos de Garantia”: | Significam, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Escritura de Hipoteca, o Contrato de Cessão Fiduciária; |
| “Coordenador Líder”: | **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25; |
| “Compradores” | Significam as pessoas físicas ou jurídicas, devedores dos Créditos Fiduciários, adquirentes das Unidades Autônomas e que celebraram os Contratos de Compra e Venda com a Fiduciante; |
| “Créditos Fiduciários”: | Significam todos os créditos imobiliários, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Compra e Venda celebrados, e a serem celebrados, pela Fiduciante, na qualidade de vendedora, com os Compradores, na qualidade de compradores, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, bem como todos os direitos e ações que deles decorrem; |
| “Créditos Imobiliários CCB”: | Significam todos os créditos imobiliários oriundos do financiamento à construção disponibilizado pelo Cedente CCB à Fiduciante nos termos das CCBs, conforme descritos e caracterizados no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes conforme disposto nas CCBs, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, bem como todos os direitos e ações que deles decorrem; |
| “CRI”: | São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão da Fiduciária que serão emitidos pela Fiduciária, no âmbito da Oferta Restrita; |
| “CVM”: | Comissão de Valores Mobiliários; |
| “Data de Emissão”: | É o dia [data] de [ ] de 2020; |
| “Despesas da Operação”: | Tem o significado que lhe é atribuído no item 1.9, do Contrato de Cessão CCB; |
| “Devedora”: | No âmbito das CCBs, da Escritura de Emissão das CCIs e da Emissão de CRI, significa a Fiduciante, qualificada no preâmbulo deste Contrato, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários CCB; |
| “Dia(s) Útil (eis)”: | Qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente será considerado Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Instrumento não sejam um Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; |
| “Documentos da Operação” | Significam, em conjunto, as CCBs, os Contratos de Garantia, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão CCB, o Contrato de Distribuição, o Termo de Securitização e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos ora referidos; |
| “Emissão de CRI”: | A emissão dos CRI da 8ª Série da 1ª Emissão da Fiduciária, que serão emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários CCB; |
| “Empreendimento”: | É o seguinte Empreendimento, realizado nos termos da Lei nº 4591/64, de titularidade do Fiduciante:Empreendimento denominado “[...]”, aprovado pela Prefeitura de [...], pelo Alvará nº [...], com as características abaixo:- matrícula nº [...] do [tabelionato];- data de aprovação: [...];- nº de unidades: [...];- área total do terreno: [...] |
| “Escritura de Emissão”: | É o *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”*, celebrado pela Cedente CCB e a Instituição Custodiante, tendo por objeto a emissão da CCI CCBs;  |
| “Escritura de Hipoteca” | Significa a "Escritura de Constituição de Garantia Hipotecária", lavrada pelo cartório do 24º Ofício de notas da Comarca do Rio de Janeiro/RJ, celebrada entre o Fiduciante e a Fiduciária nesta data, tendo por objeto o Empreendimento; |
| “Fiduciante”:  | **SPE ITABORAÍ 1 EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada no preâmbulo deste Contrato de Cessão Fiduciária;  |
| “Fiduciária”:  | **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, já qualificada no preâmbulo deste Contrato de Cessão Fiduciária; |
| “Garantias” | Significam, em conjunto, o Aval prestado pelos Avalistas, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Hipoteca, a Cessão Fiduciária, a Reserva de Liquidez e a Reserva de Contingência; |
| “Hipoteca”: | É a garantia real imobiliária constituída nos termos da Escritura de Hipoteca; |
| “IGPM/FGV”: | Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.  |
| “Instrução CVM 414”: | Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada; |
| “Instrução CVM 476”: | Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada; |
| “Lei nº 9.514/1997”: | Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada; |
| “Lei nº 10.931/2004”: | Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada; |
| “Obrigações Garantidas”: | Significam (a) as obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pelos Fiduciante e pelos Avalistas, do principal, dos juros, dos encargos moratórios, do custo de pagamento antecipado e dos demais encargos, relativos às CCBs e aos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de pagamento antecipado ou de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, conforme previsto nas CCBs; (b) pagamento dos Créditos Fiduciários, o que inclui a totalidade das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Compradores em decorrência dos Contratos de Compra e Venda; (c) cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pela Fiduciante e/ou pelos Avalistas nos termos dos Documentos da Operação, e suas posteriores alterações, incluindo obrigações de pagar despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; (d) todos os pagamentos decorrentes dos CRI, lastreado nos Créditos Imobiliários CCB, o que inclui o pagamento das Despesas da Operação e cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais e acessórias, que decorram dos CRI, inclusive em decorrência de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, previstas no Termo de Securitização e suas posteriores alterações, cujos termos a Fiduciante declaram ter tomado conhecimento e estarem de acordo; e (e) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Fiduciária venha a desembolsar nos termos dos Documentos da Operação e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias. |
| “Oferta Restrita”: | A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, dos CRI, lastreado nos Créditos Imobiliários CCB, que será emitido através do Termo de Securitização e que será objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 476 e da Instrução CVM 414; |
| “Sistema de Negociação”: | Sistema de registro, negociação e liquidação financeira das CCIs, administrado pela B3;  |
| “Termo de Securitização”: | O “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 8ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.”* a ser firmado, nesta data, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário; |
| “Unidades Autônomas”: | São as unidades autônomas relacionadas aos Créditos Fiduciários, de propriedade da Fiduciante, que fazem parte do Empreendimento, quando consideradas em conjunto; |
| “Valor da Cessão”: | É o montante a ser pago pela Fiduciária diretamente à Fiduciante, por indicação da Cedente CCB, em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários, condicionado à efetiva distribuição dos CRI a investidores, na forma prevista no Contrato de Cessão CCB; |
| “Vencimento Antecipado”: | Significa a obrigação dos Fiduciante de liquidar antecipadamente a integralidade do saldo devedor das CCBs, acrescidos dos juros e encargos aplicáveis, quando da ocorrência de determinadas situações previstas nas CCBs. |

## **III - CONSIDERANDO QUE:**

(a) A Fiduciante é sociedade que desenvolve empreendimentos imobiliários na forma de loteamentos e/ou incorporações imobiliárias, cujas atividades incluem providenciar (i) o pré-desenvolvimento e o desenvolvimento de infra-estrutura dos projeto, (ii) as respectivas estratégias de marketing, (iii) a venda de Unidades Autônomas, (iv) a administração dos recebíveis oriundos da comercialização de referidas Unidades Autônomas, inclusive no que se refere à inadimplência de compradores, (v) a coordenação do procedimento de transferência de propriedade das Unidades Autônomas aos compradores finais, e (vi) a administração predial dos projetos de que participa até a efetiva transferência para as associações de moradores;

(b) a Cedente CCB celebrou, na presente data, com a Fiduciante, uma operação de financiamento imobiliário para desenvolvimento das obras do Empreendimento, por meio da qual a Fiduciante emitiu em favor da Cedente CCB as CCBs;

(c) na presente data, a Cedente CCB emitiu as CCI CCB, por meio da celebração Escritura de Emissão, para representar os Créditos Imobiliários CCB devidos pela Fiduciante por força das CCBs, nos termos dos artigos 18 e seguintes da Lei nº 10.931/2004, com o objetivo de que sirvam de lastro para a emissão dos CRI;

(d) A Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, tendo como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a emissão de valores mobiliários neles lastreados;

(e) A Cedente CCB celebrou nesta data com a Fiduciária o Contrato de Cessão CCB, tendo por objeto a cessão dos Créditos Imobiliários CCB decorrentes das CCBs, incluindo todas as garantias e demais direitos a eles inerentes;

(f) Os Créditos Imobiliários CCB servirão de lastro para a Emissão de CRI pela Fiduciária;

(g) Sem prejuízo de outras garantias a serem constituídas, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Fiduciante pretende alienar e ceder fiduciariamente os Créditos Fiduciários de sua titularidade, devidos pelos Compradores em decorrência dos Contratos de Compra e Venda tudo por meio do presente Contrato de Cessão Fiduciária;

(h) Ainda, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, na presente data são constituídas as garantias previstas na Escritura de Hipoteca e na Alienação Fiduciária de Quotas;

(i) a Fiduciária pretende contratar o Coordenador Líder, por meio do Contrato de Distribuição, para realizar a oferta pública de distribuição primária dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476;

(f) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar a presente Cessão Fiduciária, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas:

**IV - CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

1.1. Objeto:Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, por este Contrato de Cessão Fiduciária e na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretratável, de modo *pro-solvendo*, nos termos, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, e, no que for aplicável, do artigo 66‑B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, e dos artigos 1.361 e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 do Código Civil, cede fiduciariamente à Fiduciária:

(a) os Créditos Fiduciários já constituídos, que encontram-se perfeitamente descritos e caracterizados nos termos do Anexo I ao presente instrumento (“Anexo I”);

(b) os Créditos Fiduciários oriundos da futura celebração de Contratos de Compra e Venda, relativamente às Unidades Autônomas pertencentes à Fiduciante que ainda estão em estoque (não alienadas), quando estas vierem a serem comercializadas, que serão descritos e caracterizados nos termos do Anexo I, através de Aditamentos ao presente instrumento, que deverão ser celebrados [definir periodicidade], até a integral quitação das Obrigações Garantidas;

(c) créditos no valor de R$ [...] ([...]) decorrentes de parte dos valores que a Fiduciante é titular em razão do Valor da Cessão, a ser pago na Conta Centralizadora, que será retida pela Fiduciária quando do pagamento do Valor da Cessão à Fiduciante, nos termos do item 8.3.(c) do Contrato de Cessão CCBs (“**Reserva de Liquidez**”), devendo a Reserva de Liquidez ser mantida nos termos da Cláusula 3.3.2 do presente Contrato de Cessão Fiduciária; e

(c) créditos no valor de R$ [...] ([...]), decorrente de parte dos valores que a Fiduciante é titular em razão do Valor da Cessão, a ser pago na Conta Centralizadora, que será retida pela Fiduciária quando do pagamento do Valor da Cessão à Fiduciante, nos termos do item 8.3.(d) do Contrato de Cessão CCBs (“**Reserva de Contingência**”), devendo a Reserva de Contingência ser mantida nos termos da Cláusula 3.3.3 do presente Contrato de Cessão Fiduciária.

1.1.1. A presente cessão fiduciária abrange: (a) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante, presentes e futuros, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda; (b) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante que vierem a ser recebidos, por engano, pela Fiduciante em pagamento dos Créditos Fiduciários, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; (c) a totalidade da Reserva de Liquidez; (d) a totalidade da Reserva de Contingência; (e) de forma transitória, os direitos creditórios de titularidade da Fiduciante, referentes ao Valor da Cessão, até que sejam cumpridas as Condições Precedentes previstas na cláusula 2.3. do Contrato de Cessão CCB (f) a totalidade dos direitos sobre a Conta Centralizadora; e (g) a totalidade dos Investimentos Permitidos (conforme definido abaixo), que estão vinculados à Conta Centralizadora.

1.1.2. As Partes declaram que o valor da cessão fiduciária dos Créditos Fiduciários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda cedidos fiduciariamente à Fiduciária é, nesta data, de R$ [...] ([...]).

1.2 Vigência: A Cessão Fiduciária permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor até o que ocorrer primeiro entre:

1. a integral quitação das Obrigações Garantidas; e
2. a integral excussão da Cessão Fiduciária, desde que a Fiduciária tenha recebido o produto da excussão de forma definitiva e incontestável.

1.2.1 Ocorrendo o evento a que se refere a Cláusula 1.2 acima, inciso (i), a Fiduciária deverá, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data de solicitação da Fiduciante nesse sentido, e desde que, nesse período, não haja questionamento, pela Fiduciária, acerca dos valores recebidos, enviar à Fiduciante comunicação escrita (i) atestando o término de pleno direito deste Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) autorizando a Fiduciante a averbar a liberação da Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documentos a que se refere a Cláusula 4.1.(b) abaixo.

1.3 Características das Obrigações Garantidas: Para os fins da legislação aplicável, as principais características das Obrigações Garantidas são as seguintes:

1. Créditos Imobiliários CCB, representados pelas CCIs CCB:
	1. Valor: R$ [...] ([...]), em [...];
	2. Atualização monetária: IGPM, com cálculo pro rata die, se necessário, nos termos da CCB;
	3. Juros remuneratórios: [...]% ao ano;
	4. Encargos moratórios: o não pagamento dos Créditos Imobiliários CCB devidos em decorrência das CCBs sujeitará a Fiduciante ao pagamento de (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; (b) correção monetária mensal, de acordo com o índice IGP-M; e (c) multa de 2% (dois por cento) acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso. Tais encargos previstos neste item serão calculados pro rata die sobre o valor total em atraso, se necessário, nos termos da CCB [validar]; e
	5. Prazo máximo: [...] ([...]) meses.
2. CRI:
	1. Valor: Conforme o previsto no Termo de Securitização;
	2. Atualização monetária: Conforme o previsto no Termo de Securitização;
	3. Juros remuneratórios: Conforme o previsto no Termo de Securitização
	4. Prazo: Conforme o previsto no Termo de Securitização.

1.4. Abrangência da Cessão Fiduciária: A cessão fiduciária dos Créditos Fiduciários compreende, além da cessão ao direito de recebimento dos Créditos Fiduciários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Fiduciários.

1.5. Responsabilidade pela existência dos Créditos Fiduciários: A Fiduciante é responsável pela correta constituição, existência, exigibilidade, correta formalização e validade dos respectivos Créditos Fiduciários ao tempo da cessão à Fiduciária, respondendo solidariamente pelas obrigações assumidas pelos Compradores nos termos dos Contratos de Compra e Venda.

1.6. Posição Contratual: Fica desde já ajustado entre as Partes que a presente cessão se limita à cessão dos Créditos Fiduciários, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Fiduciária, da posição contratual da Fiduciante nos Contratos de Compra e Venda.

1.7. Transferência de Titularidade: A cessão dos Créditos Fiduciários é realizada por meio da celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária.

1.7.1. O Anexo I contém ainda a descrição dos Créditos Fiduciários já constituídos, com: (i) a qualificação dos Compradores; e (ii) a identificação das Unidades Autônomas. **Nota Pavarini:** conforme ajuste sugerido na alínea (b) da Cláusula 1.1, acima.

 Nota Pavarini: a viculção aos CRI já é tratada na Cláusula 2.3 e a questão da vedação à compensação foi inserida na cláusula 2.1, com a criação da sub-cláusula 2.1.1..

1.8. A garantia ora estabelecida:

(a) é um direito contínuo e, em especial, mas sem limitações, não é nem deverá ser considerado satisfeito por qualquer dispensa ou pagamento intermediário referente a quaisquer obrigações ou por qualquer acerto de contas entre a Fiduciante e a Fiduciária;

(b) é constituída adicionalmente a, e sem substituir ou derrogar, qualquer das outras garantias ora ou doravante detidas pela Fiduciária contra a Fiduciante, com relação a todos ou quaisquer pagamentos e obrigações referentes às Obrigações Garantidas;

(c) continuará em pleno vigor e efeito independentemente da não validade ou inexequibilidade de qualquer dos Documentos da Operação ou questão que possa de outra forma exonerar a Fiduciante; e

(d) continuará integralmente em pleno vigor e efeito até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

1.9. A Fiduciante e a Fiduciária mutuamente aceitam e concordam que o presente Contrato de Cessão Fiduciária poderá ser rescindido na hipótese prevista na Cláusula 2.3.1 do Contrato de Cessão CCB, ou seja, em caso de decurso do prazo sem que seja comprovado o cumprimento das Condições Precedentes pela Fiduciante.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DOS PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS FIDUCIÁRIOS**

2.1. Conta Centralizadora: Fica estabelecido que, durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Fiduciários, bem como todos e quaisquer recursos oriundos do pagamento dos Créditos Fiduciários, extraordinários ou não, no todo ou em parte, serão realizados exclusivamente na Conta Centralizadora até o limite do valor necessário para o pagamento da parcela de principal e juros dos CRI no mês subsequente ao do pagamento, todas vinculadas ao patrimônio separado.

 2.1.1. É vedado à Fiduciante compensar qualquer crédito que detenha ou que venha a deter contra os Compradores, inclusive decorrentes de multas e/ou penalidades estabelecidas nos Contratos de Compra e Venda, bem como modificar, por qualquer forma ou meio, os Contratos de Compra e Venda.

2.2. Créditos Fiduciários Futuros: Os créditos oriundos das vendas futuras das Unidades Autônomas pertencentes à Fiduciante, quando estas vierem a ser comercializadas, constituirão Créditos Fiduciários nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária. Em razão da presente Cessão Fiduciária, os Créditos Fiduciários das vendas futuras das Unidades Autônomas passarão a pertencer à Fiduciária a partir de sua celebração, ficando a Fiduciária investida desde logo no direito de cobrar e receber as prestações referentes a estes Créditos Fiduciários. Em relação aos Créditos Fiduciários das vendas futuras das Unidades Autônomas deverão ser observadas as seguintes regras:

(a) Quando da celebração de novos Contratos Compra e Venda que gerem os Créditos Fiduciários, estes deverão ser celebrados entre a Fiduciante e os Compradores com a menção expressa de que os Créditos Fiduciários foram cedidos fiduciariamente à Fiduciária, sendo que a Fiduciária deverá ser indicada como credora e beneficiária da integralidade dos pagamentos desses contratos;

(b) Todo e qualquer novo Contrato de Compra e Venda celebrado pela Fiduciante constituirá os Créditos Fiduciários que estarão automaticamente integrados à garantia fiduciária ora constituída, independentemente de qualquer providência adicional e permanecerão nesta condição até a eventual liberação nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária;

(c) A Fiduciante se obriga a celebrar e/ou ratificar todos os documentos que eventualmente sejam necessários ou exigidos para o bom cumprimento da cessão fiduciária dos Créditos Fiduciários;

(d) Em até 5 (cinco) dias úteis a contar da celebração de qualquer Contrato a de Compra e Venda que gere os Créditos Fiduciários, a Fiduciante deverá enviar cópia do referido contrato à Fiduciária;

2.3 Vinculação dos Créditos Fiduciários ao CRI: Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Fiduciários estarão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Fiduciária, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Fiduciária.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DA CONTA CENTRALIZADORA**

3.1. A Fiduciante se obriga a:

* + 1. manter, exclusivamente na Conta Centralizadora, toda a cobrança decorrente dos Créditos Fiduciários, sendo que tais cobranças serão depositadas originalmente na Conta Centralizadora; e
		2. fazer com que sejam depositados, exclusivamente na Conta Centralizadora a totalidade dos recursos recebidos em pagamento dos Créditos Fiduciários.

3.2. Durante a vigência deste Contrato, a Fiduciante concorda que a Conta Centralizadora será movimentada única e exclusivamente pela Fiduciária, nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, observado o disposto na Cláusula Décima abaixo.

3.3. Os Créditos Fiduciários ficarão indisponíveis à Fiduciante e à disposição da Fiduciária sempre que:

* + 1. esteja em curso um Evento de Retenção (conforme definido abaixo);
		2. a razão entre o saldo efetivamente recebido dos Créditos Fiduciários no mês corrente, deduzidas as Despesas da Operação e os recursos decorrentes de Pré-Pagamentos, divididos pelo valor da parcela dos CRI do mês imediatamente seguinte, incluindo principal, juros e demais encargos, deverá ser sempre igual ou superior 150% (cento e cinquenta por cento) (“**Razão Mínima de Garantia**”); e
		3. a Reserva de Liquidez e/ou a Reserva de Contingência não estejam integralmente compostas conforme o disposto nas Cláusulas 3.3.2 e 3.3.3;

3.3.1. Para fins da apuração a que se refere a cláusula anterior, serão utilizados os relatórios elaborados pela Empresa de Monitoramento previstos na Cláusula 6.2.

3.3.2. A Reserva de Liquidez corresponderá a recursos, livres e disponíveis à Fiduciária, na Conta Centralizadora ou nos Investimentos Permitidos, no valor de R$ [...] ([...]) na presente data. A Reserva de Liquidez será atualizada anualmente de acordo com a variação positiva do IGPM, a contar da data de assinatura deste contrato, cabendo à Fiduciante a obrigação de manter o seu valor atualizado durante todo o prazo da Emissão de CRI. A Reserva de Liquidez ficará depositada na Conta Centralizadora ou nos Investimentos Permitidos até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, após o cumprimento das Obrigações Garantidas, será integralmente devolvida à Fiduciante, acrescido dos eventuais rendimentos dos Investimentos Permitidos. No caso de utilização ou defasagem da Reserva de Liquidez o valor deverá ser recomposto mediante (a) depósito com recursos próprios no prazo improrrogável de 2 (dois) Dias Úteis a contar da notificação da Fiduciária à Fiduciante nesse sentido; ou (b) reter mensalmente os recursos dos Créditos Fiduciários que estiverem depositados na Conta Centralizadora, mediante retenção de referidos valores até a integral recomposição. Nesse caso, até que seja recomposto, nenhum recurso da Conta Centralizadora será liberado à Fiduciante.

3.3.3. A Reserva de Contingências corresponderá a recursos, livres e disponíveis à Fiduciária, na Conta Centralizadora ou nos Investimentos Permitidos, no valor de R$ [...] ([...]) na presente data e servirá para arcar com despesas de contingências imprevistas na Emissão de CRI ou a necessidade de alteração dos Documentos da Operação, incluindo os gastos com publicações, realização das assembleias dos titulares dos CRI, honorários de advogados, custas, despesas, emolumentos, reembolso de despesas. A Reserva de Contingências será atualizada anualmente de acordo com a variação positiva do IGPM, a contar da data de assinatura deste contrato, cabendo à Fiduciante a obrigação de manter o seu valor atualizado durante todo o prazo da Emissão de CRI. A Reserva de Contingências ficará depositada na Conta Centralizadora ou nos Investimentos Permitidos até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, após o cumprimento das Obrigações Garantidas, será integralmente devolvida à Fiduciante, acrescido dos eventuais rendimentos dos Investimentos Permitidos. No caso de utilização ou defasagem da Reserva de Contingências o valor deverá ser recomposto mediante (a) depósito com recursos próprios no prazo improrrogável de 2 (dois) Dias Úteis a contar da notificação da Fiduciária à Fiduciante nesse sentido; ou (b) reter mensalmente os recursos dos Créditos Fiduciários que estiverem depositados na Conta Centralizadora, mediante retenção de referidos valores até a integral recomposição. Nesse caso, até que seja recomposto, nenhum recurso da Conta Centralizadora será liberado à Fiduciante.

3.4. Caso não esteja em curso nenhuma das situações previstas na Cláusula 3.3, e desde que atingida a Razão Mínima de Garantia, caso existam Créditos Fiduciários excedentes aos valores ali descritos, então a Fiduciária deverá liberar e transferir os Créditos Fiduciários depositados na Conta Centralizadora, excedentes às condições acima descritas, para a Conta de Livre Movimentação da Fiduciante, sendo que os recursos transferidos para a Conta de Livre Movimentação, nos termos desta Cláusula, serão de livre e exclusiva movimentação e utilização pela Fiduciante.

3.4.1. Para fins da liberação de que trata esta Cláusula 3.4, a Empresa de Monitoramento verificará as informações constantes nos relatórios na Cláusula 6.2 e, caso não haja nenhuma divergência nas informações prestadas pela Fiduciante e observadas as regras acima, então, mensalmente, até o 10o (décimo) Dia Útil a Fiduciária transferirá os recursos excedentes para a Conta de Livre Movimentação.

3.4.2. Caso esteja em curso alguma das situações previstas na Cláusula 3.3, todos os valores depositados na Conta Centralizadora serão retidos até que cesse o evento causador da retenção e/ou a Fiduciante efetue a substituição dos Créditos Fiduciários inadimplentes, na forma da Cláusula Sétima, e atinjam os critérios mínimos de liberação, quando então, no mês subsequente à regularização, as liberações de recursos excedentes para a Conta de Livre Movimentação serão retomadas.

3.5. Para fins desta Cláusula "**Evento de Retenção**" significa (a) qualquer inadimplemento de qualquer obrigação da Fiduciante e/ou de qualquer dos Avalistas nos termos de qualquer dos Documentos da Operação; e/ou (b) qualquer inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Fiduciante e/ou Compradores; e/ou (c) qualquer evento de insuficiência de recursos para pagamento de qualquer das Obrigações garantidas, em especial a remuneração dos CRI, incluindo principal, juros e demais encargos, e/ou insuficiência de recursos para manutenção das garantias ora constituídas ou ainda para pagamento das despesas recorrentes da Operação.

3.6. Os recursos que forem depositados na Conta Centralizadora integrarão o patrimônio separado, podendo ser aplicados pela Fiduciária em: instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha (“**Investimentos Permitidos**”). Os Investimentos Permitidos estão, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional ou da celebração de aditamento a este Contrato, cedidos fiduciariamente à Fiduciária, nos termos da Cláusula 1.1.1.

3.6.1 Todas os Investimentos Permitidos realizadas nos termos desta Cláusula deverão ser resgatadas de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora para a realização de qualquer pagamento devido no âmbito da Emissão de CRI.

3.6.2 A Fiduciária jamais será responsabilizada pela performance dos Investimentos Permitidos.

**CLÁUSULA QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE**

4.1. Aperfeiçoamento da Cessão Fiduciária: Como parte do processo de aperfeiçoamento da Cessão Fiduciária, a Fiduciante se obriga, às suas expensas, a:

* + 1. entregar à Fiduciária, como condição para recebimento do Valor da Cessão, uma via original deste Contrato de Cessão Fiduciária registrada nos Registros de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes da Fiduciante e da Fiduciária; e
		2. no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de celebração de qualquer aditamento a este Contrato de Cessão Fiduciária, inclusive no caso de celebração do Anexo III, entregar à Fiduciária uma via original registrada dos referidos aditamentos nos Registros de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes da Fiduciante e da Fiduciária.

4.1.1. A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a cumprir qualquer outra exigência legal ou regulatória que venha a ser aplicável e necessária à preservação e/ou ao exercício, pela Fiduciária, de seus direitos nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária.

4.1.2. A Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do negócio objeto da Emissão de CRI, e até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nomeiam e constituem a Fiduciária como sua procuradora, para, caso não cumpra qualquer das obrigações a que se refere a Cláusula 4.1 acima (e subcláusulas), sem prejuízo da configuração de inadimplemento de obrigação não pecuniária, nos termos dos Documentos da Operação, representá-la perante qualquer repartição pública federal, estadual e municipal, e perante terceiros, com poderes especiais para, em seu nome, (i) notificar, comunicar e/ou, de qualquer outra forma, informar terceiros sobre esta Cessão Fiduciária; (ii) praticar atos perante os cartórios de registro de títulos e documentos a que se refere a Cláusula 4.1 acima, com amplos poderes para proceder ao registro e/ou averbação desta Cessão Fiduciária, assinando formulários, pedidos e requerimentos; (iii) representá-la na assinatura de eventuais aditamentos a este Contrato que se façam necessários exclusivamente para atender a eventuais exigências de qualquer dos competentes cartórios de registro de títulos e documentos a que se refere a Cláusula 4.1 acima; e (iv) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato nos estritos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, podendo os poderes aqui outorgados serem substabelecidos, no todo ou em parte.

4.1.3. Constatando-se a ocorrência de trânsito em julgado de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, em sede de arresto, sequestro ou penhora que acarretem ou possam acarretar a deterioração dos Créditos Fiduciários, a Fiduciante obriga-se a observar as regras de Substituição previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária.

4.2. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária, a Fiduciante obriga-se, de forma ilimitada e solidária entre si, a:

1. até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, não praticar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Fiduciários ou na alteração de seus termos, condições e procedimentos de pagamento dos Créditos Fiduciários, exceto se expressamente previsto nos Contratos da Operação;
2. manter toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Fiduciante e aos Compradores as condições fundamentais de funcionamento, bem como que determinam os termos e condições da constituição dos Créditos Fiduciários;
3. manter contratados os prestadores de serviços necessários à emissão dos CRI;
4. salvo se prévia e expressamente aprovado pela Fiduciária devidamente autorizada pelos titulares dos CRI, representados pelo Agente Fiduciário, não renunciar ao exercício de direito, tácita ou expressamente, ou alterar, por meio de aditamento ou por qualquer outro meio, os direitos previstos em qualquer das cláusulas dos Documentos da Operação que, em qualquer caso, possa afetar os Créditos Fiduciários;
5. notificar os Compradores, na forma prevista na Cláusula Quinta abaixo, para que estes realizem os pagamentos da totalidade dos Créditos Fiduciários exclusivamente na Conta Centralizadora;
6. encaminhar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente seguintes à data do recebimento da citação, cópia de pedido de falência contra si apresentado por terceiros;
7. encaminhar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua deliberação, cópia de qualquer proposta de pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução e/ou liquidação aprovada por seus órgãos societários;
8. efetuar, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, os respectivos lançamentos contábeis correspondentes à cessão fiduciária dos Créditos Fiduciários à Fiduciária;
9. encaminhar imediatamente à Fiduciária quaisquer avisos, notificações, citações que vier a receber relacionados às Unidades Autônomas, Empreendimento ou aos Compradores;
10. manter válida, ao longo de todo prazo de vencimento dos Créditos Fiduciários, a certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa, de tributos federais administrados pela Secretaria da Receita Federal (CND/SRF) em nome da Fiduciante. Caso a referida certidão venha a perder sua validade, a Fiduciante deverá, num prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do vencimento, providenciar sua renovação, bem como encaminhar à Fiduciária cópia, sempre que solicitado por esta, no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da referida solicitação ou da efetiva renovação.
11. defender-se, às suas expensas, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo, judicial, administrativo ou arbitral, que possa afetar ou alterar a Cessão Fiduciária, qualquer dos Créditos Fiduciários, qualquer dos demais Documentos das Obrigações Garantidas e/ou o integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, bem como informar os Fiduciária e a Fiduciária, por escrito, sobre qualquer evento a que se refere este inciso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua ciência;
12. pagar e cumprir todas as obrigações impostas por lei relativamente aos Créditos Fiduciários, mantendo-os em dia com todos os tributos incidentes, seja em decorrência de novas disposições legais e regulamentares, seja por interpretação das existentes, exibindo, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva solicitação, os comprovantes de cada pagamento sanando o débito;
13. tratar qualquer sucessor da Fiduciária como se fosse signatário original deste Contrato e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Fiduciária nos termos dos Documentos das Obrigações Garantidas;
14. na ocorrência de excussão da presente garantia, não obstar quaisquer atos que sejam necessários ou convenientes à excussão da Cessão Fiduciária, conforme estabelecido neste Contrato;
15. com relação a qualquer dos Créditos Fiduciários e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes, não alienar, vender, ceder, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, locar, arrendar, dar em pagamento, endossar, descontar ou de qualquer outra forma transferir ou dispor, inclusive por meio de redução de capital, ou constituir qualquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus") (exceto por esta Cessão Fiduciária), nem permitir que qualquer dos atos acima seja realizado, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, exceto se previamente autorizado pelos Fiduciária por escrito;
16. não encerrar, rescindir, distratar, aditar, alterar ou constituir Ônus sobre a Conta Centralizadora;
17. indenizar e manter a Fiduciária indene contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pela Fiduciária, originados de ou relacionados a: (i) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Fiduciante nos termos do presente Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) ação ou omissão dolosa ou culposa da Fiduciante; ou (iii) quaisquer demandas, ações, processos e procedimentos que venham a ser promovidos pelos Compradores ou quaisquer terceiros, inclusive órgãos públicos, para discutir os Créditos Fiduciários, fundamentados em relação de consumo, relacionados às obras do Empreendimento ou não, incluindo rescisões contratuais promovidas diretamente contra a Fiduciante que possam afetar o regular pagamento dos Créditos Fiduciários;
18. Na hipótese da propositura de quaisquer demandas acima mencionadas em face da Fiduciária, e desde que tempestivamente notificadas pela Fiduciária, a Fiduciante obriga-se a, em até 5 (cinco) Dias Úteis, peticionar nos processos informando serem as legítimas titulares do polo passivo das respectivas ações, requerendo a substituição processual, sendo que o descumprimento da presente obrigação acarretará à Fiduciante a incidência de uma multa equivalente à 20% (vinte por cento) do valor da demanda proposta, sem prejuízo da apuração posterior de outras perdas e danos pela Fiduciária;
19. Sem prejuízo da obrigação assumida acima, a Fiduciante obriga-se a fornecer os documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses da Fiduciária contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos a contar da solicitação da Fiduciária ou em prazo menor, na hipótese da Fiduciária comprovar tal necessidade mediante apresentação de decisão judicial e/ou administrativa em que conste exigência de apresentação do respectivo documento em prazo menor, sendo que o descumprimento da presente obrigação acarretará à Fiduciante a incidência de uma multa equivalente à 20% (vinte por cento) do valor da demanda proposta, cumulativa com a penalidade acima prevista, sem prejuízo da apuração posterior de outras perdas e danos pela Fiduciária;
20. apresentar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da presente data o Certificado de conclusão de Obras (habite-se) ou o Termo de Vistoria de Obra (TVO) expedido pela Prefeituras Municipal onde se localiza o Empreendimento, confirmando a execução e finalização de todas as obras relativas à implantação do Empreendimento devendo, no mesmo prazo, apresentar certidão atualizada da matrícula do Empreendimento constando a averbação da conclusão das obras e a especificação das Unidades Autônomas a que se refere o Empreendimento;
21. [verificar a necessidade de outras pendências a serem apresentadas posteriormente de acordo com a due diligence].

**CLÁUSULA QUINTA - DA NOTIFICAÇÃO AOS COMPRADORES**

5.1. Envio de notificação aos Compradores: A Fiduciante compromete-se a notificar os Compradores a respeito da presente cessão fiduciária, mediante correspondência escrita elaborada nos termos do Anexo II deste Contrato de Cessão Fiduciária e encaminhada com aviso de recebimento (“AR”) aos Compradores.

5.1.1. Deverá constar na notificação a ser encaminhada aos Compradores a denominação da Fiduciária ou de quem a mesma indicar, notificação esta realizada com Aviso de Recebimento (“AR”), devendo constar no campo “Declaração de Conteúdo”, a seguinte frase: “Notificação da Cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato [de Compra e Venda ou de Promessa de Compra e Venda], da unidade \_\_, do Empreendimento \_\_\_, celebrado com V.Sª. em [...] de [...] de [...]”, entregando à Fiduciária cópia da notificação respectiva.

5.1.2. A Fiduciante fica obrigada, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos a contar da presente data, a encaminhar à Fiduciária todos os ARs originais das Notificações aos Compradores.

5.1.3. Caso haja comprovação de que os ARs voltaram sem confirmação de recebimento por parte dos Compradores, a Fiduciante se obriga a enviar carta registrada aos respectivos Compradores, devendo apresentar os comprovantes de envio à Fiduciária em 60 (sessenta) dias corridos do término do prazo de que trata o item 5.1.2 acima. Decorrido o prazo adicional ora indicado, e caso a Fiduciante não efetue a notificação a determinados Compradores, então aplicar-se-á o disposto no item 5.1.4 abaixo.

5.1.4. O descumprimento das obrigações de que tratam os itens 5.1.2 e 5.1.3 acima no prazo de 120 (cento e vinte) dias (somatória dos prazos acima) acarretará na obrigação de exclusão do Contrato de Compra e Venda cujo Comprador não tenha sido notificado do presente Contrato de Cessão Fiduciária, com a obrigatoriedade da Fiduciante proceder sua substituição por outro Contrato de Compra e Venda, na forma da Cláusula Sétima abaixo.

5.1.5. Ademais, a Fiduciante se compromete a encaminhar notificação aos Compradores dos Contratos de Compra e Venda referidos na Cláusula Sétima abaixo em caso de ocorrência dos Procedimentos de Substituição, comunicando-lhes acerca da presente cessão, sendo a presente Cláusula igualmente aplicável a referidos instrumentos.

5.1.6. Em não sendo implementada as Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão CCB, caberá à Fiduciante, posteriormente à resolução deste Contrato, notificar novamente os Compradores informando-os da rescisão contratual respectiva, sem que à Fiduciária caiba qualquer responsabilidade ou ônus daí advindo.

**CLÁUSULA SEXTA – DA COBRANÇA AOS COMPRADORES**

6.1. A Fiduciante fará a emissão dos boletos bancários aos Compradores, nos quais deverão constar que a Fiduciária é a beneficiária dos pagamentos correspondentes e, consequentemente, os valores relativos aos Créditos Fiduciários deverão ser pagos diretamente na Conta Centralizadora.

6.2. Mensalmente, sempre até o quinto dia útil, a empresa ReitServiçosLtda**.**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.032.119/0001-10 (“**Empresa de Monitoramento**”), especialmente contratada para realizar o monitoramento da carteira dos Créditos Fiduciários, deverá elaborar relatórios de cobrança e arrecadação com relação ao mês imediatamente anterior, contendo informações sobre todas as cobranças e recebimentos do mês de arrecadação, em formato a ser oportunamente indicado pela Fiduciária para as informações relativas aos Créditos Fiduciários. A Fiduciária, responsabilizar-se-á pela verificação e validação mensal do relatório de cobrança gerado pela Empresa de Monitoramento, sendo que, adicionalmente, a Fiduciante deverá encaminhar à Empresa de Monitoramento e à Fiduciária toda e qualquer informação compartilhada com instituições financeiras referente à cobrança dos Créditos Fiduciários, bem como toda e qualquer informação solicitada pela Fiduciária.

6.2.1 Adicionalmente, a Fiduciária terá a prerrogativa de solicitar relatórios diários com a arrecadação dos Créditos Fiduciários do dia útil imediatamente anterior.

6.2.2 Os relatórios da Empresa de Monitoramento deverão incluir as informações relativas aos Créditos Fiduciários efetivamente recebidos a cada mês, Créditos Fiduciários inadimplentes em percentual sobre a carteira e com a identificação individualizada de cada inadimplência, Pré-Pagamentos, abaixo definido, o valor das Despesas da Operação do mês corrente e cálculo da Razão Mínima de Garantia, acima definida, com base no valor da parcela dos CRI do mês imediatamente seguinte, a ser informado pela Fiduciária.

6.3. Caso a Fiduciante, por qualquer razão, venham a receber quaisquer valores relativos aos Créditos Fiduciários, deverá, na qualidade de fiel depositária dos mesmos, na pessoa de seu representante legal, Sr. ALOISIO AZEVEDO TOSINI (“Fiel Depositário”), depositar na Conta Centralizadora os valores recebidos, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas contadas do recebimento. O Fiel Depositário firma este Contrato, manifestando sua concordância quanto à assunção de todas as obrigações legais relativas ao depósito, nos termos da legislação vigente, em especial consoante o referido Artigo 627 e seguintes do Código Civil.

6.4. A Fiduciante, entre outras obrigações, se obriga a:

(a) diligenciar para que sejam tomadas todas providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Fiduciários inadimplidos;

(b) usar da necessária diligência no acompanhamento das ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal; e

(c) executar os serviços com zelo, respondendo por qualquer ação ou omissão a que der causa, diretamente ou indiretamente, ou por seus funcionários ou contratados, que venha a prejudicar os direitos inerentes da Fiduciária.

6.5. Em caso de (i) não cumprimento ou (ii) demonstrada impossibilidade do cumprimento pela Fiduciante das obrigações previstas nesta Cláusula, ou ainda, (iii) caso assim deseje a Fiduciária, esta poderá, a seu exclusivo critério, desobrigar a Fiduciante total ou parcialmente, dos serviços de cobrança dos Créditos Fiduciários para que possa efetuar diretamente dos Compradores as cobranças das parcelas, bem como indicar terceiros para que as façam. Neste caso, a Fiduciante será responsável e reembolsará a Fiduciária, conforme o caso, de todos os custos e despesas decorrentes dos serviços de cobrança dos Créditos Fiduciários em atraso.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DA SUBSTITUIÇÃO DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA**

7.1. A Fiduciante obriga-se a substituir qualquer Contratos de Compra e Venda, assim observadas quaisquer das seguintes hipóteses, que deverão ser identificadas pela Fiduciante nos relatórios mensais a serem elaborados nos termos da Cláusula 6.2 acima:

1. caso qualquer dos Compradores atrase o pagamento dos Créditos Fiduciários Imobiliários por mais de 60 (sessenta) dias consecutivos, seja por motivos de inadimplência ou no caso dos Compradores obterem medidas judiciais contra a Fiduciante que autorizem a suspensão dos pagamentos (“Contratos de Compra e Venda Inadimplente”) e em razão disso haja o descumprimento da Razão Mínima de Garantia;
2. caso qualquer dos Compradores rescinda, distrate ou dê causa à rescisão do Contratos de Compra e Venda, ou ainda no caso de falecimento dos Compradores (“Contratos de Compra e Venda Rescindido”) e em razão disso haja o descumprimento da Razão Mínima de Garantia;
3. caso o Empreendimento sofra algum tipo de embargo, restrição, bloqueio ou gravame ao empreendimento que impeça o prosseguimento regular das obras e/ou entrega das Unidades Autônomas aos Compradores; e
4. caso qualquer dos Compradores não seja notificado a respeito da constituição da presente garantia, nos termos da Cláusula 5.1.4, acima.

7.2. Observada qualquer das situações previstas acima, independentemente de notificação à Fiduciante, esta se obriga, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis a contar da constatação das situações de substituição, a indicar novos compromissos de compra e venda para substituir os Contratos de Compra e Venda faltosos, de igual ou maior valor (“Novo(s) Contrato(s) de Compra e Venda”).

7.2.1. A verificação da necessidade de substituição de um Contrato de Compra e Venda será feita pelas Partes mensalmente, com base nos relatórios mensais do trimestre em referência, elaborados nos termos da Cláusula 6.2 acima.

7.2.2. A Fiduciante indicará contratos relativos a outros empreendimentos, que somente serão aceitos pela Fiduciária caso sejam cedidos pela Fiduciante, e aprovados em auditoria jurídica e contábil utilizando-se os mesmos critérios utilizados para auditoria jurídica e contábil realizada na presente Operação com relação aos Créditos Fiduciários, e ainda devem ser decorrentes de empreendimentos regulares e com todos os registros públicos necessários, bem como os Compradores dos novos créditos não podem ter histórico de inadimplência.

7.2.3. Sem prejuízo do quanto estabelecido, caso haja qualquer evento de insuficiência de recursos para pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, em especial a remuneração dos CRI, incluindo principal, juros e demais encargos, e/ou insuficiência de recursos para manutenção das garantias ora constituídas ou ainda para pagamento das despesas recorrentes da Operação, a Fiduciária deverá notificar a Fiduciante, que se obriga, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento da notificação, a realizar os procedimento de substituição ora previstos.

7.3. Caso verificada a necessidade de substituição de Contratos de Compra e Venda em qualquer das hipóteses acima elencadas sem que a Fiduciante realize a substituição nas formas ora previstas, a Fiduciária notificará a Fiduciante da referida situação. A partir do envio da notificação de que trata a presente Cláusula todo e qualquer valor devido pela Fiduciária à Fiduciante ficará suspenso e inexigível, seja a título for. Tal suspensão perdurará até 2 (dois) dias úteis a contar a formalização da entrega dos Contratos de Compra e Venda Substituídos conforme previsto nas Cláusula abaixo.

7.4. A substituição dos Créditos Fiduciários prevista nesta Cláusula será refletida no formulário cujo modelo consta do Anexo III ao presente Contrato de Cessão Fiduciária, que figurará como um aditamento ao presente Contrato, cuja redação consolida as informações sobre as características dos Créditos Fiduciários, à época da substituição e, uma vez rubricado pelas partes, constitui o instrumento hábil para a realização das substituições ora previstas. Após preenchido e assinado pelas Partes, o formulário cujo modelo consta do Anexo III será anexado ao presente Contrato, passando a fazer parte deste para todos os fins e efeitos, como se nele inicialmente previsto, em especial para a atualização do Anexo I.

7.4.1. Tão logo seja operada a cessão pela Fiduciante à Fiduciária dos Créditos Fiduciários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Substituídos por meio da celebração do formulário cujo modelo consta do Anexo III, estes ficarão, automática e integralmente, sujeitos aos termos e condições deste Contrato de Cessão Fiduciária.

7.5. Ante a ocorrência de negociação das Unidades Autônomas entre os Compradores e terceiros, o que necessariamente modificará as características do respectivo Crédito Fiduciário, a Fiduciante ficará obrigada a seguir o Procedimento de Substituição do respectivo Crédito Imobiliário (o disposto nas Cláusula 7.1 à 7.5, em conjunto, referidos como “Procedimento de Substituição”).

7.6. Em caso de pagamento antecipado, parcial ou integral, do saldo devedor de um Contrato de Compra e Venda pelo respectivo Comprador (“Pré-pagamento”), a Empresa de Monitoramento deverá indicar tal situação nos relatórios mensais a serem elaborados nos termos da Cláusula 6.2 acima. Nesse caso, a Fiduciária deverá certificar o depósito de referidas importâncias na Conta Centralizadora e utilizar os valores do Pré-pagamento para realizar a amortização parcial dos CRI relativamente ao valor objeto do Pré-pagamento, reduzindo assim, o saldo devedor das Obrigações Garantidas da Fiduciante, observando-se as regras abaixo.

7.6.1. Os Pré-Pagamentos recebidos dos Compradores serão mantidos na Conta Centralizadora e serão aplicados nos Investimentos Permitidos, a critério da Fiduciária até as datas previstas na Cláusula 7.6.2.

7.6.2. Nos meses de janeiro, abril, julho e outubro, tais recursos decorrentes dos Pré-Pagamentos, caso existam, serão obrigatoriamente utilizados pela Fiduciária para amortização extraordinária dos CRI, a qual deverá ser feita nas mesmas datas de pagamento das amortizações dos CRI.

7.6.3. Em qualquer das hipóteses de Pré-pagamento, os valores objeto do Pré-pagamento deverão ser identificados e destacados dos demais Créditos Fiduciários para fins das apurações acima previstas, sendo certo que não se confundirão com quaisquer dos valores retidos e/ou depositados na Conta Centralizadora que estiverem ali depositados em razão das demais disposições previstas nos Documentos da Operação.

7.6.4. Ocorrendo Pré-pagamento, eventual diferença a menor que impacte de qualquer maneira os CRI em razão do abatimento de encargos financeiros concedido aos Compradores, a ser verificado e informado pela Empresa de Monitoramento, deverá ser complementado pela Fiduciante.

7.6.5. A regra prevista no item 7.6. poderá ser excetuada, ocorrendo a devolução do Pré-pagamento à Fiduciante e a respectiva liberação do Crédito Fiduciário objeto do Pré-pagamento do presente Contrato de Cessão Fiduciária, desde que obedecidos os seguintes requisitos:

(i) Não esteja em curso nenhuma das situações previstas na Cláusula 3.3. acima;

(ii) O montante total da carteira dos Créditos Fiduciários, considerados os Contratos de Compra e Venda efetivamente existes e constituídos, adimplentes à época do cálculo, trazidos a valor presente pela taxa de juros prevista na CCB, seja igual ou superior a 150% (cento e cinquenta por cento) do valor do saldo devedor dos CRI, calculado na forma do Termo de Securitização;

(iii) A Devedora deverá enviar à Cessionária requerimento de liberação indicando expressamente quais Créditos Fiduciários objeto do Pré-pagamento pretende liberar da Cessão Fiduciária, contendo a identificação do Comprador, Unidade Autônoma correspondente, valor do saldo devedor e demais dados que possibilitem a sua perfeita identificação.

(iv) Não serão liberados Créditos Fiduciários objeto de Pré-pagamento caso houver outros Créditos Fiduciários inadimplentes.

(v) A Cessionária analisará o requerimento e, estando em conformidade com a presente cláusula, deverá transferir os valores correspondentes ao Crédito Fiduciário objeto do Pré-pagamento da Conta Centralizadora para a Conta de Livre Movimentação.

(vi) A liberação de um Crédito Fiduciário objeto de Pré-pagamento não implica em automática liberação dos demais, cuja futura liberação dependerá do requerimento expresso da Devedora e autorização da Cessionária, que será concedida desde que observadas as regras da presente Cláusula.

(vii) A verificação de valores e percentuais dos créditos e histórico de inadimplência deverá ser pautado nos relatórios da Empresa de Monitoramento.

**CLÁUSULA OITAVA– DA OUTORGA DAS ESCRITURAS DEFINITIVAS**

8.1. As escrituras ou instrumentos particulares com força de escrituras em cumprimento aos Contratos de Compra e Venda e/ou a quitação do saldo devedor dos Contratos de Compra e Venda somente poderão ser outorgadas pela Fiduciante aos Compradores após autorização prévia e por escrito da Fiduciária.

8.2. Tendo em vista as obrigações da Escritura de Hipoteca, as escrituras, ou instrumentos particulares com força de escrituras, em cumprimento aos Contratos de Compra e Venda somente poderão ser outorgadas aos Compradores nas seguintes hipóteses:

* + - 1. caso a unidade esteja integralmente quitada pelo Comprador com recursos próprios e/ou através de financiamento bancário a ser obtido pelo Comprador, hipótese em que a Fiduciante deverá ter recebido a integralidade dos Créditos Fiduciários decorrente do preço de venda da unidade referida exclusivamente na Conta Contralizadora; ou
			2. caso os Créditos Fiduciários decorrente do preço de venda da unidade referida sejam objeto de financiamento pela Fiduciante para recebimento dos Créditos Fiduciários em parcelas, hipótese na qual a Fiduciante fica obrigada a, em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da conclusão do respectivo Empreendimento, celebrar com o Comprador um contrato de compra e venda definitiva da unidade transacionada, onde o Comprador deverá alienar fiduciariamente a unidade em favor da Fiduciária, em garantia ao saldo devedor dos Créditos Fiduciários.

8.2.1. Em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da quitação do saldo devedor de cada Comprador, a Fiduciária outorgará o respectivo termo de liberação da alienação fiduciária de imóvel, exclusivamente sobre a Unidade quitada.

8.2.2. Referida liberação não exonerará a Fiduciante das Obrigações Garantidas.

8.2.3. Caberá exclusivamente à Fiduciante comprovar a quitação do preço de cada Unidade alienada aos Comprador para fins da liberação da alienação fiduciária de imóvel, sendo que caso eventual atraso e/ou falha na comprovação da quitação pela Fiduciante acarrete na incidência e/ou aplicação de qualquer penalidade pelo referido Comprador, ou ainda na propositura de medidas judiciais pelo Comprador, a Fiduciante será a única responsável por tais encargos ou penalidades, devendo manter a Fiduciária integralmente indene de tais contingências.

**CLÁUSULA NONA – DA GUARDA DE DOCUMENTOS**

9.1. As Partes estabelecem que a Fiduciante será responsável, como sua fiel depositária, na pessoa do Fiel Depositário, pela guarda dos Documentos da Operação. A Instituição Custodiante será responsável por custodiar 1 (uma) via original do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de CCI.

9.2. O Fiel Depositário firma este Contrato, manifestando sua concordância quanto à assunção de todas as obrigações legais relativas ao depósito, nos termos da legislação vigente, em especial consoante o referido Artigo 627 e seguintes do Código Civil, e declara conhecer as consequências decorrentes da eventual não restituição à Fiduciária, quando solicitado nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, dos documentos, contratos e demais informações que instrumentalizam os Créditos Fiduciários, assumindo responsabilidade por todos os prejuízos comprovados que venham a causar à Fiduciária por descumprimento ao aqui disposto, nos termos do artigo 652 do Código Civil Brasileiro. Nota Pavarini: O Fiel Depositário, conforme definido, não é parte do Contrato.

9.3. Não obstante o acima exposto, a Fiduciante fica obrigada a entregar os documentos, contratos e demais informações que instrumentalizam os Créditos Fiduciários à Fiduciária, no local por esta indicado, no prazo de 2 (dois) dias úteis contados a partir do recebimento de notificação neste sentido.

9.4. Mesmo na hipótese de distrato, rescisão ou resilição deste Contrato de Cessão Fiduciária, o ônus definido na Cláusula 9.1 somente será considerado extinto quando do pagamento da integralidade das Obrigações Garantidas.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DA EXCUSSÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA**

10.1. Em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, caracterizada pelo atraso ou inadimplemento, parcial ou total, de qualquer pagamento a ser efetuado à Fiduciária nos termos dos Documentos da Operação, assim como no caso de inadimplemento dos Compradores, da Fiduciante e/ou dos Avalistas, ou ainda caso caracterizado qualquer evento de Vencimento Antecipado, Coobrigação, conforme previsto nos Documentos da Operação, a propriedade dos Créditos Fiduciários e da Reserva de Liquidez se consolidará em nome da Fiduciária, e a Fiduciária deverá, de boa-fé, pelo preço e nas condições que entender apropriado, no todo ou em parte, pública ou particularmente, judicialmente ou extrajudicialmente, independentemente de leilão, de hasta pública, de avaliação, de notificação judicial ou extrajudicial ou de qualquer outro procedimento, excutir os Créditos Fiduciários e a Reserva de Liquidez, no todo ou em parte, até o integral pagamento das Obrigações Garantidas, seja por meio de uma ou várias retenções e transferências na Conta Centralizadora ou resgates de Investimentos Permitidos a serem efetuados pela Fiduciária na Conta Centralizadora. Para tanto, a Fiduciária fica autorizada, pela Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, e desde que atuando de boa-fé, a alienar, ceder, vender, transferir, usar, sacar, descontar ou resgatar os Créditos Fiduciários e/ou a Reserva de Liquidez, já depositados ou a serem creditados na Conta Centralizadora, utilizando o produto obtido na amortização ou, se possível, quitação, das Obrigações Garantidas devidas e não pagas, e de todos e quaisquer tributos e despesas incidentes sobre a alienação, cessão, venda, transferência, uso, saque, desconto ou resgate dos Créditos Fiduciários e da Reserva de Liquidez, ou incidentes sobre o pagamento à Fiduciária do montante de seus créditos, entregando, quando da integral quitação das Obrigações garantidas, à Fiduciante, o valor que porventura sobejar, ficando a Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, pelo presente e na melhor forma de direito, como condição deste Contrato, autorizada, na qualidade de mandatária da Fiduciante, a firmar, se necessário, quaisquer documentos e praticar quaisquer atos necessários para tanto, inclusive firmar os respectivos contratos de venda e compra, receber valores, recolher tributos, dar quitação e transigir, podendo solicitar todas as averbações, registros e autorizações que porventura sejam necessárias para a efetiva venda e transferência dos Créditos Fiduciários e da Reserva de Liquidez, sendo-lhes conferidos todos os poderes que lhes são assegurados pela legislação vigente, inclusive os poderes "*ad judicia*" e "*ad negotia*", incluindo, ainda, conforme aplicável, os previstos no artigo 66‑B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, no Decreto-Lei n.º 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado, no artigo 19 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, no artigo 293 do Código Civil e nas demais disposições do Código Civil, e todas as faculdades previstas na Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

10.2. Os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula 10, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das Obrigações Garantidas, proporcionalmente ao valor de cada crédito em relação às Obrigações Garantidas. Caso os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula 10 não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as Obrigações Garantidas, tais recursos deverão ser imputados, proporcionalmente ao valor de cada crédito em relação às Obrigações Garantidas, na ordem prevista nos Documentos da Operação. A Fiduciante e os Avalistas permanecerão responsáveis pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de juros, encargos moratórios e outros encargos e despesas incidentes sobre o saldo devedor das Obrigações Garantidas enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

10.3. Em caso de inadimplência da Fiduciante no pagamento de quaisquer obrigações de arcar com despesas de contingências imprevistas na Emissão de CRI ou a necessidade de alteração dos Documentos da Operação, incluindo os gastos com publicações, realização das assembleias dos titulares dos CRI, honorários de advogados, custas, despesas, emolumentos, reembolso de despesas, entre outros, então os recursos da Reserva de Contingência serão excutidos e apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos na Cláusula 10.1, na medida em que forem sendo recebidos e deverão ser imediatamente aplicados no pagamento das despesas com contingências ou despesas imprevistas relativas à necessidade de alteração dos Documentos da Operação, incluindo os gastos com publicações, realização das assembleias dos titulares dos CRI, honorários de advogados, custas, despesas, emolumentos, reembolso de despesas, etc. A Fiduciante e os Avalistas permanecerão responsáveis por tais despesas que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de juros, encargos moratórios e outros encargos e despesas incidentes, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

10.4. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Cessão Fiduciária com as demais Garantias, podendo a Fiduciária, a seu exclusivo critério, executar ou excutir todas ou cada uma delas indiscriminadamente, de forma simultânea ou não, em qualquer ordem, para os fins de amortizar ou quitar as Obrigações Garantidas.

10.5. A Fiduciante se obriga a praticar todos os atos e cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta Cláusula 10, inclusive (i) no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias, se houver, à excussão ou execução dos Créditos Fiduciários; e (ii) ao envio à Fiduciária, conforme o caso, quando solicitado, de original dos Contratos de Compra e Venda mantidos sob sua guarda e custódia nos termos da Cláusula Nona, acima.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

11.1. Declarações das Partes: Cada uma das Partes declara, na data de assinatura deste Contrato de Cessão Fiduciária, que:

1. é uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
2. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária e dos demais Contratos da Operação dos quais é parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações deles decorrentes, em especial aquelas relativas à cessão dos Créditos Fiduciários, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e societários necessários para tanto;
3. os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão Fiduciária têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da respectiva Parte as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão Fiduciária;
4. a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária e a assunção e o cumprimento das obrigações deles decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de (i) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato de Cessão Fiduciária, dos quais cada uma das Partes, seus respectivos controladores, controladas e coligadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Empreendimentos, os Créditos Fiduciários, conforme aplicável, exceto em relação aos contratos para os quais cada uma das Partes já obteve autorização prévia permitindo a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar a que a respectiva Parte, seus controladores, controladas e coligadas ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (iii) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações previstas no presente Contrato de Cessão Fiduciária;
5. a cessão dos Créditos Fiduciários nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Fiduciante e a Fiduciária, assim como entre a Fiduciária e os Compradores ; e
6. as discussões sobre o objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa.

11.2. Declarações quanto aos Créditos Fiduciários: A Fiduciante declara e garante, em relação aos Créditos Fiduciários, que:

1. os Créditos Fiduciários existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil;

1. os Créditos Fiduciários são de sua legítima e exclusiva titularidade, e estarão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza que possam obstar a cessão objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária, e o pleno gozo e uso, pela Fiduciária, de todos os direitos, garantias e prerrogativas relacionadas aos Créditos Fiduciários;
2. os Contratos de Compra e Venda não contém qualquer avença que impeça, proíba ou condicione, a qualquer título, a cessão dos Créditos Fiduciários à Fiduciária, consubstanciando-se os Contratos de Compra e Venda em relação contratual regularmente constituída, válida, eficaz e exequível de acordo com os seus termos;
3. os Contratos de Compra e Venda e seus eventuais aditivos foram devidamente celebrados pelas partes e encontram-se plenamente em vigor, não havendo, até a presente data, medida judicial ou extrajudicial ou ameaça de medida judicial ou extrajudicial, visando seu término antecipado, resolução ou anulação;
4. os Créditos Fiduciários oferecidos em cessão à Fiduciária não são ou foram objeto (a) de qualquer contestação judicial, extrajudicial ou administrativa, por parte dos Compradores ou de quaisquer terceiros, (b) de qualquer tipo de renegociação, acordo ou transação, que não tenha sido descrita neste Contrato de Cessão Fiduciária; (c) de depósito judicial no contexto de questionamentos feitos pelos Compradores ; ou (d) de qualquer outro pedido ou medida que possa inviabilizar o pleno exercício pela Fiduciária dos direitos relacionados aos Créditos Fiduciários ora cedidos;
5. não têm conhecimento da existência de processos administrativos, judiciais ou procedimentos arbitrais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, que afetem, ou possam vir a afetar, os Créditos Fiduciários, as Unidades Autônomas ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão Fiduciária, ressalvados os processos e/ou procedimentos instaurados por requerimento da própria Fiduciante visando a obtenção de licenças e alvarás para o desenvolvimento do Empreendimento;
6. são as únicas, exclusivas e legítimas proprietárias/titulares da propriedade sobre as Unidades Autônomas, ressalvados aos Contratos de Compra e Venda;
7. se responsabilizam pela legalidade, legitimidade e veracidade dos Créditos Fiduciários, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos, na estrita e fiel forma e substância em que foram descritos nos Documentos da Operação;
8. serão as únicas responsáveis pelo pagamento dos impostos e despesas incidentes, incorridas ou devidas, em relação às Unidades Autônomas e/ou Empreendimentos, inclusive aqueles que tenham sido de alguma forma acumulados durante o período anterior à data deste Contrato de Cessão Fiduciária, e ainda não tenham sido pagos, ou que tenham sido acumuladas, mas ainda não lançados, devendo a Fiduciante manter a Fiduciária isenta de qualquer ônus, despesa, reclamação, reivindicação, execução fiscal, litígio decorrente de dívida tributária e/ou de condomínio incidente sobre as Unidades Autônomas e/ou Empreendimentos.
9. manterão a Fiduciária isenta de qualquer reclamação, litígio, execução ou procedimento de qualquer espécie relacionado à cobrança ou execução de impostos ou despesas, reembolsando-a, se for o caso, de custas, despesas, multas, prejuízos e danos, incluindo honorários advocatícios, que tenha incorrido em razão de tal reclamação, litígio, execução ou procedimento;
10. não há e não têm conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas às Unidades Autônomas e/ou Empreendimento;

1. os terrenos sobre os quais foram registrados os Empreendimentos estão livres de Materiais Perigosos. Para os fins deste Contrato, a expressão “Materiais Perigosos” significa materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis do Brasil;
2. foram obtidas todas as aprovações legalmente exigidas para os projetos de Empreendimento;
3. não há e não têm conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente às Unidades Autônomas e/ou Empreendimentos e respectivos projetos e correspondente execução relacionada ao zoneamento; potencial construtivo; contrapartida à concessão de potencial construtivo; parcelamento de solo; acesso viário; produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança; código de obras; preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico; segurança ao voo e saúde pública;
4. não há e não tem conhecimento da existência ou da iminência de existência, nem, há fatos ou indícios que permitem supor a existência ou iminência de existência de débitos em nome da Fiduciante pendentes perante a Secretaria da Receita Federal (SRF), o que é confirmado pela Certidão de Quitação de Tributos Federais – CQTF/SRF código de controle [...] expedida em [...], válida até [...];
5. não têm conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo as Unidades Autônomas e/ou Empreendimentos, ainda que parcialmente;
6. a cessão fiduciária dos Créditos Fiduciários não caracteriza: (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor (“Código de Processo Civil”); ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da nº Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme em vigor (Código Tributário Nacional), bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor;
7. não se está utilizando deste Contrato de Cessão Fiduciária para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;
8. é legítima titular dos Créditos Fiduciários, inexistindo outra sociedade ou terceiro que detenha qualquer direito em relação aos Créditos Fiduciários, bem como qualquer outro contrato ou parceria disciplinando a titularidade dos referidos Créditos Fiduciários; e
9. os Créditos Fiduciários não são objeto de qualquer alienação, cessão, transferência ou compromisso de alienação, cessão, transferência, negociação, compensação, novação ou qualquer forma contratual de extinção.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA TUTELA ESPECÍFICA**

12.1. Título Executivo: As Partes reconhecem e concordam que este Contrato de Cessão Fiduciária constitui título executivo extrajudicial, para todos os fins e efeitos do artigo 784, incisos III e V do Código de Processo Civil.

12.2. Tutela Específica: 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 a tutela específica da obrigação inadimplida, sem prejuízo da aplicação de multa prevista caso a obrigação inadimplida tenha penalidade específica ou, a seu juízo, promover execução da obrigação de fazer.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS NOTIFICAÇÕES**

13.1. Comunicação: Todos os avisos, notificações judiciais, citações, intimações e outras comunicações referentes ao presente Contrato de Cessão Fiduciária deverão ser entregues por escrito, contendo a assinatura da parte que os enviar ou sendo assinados em nome desta, e serão enviados por meio de carta registrada ou carta protocolada, ou via Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou se necessário, de qualquer outra forma contemplada no Código de Processo Civil Brasileiro, aos endereços de cada uma das partes constantes do preâmbulo deste Contrato de Cessão Fiduciária.

13.2. Eficácia da Notificação: Todas as comunicações decorrentes deste Contrato de Cessão Fiduciária deverão ser feitas por escrito e serão consideradas eficazes: (i) quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo; (ii) após 5 (cinco) dias contados da postagem de carta com aviso de recebimento à pessoa a ser notificada; ou (iii) no caso de comunicações feitas por fax ou por correio eletrônico, na data de recebimento da confirmação de que a mensagem foi efetivamente recebida, seja por recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente, seja diretamente pelo destinatário por meio de telefonema gravado.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

14.1. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão Fiduciária somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).

14.2. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: 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, inclusive na hipótese de incorporação da Fiduciante por outra sociedade controlada, direta ou indiretamente, por sua atual controladora.

14.3. Tolerância: 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. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária.

14.4. Divisibilidade: 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.

14.5. Termos Definidos: As palavras e os termos constantes deste Contrato de Cessão Fiduciária não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato de Cessão Fiduciária no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos Documentos da Operação ou em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

14.6. Resolução de Controvérsias: As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver através de negociações qualquer disputa ou controvérsia relacionada a este Contrato de Cessão Fiduciária.

14.7. Quantia Líquida e Certa: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Contrato de Cessão Fiduciária poderá ser cobrada via processo de execução visto que as Partes desde já reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente à qualidade de título executivo extrajudicial nos termos e para os efeitos do artigo 784, incisos III e V, do Código de Processo Civil.

14.8. Entendimentos Anteriores: O presente 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.

14.9 Este Contrato constitui parte integrante, complementar e inseparável dos Documentos da Operação, cujos termos e condições as Partes declaram conhecer e aceitar.

14.10. Alterações e Correções de Menor Relevância: Fica desde já dispensada a realização de assembleia geral dos titulares dos CRI para deliberar sobre (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação, incluindo este Contrato de Cessão Fiduciária, em razão de exigências formuladas pela CVM ou pela B3; (iii) aditamentos a este Contrato de Cessão Fiduciária e a qualquer outro Documento da Operação, necessário para formalizar a substituição de Créditos Fiduciários nas hipóteses de Procedimento de Substituição; e ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO**

15.1. Foro de Eleição: Para dirimir quaisquer questões que se originarem deste Contrato de Cessão Fiduciária, fica eleito Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Brasil, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato de Cessão Fiduciária em 4 (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 duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [data] de [ ] de 2020.

(assinaturas nas páginas seguintes)

(Página de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Decorrentes de Contratos de Alienação de Imóveis, firmado em [data] – 1/2).

|  |
| --- |
| **SPE ITABORAÍ 1 EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** *Fiduciante* |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

(Página de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Decorrentes de Contratos de Alienação de Imóveis, firmado em [data] – 1/2).

|  |
| --- |
| **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.***Fiduciária* |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

|  |
| --- |
| **[ALOISIO AZEVEDO TOSINI]***Fiel Depositário* |

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:RG nº:CPF/MF nº: |  | Nome:RG nº:CPF/MF nº: |

**ANEXO I**

**Identificação e Características dos Créditos Fiduciários**

**Anexo II**

**Notificação aos Compradores**

São Paulo, [•].

Ilmo(a). Sr(a). [•]

Ref.:  Notificação da Cessão dos Créditos do empreendimento imobiliário denominado[•]**, unidade [•],** [cidade-estado]**.**

Prezado Cliente,

Vimos pela presente informar V. Sa. que os créditos imobiliários decorrentes do compromisso de venda e compra da unidade em referência foram cedidos à empresa [...] inscrita no CNPJ sob o nº [...], nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Decorrentes de Contratos de Alienação de Imóveis celebrado em [...].

Desta forma, todos os boletos futuros a serem enviados aos vossos cuidados terão a [...] como beneficiária, devendo ser pagos normalmente.

Lembramos que a efetivação da cessão fiduciária acima citada NÃO implicará em qualquer alteração das condições de pagamento ou da venda realizada junto a V.Sa., e tampouco influenciará a futura liberação de escritura definitiva da unidade.

Adicionalmente, a efetivação da cessão de crédito acima citada NÃO representa em momento algum, assunção pela [...] das obrigações da vendedora das uniades, sendo que qualquer demanda relacionada às obras ou aos compromissos, deverá ser exclusivamente assumida pela vendedora das unidades.

Nos encontramos à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários, através do telefone [•] – Departamento de Gestão de Créditos.

Atenciosamente,

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

[•]

**ANEXO III**

**Modelo do Formulário de Substituição – Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Decorrentes de Contratos de Alienação de Imóveis**

**Operação:** [...]

**Substituição n.º** [\_], **datada de** [\_]

De um lado, na qualidade de cedente fiduciante:

**[SPE]**, [qualificação], neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “**Fiduciante**”;

E de outro, na qualidade de cessionária fiduciária:

**[SECURITIZADORA]**, [qualificação], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente “**Fiduciária**”;

1. Termos iniciados em maiúscula e neste instrumento não definidos deverão ter o significado a eles atribuídos no *Instrumento Particular De Cessão Fiduciária De Direitos Creditórios Decorrentes De Contratos De Alienação De Imóveis*, datado de [...] (“Contrato de Cessão Fiduciária”).
2. O presente Formulário de Substituição é celebrado entre as partes acima qualificadas com o objetivo de consolidar as informações sobre os Créditos Fiduciários cedidos no Contrato de Cessão Fiduciária, por meio da substituição de alguns Créditos Fiduciários anteriormente cedidos por novos Créditos Fiduciários.

|  |
| --- |
| **Créditos Fiduciários Substituídos:** [•][identificação] |

|  |
| --- |
| **Créditos Fiduciários cedidos em Substituição:** [\_][identificação] |

1. Permanecem inalteradas e integralmente em vigor e estendidas às CCI Créditos Fiduciários ora cedidas as demais cláusulas do Contrato de Cessão Fiduciária.
2. As informações consolidadas sobre os Créditos Fiduciários e a descrição dos Créditos Fiduciários seguem abaixo, procedendo-se a substituição do Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária:

[INSERIR NOVO ANEXO I]

**[assinaturas]**