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

Pelo presente instrumento particular (“Contrato de Cessão Fiduciária”), na melhor forma de direito as partes:

- na qualidade de cedente e fiduciante:

**TC OPERAÇÕES TURÍSTICAS LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Cotia, Estado de São Paulo, na Rua Adib Auada, nº 35, Sala 212A, Bloco A2, Jardim Lambreta, CEP 06710-700, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.511.764/0001-70, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Fiduciante”); e

- na qualidade de cessionária e fiduciária:

**FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora”);

- na qualidade de interveniente e devedora das CCB (conforme abaixo definidas):

**GR - GORNERO E REZENDE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua C-178, Quadra 616, Lote 09, nº 514, CEP: 74280-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.110.712/0001-45, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“GR Construtora”);

- na qualidade de avalistas das CCB:

**WINSTON COSTA REZENDE**, pessoa física, brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **LUZIA ROZANA GORNERO REZENDE**,, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 00664885873, expedida pelo DETRAN/GO, inscrito no CPF/ME sob nº 124.646.191-91, residente e domiciliado na Rua DP-03, Ch. 02 e 03, Vila Divino Pai Eterno, CEP 74835-658, na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás (“Sr. Winston”);

**GUSTAVO GORNERO REZENDE**, pessoa física, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **NATASHA MALASPINA REZENDE**, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 01070619730, expedida pelo DETRAN/GO, inscrito no CPF/ME sob nº 711.102.591-15, residente e domiciliado na Rua C-178, nº 526, Qd. 616, Lt. 8, Setor Nova Suíça, CEP 74280-070, na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás (“Sr. Gustavo”);

**RODOLFO GORNERO REZENDE**, pessoa física, brasileiro, empresário, divorciado, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02516245512, expedida pelo DETRAN/GO, inscrito no CPF/ME sob o nº 008.049.741-10, residente e domiciliado na Av. Antonio Fidelis, Q. 104, Lt. 1/13, S/N, apto. 2406, Bloco C, Cond. Vivaz, CEP 74840-090, na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás (“Sr. Rodolfo”); e

**FILIPE GORNERO REZENDE**, pessoa física, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **PAULA DIAS PINTO REZENDE**, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 01939788370, expedida pelo DETRAN/GO, inscrito no CPF/ME sob o nº 000.981.271-79, residente e domiciliado na Rua DP-3, nº 0, Chácara 5-A, Casa 2, Pq. Amazônia, CEP 14840-027, na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás (“Sr. Filipe” – em conjunto com o Sr. Winston, o Sr. Gustavo e o Sr. Rodolfo, os “Avalistas”);

(A Fiduciante, a Securitizadora, a GR Construtora e os Avalistas, adiante denominados em conjunto como “Partes” ou, individual e indistintamente, “Parte”).

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

1. a GR Construtora emitiu, em 05 de agosto de 2020, em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, companhia hipotecária, inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.282.093/0001-50, com sede na Avenida Cristovão Colombo, nº 2955 – Cj. 501, Floresta, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 90560-002 (“Cedente”), com o aval dos Avalistas, as Cédulas de Crédito Bancário nº 81500034-0, nº 81500035-9, nº 81500036-7, nº 81500037-5, nº 81500038-3 e nº 81500039-1 (“CCB 1”, “CCB 2”, “CCB 3”, “CCB 4”, “CCB 5” e “CCB 6” – em conjunto, as “CCB”), por meio das quais a Cedente concedeu à GR Construtora os Financiamentos Imobiliários;
2. em decorrência da concessão dos Financiamentos Imobiliários, a GR Construtora se obrigou a pagar à Cedente os Créditos Imobiliários CCB, os quais foram cedidos pela Cedente à Securitizadora por meio do “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” firmado em 05 de agosto de 2020 entre a Cedente e a Securitizadora com a anuência da Fiduciante (“Contrato de Cessão”), para lastrear os CRI das 389ª, 390ª, 391ª, 392ª, 393ª e 394ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora (“Emissão”);
3. para assegurar o pagamento dos investimentos feitos pelos investidores de CRI, a Securitizadora acordou com a GR Construtora e a Fiduciante a constituição de Garantias para a estrutura financeira de captação, conforme definidas na Cláusula 5.2 do Contrato de Cessão; e

1. os termos em maiúsculas aqui utilizados e porventura não definidos neste instrumento têm o significado que lhes é atribuído no Contrato de Cessão e/ou no Termo de Securitização;

**Resolvem** as Partes celebram esta Promessa de Cessão Fiduciária, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

**III – CLÁUSULAS**

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

* 1. As Partes aqui ajustam os termos e condições para a cessão fiduciária dos créditos futuros oriundos dos recebíveis decorrentes do direito de uso (“Cessão Fiduciária” e “Créditos Cedidos Fiduciariamente” respectivamente), devidos pelos usuários das unidades hoteleiras dos hotéis denominados “Village Pratagy Resort”, “Laghetto Allegro Pedras Altas”, “Condomínio Golden Foz Residence Service” e “Hotel Vila do Mar” (“Empreendimentos Garantia”), conforme o caso (os “Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente”) com base nos Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira (os “Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira”), como garantia de (i) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante nas CCB, (ii) todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante, (iii) obrigações de amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos no Termo de Securitização, (iv) todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários CCB e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como (v) todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos (“Obrigações Garantidas”).
     1. Os Créditos Cedidos Fiduciariamente objeto da Cessão Fiduciária estão indicados no Anexo I.
     2. Para os fins da Emissão, atribui-se à Cessão Fiduciária o valor de R$36.236.975,06 (trinta e seis milhões duzentos e trinta e seis mil novecentos e setenta e cinco reais e seis centavos), posicionado em 31 de maio de 2020 atribuído mediante o cálculo do valor presente dos Créditos da Cessão Fiduciária já constituídos, conforme Relatório do Servicer.
  2. As Partes concordam que, por força deste Contrato de Cessão Fiduciária, a Securitizadora assumirá apenas a posição de credora fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o que abrange os direitos e ações relativos aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, inclusive eventuais garantias, permanecendo a Fiduciante responsável por todas as obrigações assumidas perante os Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente no âmbito dos Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira , não havendo qualquer transferência de posição contratual entre Fiduciante e Securitizadora.
  3. Considerando que a presente Cessão Fiduciária destina-se a garantir o adimplemento das Obrigações Garantidas que decorrem dos Créditos Imobiliários CCB, e que os Créditos Imobiliários CCB, representados pelas CCI, servirão de lastro para os CRI, os Créditos Cedidos Fiduciariamente permanecerão a eles vinculados até o integral cumprimento das obrigações decorrentes dos CRI, conforme refletidas nos Documentos da Operação, sendo essencial que os Créditos Cedidos Fiduciariamente mantenham as características, incluindo curso e conformação, necessárias para fazer frente a tais obrigações, e certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro dos CRI, e, portanto, somente poderá ser realizada mediante aprovação dos Titulares dos CRI em assembleia geral (“Assembleia dos Titulares dos CRI”) convocada para esse fim.
  4. A Fiduciante se obriga a adotar todas as medidas necessárias para fazer a Cessão Fiduciária e as disposições e garantias dos demais Documentos da Operação sempre bons, firmes e valiosos, reconhecendo que seus termos e condições são essenciais para que a Securitizadora viabilize e mantenha a captação de recursos, e para que os investidores comprem os CRI.
  5. Para fins do disposto no artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme posteriormente alterada, o valor total das Obrigações Garantidas resulta, nesta data, em R$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais)
  6. As Partes declaram, para os fins do artigo 18 da Lei 9.514 e demais disposições aplicáveis que as Obrigações Garantidas têm as seguintes características gerais:

1. Créditos Imobiliários CCB representados pelas CCI
2. Valor Total: R$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais), sendo R$ 7.200.000,00 (sete milhões e duzentos mil reais)  decorrentes da CCB 1, R$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais)  decorrentes da CCB 2, R$ 7.200.000,00 (sete milhões e duzentos mil reais)  decorrentes da CCB 3, R$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais)  decorrentes da CCB 4, R$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais)  decorrentes da CCB 5 e R$ 1.600.000,00 (um milhões e seiscentos mil reais) decorrentes da CCB 6 em 05 de agosto de 2020 (“Data de Emissão”);
3. Atualização monetária: IPCA;
4. Encargos moratórios: Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária de acordo com a variação positiva do IPCA, calculados sobre o valor total do pagamento em atraso;
5. Remuneração: taxa efetiva de juros de 9,47% (nove inteiros e quarenta e sete centésimos por cento) ao ano para a CCB 1, 17,50% (dezessete inteiros e meio por cento) ao ano para a CCB 2, 9,47% (nove inteiros e quarenta e sete centésimos por cento) ao ano para a CCB 3, 17,50% (dezessete inteiros e meio por cento) ao ano para a CCB 4, 9,47% (nove inteiros e quarenta e sete centésimos por cento) ao ano para a CCB 5, e 17,50% (dezessete inteiros e meio por cento) ao ano para a CCB 6 base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;
6. O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados nas CCB e na Escritura de Emissão de CCI;
7. CRI
8. Emissão: 1ª;
9. Série: 389ª, 390ª, 391ª, 392ª, 393ª e 394ª Séries;
10. Valor Global: R$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais), sendo R$ 16.800.000,00 (dezesseis milhões e oitocentos mil reais) dos CRI Seniores e R$ 11.200.000,00 (onze milhões e duzentos mil reais) dos CRI Subordinados, na Data de Emissão;
11. Remuneração: taxa efetiva de juros de 9,47% (nove inteiros e quarenta e sete centésimos por cento) ao ano para os CRI Seniores, e 17,50% (dezessete inteiros e meio por cento) ao ano para os CRI Subordinados, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;
12. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II do Termo de Securitização;
13. Atualização Monetária: anual pelo IPCA;
14. Regime Fiduciário: Sim;
15. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Fiduciária;
16. Ambiente de Depósito Eletrônico, Negociação e Liquidação Financeira: B3 (segmento CETIP UTVM);
17. Local de Emissão: São Paulo – SP; e
18. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II ao Termo de Securitização.
    1. Aplicar-se-á à Cessão Fiduciária, no que couber e não for contrário a algum dispositivo deste instrumento, o disposto nos artigos 1.421, 1.425 e 1.426, do Código Civil.
    2. A Fiduciante obriga-se a (i) não vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira gravar, onerar ou alienar em benefício de qualquer outra parte, que não a Securitizadora, os Créditos Cedidos Fiduciariamente, seja parcial ou totalmente, independentemente do grau de prioridade, e (ii) a praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.
    3. Sempre que forem celebrados Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira, a Fiduciante obriga-se a acrescentar à garantia de Cessão Fiduciária os Créditos Cedidos Fiduciariamente, até a liquidação total das Obrigações Garantidas.
    4. Não obstante os Créditos Cedidos Fiduciariamente estarem vinculados à Cessão Fiduciária a partir da assinatura de cada Contrato de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira, as Partes se comprometem a celebrar “*Termo de Cessão Fiduciária*”, nos moldes constantes do Anexo II (“Termo de Cessão Fiduciária”), em periodicidade de critério da Securitizadora (mas nunca em intervalo menor que o trimestral), para formalizar a inclusão de novos (e/ou a modificação das características de antigos) Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira , conforme informações recebidas pela Securitizadora e devidas pela Fiduciante nos termos do Contrato de Servicing. A celebração de tais Termos de Cessão Fiduciária somente será feita se houver necessidade.
    5. Nesta hipótese, a Fiduciante deverá averbar o Termo de Cessão Fiduciária no Cartório de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo/SP e Cotia/SP, à margem deste Contrato de Cessão Fiduciária, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contados da data de sua assinatura, o que deverá ser comprovado em até 2 (dois) Dias Úteis dos registros. A Securitizadora deverá encaminhar Termo de Cessão Fiduciária ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis dos registros.

1.11.1. A Fiduciante nomeia a Securitizadora, de forma irrevogável e irretratável, como sua procuradora, com poderes (i) para representar a Fiduciante “em causa própria”, nos termos do artigo 685 do Código Civil na celebração dos Termos de Cessão Fiduciária, com a exclusiva finalidade de, se necessário, incluir a descrição dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou a modificação das características dos Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira neste Contrato de Cessão Fiduciária, em periodicidade trimestral, observado o disposto neste Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) representar a Fiduciante perante o Cartório de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo/SP e Cotia/SP para promover a averbação dos Termos de Cessão Fiduciária à margem deste Contrato, e (iii) para tomar as medidas necessárias com relação ao aperfeiçoamento e à excussão da garantia aqui prevista, nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária. A Fiduciante concorda em assinar e entregar à Securitizadora a procuração de modelo previsto no Anexo III, bem como a qualquer sucessor seu, para assegurar que tal sucessor tenha poderes para praticar os atos e deter os direitos e obrigações especificados no presente instrumento. O mandato ora outorgado à Securitizadora é considerado condição essencial do negócio ora contratado, é outorgado em caráter irrevogável e irretratável, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, e sua emissão a Fiduciante declara não requerer qualquer autorização societária formal e cumprir com seu Contrato Social.

* 1. A Securitizadora exercerá sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente (excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei), podendo consolidar a propriedade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer notificação e/ou comunicação à Fiduciante, para o adimplemento das Obrigações Garantidas, devendo a Fiduciante depositar os valores recebidos na conta corrente nº 27898-1, mantida pela Securitizadora junto à agência nº 0393 do Banco Itaú Unibanco S.A., vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI (“Conta Centralizadora”).
  2. Verificado o não cumprimento das Obrigações Garantidas, os Créditos Cedidos Fiduciariamente serão utilizados pela Securitizadora para sua satisfação mediante excussão parcial e/ou total da garantia, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 19 da Lei 9.514, principalmente na forma da Ordem de Pagamentos, de modo que as importâncias recebidas diretamente dos Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente serão consideradas na quitação das Obrigações Garantidas.
  3. A excussão acima referida será extrajudicial e poderá ser realizada pela Securitizadora independentemente da realização de qualquer forma de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, total ou parcialmente, conforme preços, valores e/ou em termos e condições que considerar apropriado, aplicando o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas. Sem prejuízo, fica desde já autorizada a Securitizadora a valer-se dos recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente para liquidar os pagamentos ordinários das Obrigações Garantidas automaticamente, independentemente de notificação à Fiduciante.
  4. Caso entenda necessário, a seu exclusivo critério, no âmbito da excussão da Cessão Fiduciária, a Securitizadora poderá promover a venda da carteira dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e utilizar o produto de tal venda para satisfazer as Obrigações Garantidas.

**CLÁUSULA SEGUNDA – REGISTRO**

1. Este Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser registrado pela Fiduciante e/ou pela GR Construtora, às suas expensas, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo/SP, Cotia/SP e Goiânia/GO. A Fiduciante e/ou a GR Construtora deverão realizar referido protocolo de registro em até 5 (cinco) dias contados desta data, obrigando-se a apresentar via registrada em 30 (trinta) dias contados desta data, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, em caso de exigências por parte do Cartório competente.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DA FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA, DO RECEBIMENTO DOS CRÉDITOS E DA ADMINISTRAÇÃO DA CARTEIRA**

1. A partir desta data e até o integral cumprimento das obrigações decorrentes dos CRI, os Créditos Cedidos Fiduciariamente passarão à propriedade fiduciária da Securitizadora, que ficará investida no direito de cobrar e receber dos Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente as prestações com vencimento a partir da presente data, assim como a exercer todos os direitos e ações que antes competiam à Fiduciante, observados os termos desta Cláusula.
2. Todo e qualquer pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deverá ser realizado exclusiva e unicamente na Conta Centralizadora; ficando a Securitizadora expressamente autorizada a utilizar seu produto para a liquidação das Obrigações Garantidas, em benefício dos Titulares dos CRI.
   * 1. Sendo assim, a Fiduciante se obriga a emitir os boletos com vencimento a partir desta data para pagamento na Conta Centralizadora, sendo certo que 100% (cem por cento) dos boletos deverão estar trocados até no máximo 60 (sessenta) dias contados da presente data; e, considerando que a Fiduciante já emitiu aos Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente atuais alguns carnês contendo boletos de diversos meses, a Fiduciante se obriga a emitir carnês com boletos para pagamento na Conta Centralizadora a partir do mês de competência de agosto de 2020, sendo certo que 100% (cem por cento) dos boletos deverão estar trocados até setembro de 2020.
     2. Para fins de notificação dos Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, na forma exigida pelo artigo 290 do Código Civil, a Cedente poderá (i) enviar aos Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente uma comunicação por escrito indicando a existência da Cessão Fiduciária em favor da Securitizadora; ou, alternativamente, (ii) incluir nos Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira cláusula que indique que os créditos decorrentes do referido instrumento se encontram cedidos fiduciariamente à Securitizadora. Comprovação do cumprimento desta obrigação poderá ser exigida pela Securitizadora a qualquer tempo, mediante envio de amostragem a ser verificada pelo Servicer.
     3. Sem prejuízo da efetivação da troca de boletos e da notificação aos Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a Fiduciante também deverá disponibilizar a forma de pagamento com cartões de crédito ou débito, que será operacionalizada pela Redecard S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.425.787/0001-04. Valores pagos por este meio deverão ser recebidos em benefício da Securitizadora, na Conta Centralizadora.
3. Durante toda a vigência da operação de CRI, obriga-se a Fiduciante a transferir para a Conta Centralizadora todo e qualquer recurso que venha a receber diretamente dos Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente relacionados aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, inclusive no que se refere a (i) pagamentos de parcelas em atraso, (ii) pagamento de antecipações, e (iii) pagamento de entradas e sinais. Semanalmente, a Fiduciante apurará os valores recebidos em suas contas correntes na semana imediatamente anterior, para validação do Servicer. A transferência pela Fiduciante será feita em até 1 (um) Dia Útil contado da validação do Servicer (“Prazo de Repasse”), e sempre dentro da mesma semana de apuração.

3.3.1. A não transferência obriga a Fiduciante a pagar multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die* sobre os valores não repassados, apurados desde o término do Prazo de Repasse até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nesse item, incluindo o pagamento destes encargos. Até devida transferência para a Conta Centralizadora, a Fiduciante será fiel depositária dos valores ora mencionados, nos termos do artigo 640 do Código Civil.

1. A Securitizadora, na qualidade de beneficiária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, tem todas as prerrogativas e direitos referentes a sua cobrança e recebimento. No entanto, por mera liberalidade da Securitizadora, a qual poderá ser revogada a qualquer tempo nos termos deste instrumento, a administração ordinária e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente continuará sob responsabilidade da Fiduciante, e consistirá na realização de, exemplificativamente; (i) verificação e cobrança dos Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente inadimplentes; (ii) atualização de saldo devedor dos respectivos Créditos Cedidos Fiduciariamente; (iv) verificação e efetivação de distratos; (v) manutenção, arquivamento e guarda de toda a documentação referente aos Créditos Cedidos Fiduciariamente; (vi) dentre outras atividades relacionadas à administração de carteira de recebíveis.

3.4.1. A administração dos Créditos Cedidos Fiduciariamente observará as disposições dos respectivos Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira e, quando aplicáveis, as disposições legais e regulamentares, em especial o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor, e, conforme o caso, a Lei 4.591.

3.4.2. A Fiduciante deverá atuar na condição de fiel depositária dos Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira, dos demais documentos relacionados aos recebíveis deles decorrentes e aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como dos demais Documentos da Operação (“Documentos Comprobatórios”). A Securitizadora poderá, às expensas da Fiduciante, realizar a contratação de empresa especializada para a guarda das vias originais dos Documentos Comprobatórios caso referida contratação venha a ser exigida (i) em razão de disposição regulatória a que a Securitizadora esteja submetida, ou (ii) como medida de salvaguarda aos direitos de cobrança, recebimento e/ou execução dos Créditos Cedidos Fiduciariamente em benefício dos CRI.

3.4.3. A Fiduciante fica obrigada a entregar qualquer Documento Comprobatório em 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação.

3.4.4. A Servicer elaborará e entregará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário um relatório de auditoria jurídica e financeira dos Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira, com conclusão satisfatória à Securitizadora, a seu exclusivo critério. Caso tal relatório aponte deficiências de formalização dos Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira, a Fiduciante deverá sanar tais pendências, para verificação do Servicer, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do referido relatório.

1. Não obstante a liberalidade da Securitizadora indicada acima, e considerando que a performance da carteira de Créditos Cedidos Fiduciariamente é essencial para o pagamento dos CRI, a Securitizadora contratará, por meio do Contrato de Servicing e às custas da Fiduciante, na data da celebração do primeiro Contrato de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira, o Servicer, empresa especializada no monitoramento de tais serviços para garantir que estejam sendo corretamente prestados.

3.5.1. De forma a permitir que o Servicer tenha todas as informações necessárias para a consecução dos serviços de monitoramento, a Fiduciante:

1. se compromete a liberar acesso para consulta, pela Securitizadora e Servicer, de todas as contas bancárias que possuírem e/ou vierem a possuir em seu nome, assim como a comunicar a Securitizadora e o Servicer da abertura de qualquer nova conta em até 05 (cinco) dias da abertura;
2. fornecerá à Securitizadora, ao Agente Fiduciário e/ou ao Servicer, sempre que solicitado e em até 3 (três) Dias Úteis: (i) acesso a sistemas e bancos de dados pertinentes, (ii) informações sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente; (iii) posição dos Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente com parcelas inadimplentes, informando o número de dias de cada parcela não paga e o saldo atual, motivo do atraso e procedimento adotado de cobrança; (iv) o fluxo futuro com juros atualizado esperado da carteira de Créditos Cedidos Fiduciariamente, excluídos os pagamentos devidos por Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente inadimplentes; e (v) a identificação dos Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira ; e
3. se obriga a seguir as diretrizes e realizar todas as adequações necessárias indicadas pela Securitizadora ou Servicer em seus sistemas e/ou nos sistemas de terceiros por ela contratados, ou *modus operandi* de administração e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, com a finalidade de manter hígidas as informações da carteira e seu controle.

3.5.2. Caso (i) a Fiduciante, por si própria ou por meio do Servicer, não desempenhe de forma eficiente, a critério exclusivo da Securitizadora, quaisquer de suas obrigações referentes à administração ordinária e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente previstas no presente Contrato de Cessão Fiduciária ou no Contrato de Servicing; ou (ii) por força de disposição regulatória a que a operação de securitização esteja submetida, poderá a Securitizadora, no intuito de preservar os pagamentos aos investidores dos CRI, exigir a transferência de toda a administração e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente para outro prestador de sua escolha, conforme a necessidade.

1. Em razão da Cessão Fiduciária, à Securitizadora é atribuído o direito de:
2. conservar e recuperar a posse dos Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira, contra qualquer terceiro que venha a ameaçá-la, inclusive a própria Fiduciante;
3. promover a intimação dos Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente inadimplentes, respeitados os prazos definidos nos Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira;
4. usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os Créditos Cedidos Fiduciariamente e exercer os demais direitos conferidos à Fiduciante nos Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira; e
5. receber diretamente dos Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente os Créditos Cedidos Fiduciariamente.

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

1. Considerando que a totalidade dos recursos oriundos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente será recebida na Conta Centralizadora, e sua principal destinação é o pagamento dos CRI e manutenção de sua estrutura, a Securitizadora ficará autorizada a, com os recursos depositados na Conta Centralizadora, realizar os pagamentos da Ordem de Pagamentos estabelecida no Contrato de Cessão. Ao final da operação de captação, serão restituídos à Fiduciante os valores que sobejarem na Conta Centralizadora, mediante transferência eletrônica disponível (TED) para a conta corrente nº 13058-8, Agência nº 1011, do Banco Itaú Unibanco S.A. (“Conta Autorizada da Fiduciante”).
2. A Securitizadora adotará o regime de caixa para apuração e utilização dos valores referentes aos Créditos Cedidos Fiduciariamente. Para fins de monitoramento, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês posterior ao mês de competência (“Data de Apuração”), o Servicer enviará à Securitizadora um relatório indicando os montantes depositados pelos Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente na Conta Centralizadora ao longo do mês de competência, descrevendo de modo apartado os pagamentos cuja natureza seja de “antecipação de Créditos Cedidos Fiduciariamente” (Relatório de Antecipações), isto é, pagamentos realizados pelos respectivos Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente anteriormente à respectiva data de vencimento. Outras informações devidas pela Fiduciante e pelo Servicer relacionados aos Créditos Cedidos Fiduciariamente encontram-se detalhadas no Contrato de Servicing.
3. As CCB serão amortizadas pela Emissora mensalmente, nas datas constantes das CCB, com os recursos oriundos do recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente pagos antecipadamente ou quitados pelos respectivos Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, creditados na Conta Centralizadora, até o limite destes, observada a ordem de pagamentos indicada abaixo (“Ordem de Pagamentos”):

1. Despesas do Patrimônio Separado;
2. Multa e juros de mora relacionados às CCB, caso existam;
3. Remuneração das CCB 1, 3 e 5;
4. Amortização Programada das CCB 1, 3 e 5;
5. Remuneração das CCB 2, 4 e 6;
6. Amortização Programada das CCB 2, 4 e 6;
7. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado das CCB, observado o Termo de Securitização, em razão da antecipação de Créditos Imobiliários Totais;
8. Recomposição do Fundo de Reserva;
9. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado das CCB, de forma proporcional, para reenquadramento das Razões Mínimas de Garantia; e
10. Devolução do excedente à Fiduciante, na forma do item 4.4 abaixo.

4.3.1. Caso ocorra qualquer antecipação de pagamentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente pelos Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, será realizada a correspondente amortização extraordinária ou resgate antecipado das CCB, na proporção da antecipação.

1. Caso a Securitizadora verifique, nas respectivas Datas de Apuração, que os recursos recebidos na Conta Centralizadora no mês imediatamente anterior ao de apuração tenham sido superiores aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos, deverá proceder, até o dia 10 (dez) daquele mês, à devolução do excedente à Fiduciante. Referido excedente será devolvido desde que: (i) haja excedente de recursos, observadas as Razões de Garantia; (ii) não haja inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, excetuado eventual inadimplemento dos Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente nos Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira, e (iii) a Fiduciante e a GR Construtora estejam em dia com todas as obrigações indicadas no Contrato de Servicing.

4.4.1. O excedente a ser devolvido nos termos da Cláusula 4.4 acima poderá ser compensado pela Securitizadora contra quaisquer obrigações pecuniárias da GR Construtora em aberto à época.

1. Caso, ao contrário do disposto no item 4.4 acima, os recursos na Conta Centralizadora no mês imediatamente anterior ao de apuração tenham sido inferiores aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos, a Securitizadora notificará a GR Construtora e os Avalistas para que complementem os valores faltantes nos termos das CCB.

4.5.1. Sem prejuízo do acima indicado, a Securitizadora, a seu exclusivo critério, poderá utilizar recursos do Fundo de Reserva então existente para completar os valores faltantes. Neste caso, a GR Construtora e os Avalistas têm ciência e concordam que (i) referida utilização do Fundo de Reserva é feita em benefício dos investidores, e não delas próprias, o que não as exime do cumprimento de suas obrigações quando instadas para tanto, e (ii) a obrigação de aporte de recursos continuará a existir, porém sendo agora direcionada à recomposição do Fundo de Reserva utilizado, nos termos do Contrato de Cessão.

1. Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a GR Construtora deverá mensalmente assegurar que os valores referentes aos Créditos Cedidos Fiduciariamente depositados na Conta Centralizadora ao longo de um mês de competência anterior a uma Data de Apuração, seja equivalente a, pelo menos, 120% (cento e vinte por cento) das Obrigações Garantidas do mês da mesma Data de Apuração, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas (“Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal”). Para facilitar o entendimento, a fórmula abaixo será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal:

Onde:

4.6.1 Os valores de antecipação e pré-pagamentos de Créditos Cedidos Fiduciariamente não serão considerados para fins do cálculo da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal, sendo destinados diretamente à amortização antecipada e extraordinária dos CRI, na forma da Ordem de Pagamentos.

1. Em complemento à Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal e, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a GR Construtora deverá mensalmente assegurar que (i) o valor presente do saldo devedor da totalidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente de um mês de referência, consideradas somente suas parcelas com vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI, (ii) descontado à taxa de juros dos CRI, seja equivalente a, pelo menos, 120% (cento e vinte por cento), até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, do (a) saldo devedor dos CRI integralizados até então, posicionado no último dia do mesmo mês de referência, (b) subtraídos os valores integrantes do Fundo de Reserva (“Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor” e, em conjunto à Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal, “Razões de Garantia”). Para facilitar o entendimento, a fórmula abaixo será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor:

Onde:

VP = Valor presente à taxa de emissão dos CRI;

CITTl = Créditos Cedidos Fiduciariamente elegíveis;

RGSD = Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor; e

SDCRI = Saldo devedor dos CRI integralizados até o momento, menos o valor do Fundo de Reserva.

4.7.1. O cálculo da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor considerará apenas os Créditos Cedidos Fiduciariamente que preencherem os seguintes requisitos (“Critérios de Elegibilidade”):

1. nenhuma parcela em atraso por mais de 120 (cento e vinte) dias;
2. ser oriundo dos respectivos Empreendimentos Garantia;
3. os 10 (dez) maiores Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Créditos Imobiliários Totais;
4. os Créditos Imobiliários Totais não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico das Cedentes; e
5. uma única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Totais.

4.7.2. Não verificadas as Razões Mínimas de Garantia a qualquer tempo em qualquer uma das Datas de Apuração, a GR Construtora e/ou as Garantidoras deverá(ão), em até 3 (três) Dias Úteis de notificação da Securitizadora, realizar o pagamento antecipado parcial das CCB em montante suficiente à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI para reenquadramento das Razões Mínimas de Garantia.

1. Tanto para fins de verificação das Razões de Garantia, quanto para o controle e monitoramento por parte da Securitizadora, a GR Construtora se compromete a cumprir os termos do Contrato de Servicing e prestar todas as informações necessárias para que o Servicer possa validar e apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e seu recebimento, devendo inclusive, mas não se limitando a, informar à Securitizadora e ao Servicer sobre eventuais pagamentos de Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos em outras contas bancárias de sua titularidade, observar o Prazo de Repasse e auxiliar na identificação de antecipação de Créditos Cedidos Fiduciariamente. Caso, a qualquer tempo, não seja possível realizar tais validações e apurações em decorrência de atraso ou omissão, por parte da GR Construtora, no envio das informações necessárias, ficará prorrogada a Data de Apuração para o 2º (segundo) Dia Útil após o recebimento das informações, ficando igualmente prorrogados os prazos dos pagamentos do Excedente Mensal, sem que qualquer ônus possa ser imputado à Securitizadora, sendo certo que não se verificará tal hipótese caso o atraso de qualquer validação e/ou apuração for decorrente de atraso ou omissão do Servicer.
2. O descumprimento de quaisquer dos prazos previstos nesta Cláusula configurará descumprimento deste Contrato de Cessão Fiduciária e poderá ensejar a convocação de uma Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre o vencimento antecipado das CCB, observado o disposto na Escritura de Emissão de CCB, exceto se tal descumprimento decorrer comprovadamente de casos fortuitos ou motivos de força maior.

**CLÁUSULA QUINTA – COOBRIGAÇÃO**

1. Em garantia do pagamento de (i) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente nos Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira e suas posteriores alterações, (ii) todos os custos e despesas incorridos em relação à cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, incluindo honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, a Fiduciante concordou em prestar a Coobrigação, nos termos abaixo.

5.1.1. A Coobrigação permanecerá válida e eficaz até a integral satisfação e total liquidação dos CRI e das Obrigações Garantidas

1. Coobrigação: Nos termos do artigo 296 do Código Civil, a Fiduciante responderá, solidariamente aos respectivos Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, por sua solvência em relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (“Coobrigação”).

5.2.1. Em razão da Coobrigação, a Fiduciante estará obrigada a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, principalmente na forma da Ordem de Pagamentos, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, respondendo solidariamente com aos respectivos Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente em relação ao pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

5.2.2. A Fiduciante está coobrigada em relação à totalidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e por seu adimplemento integral, sem prejuízo e independentemente da execução de outras garantias das CCB, dos CRI ou dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

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

5.2.3. A Coobrigação é outorgada em caráter irrevogável e irretratável.

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

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

5.2.6. Os recursos que, ao contrário, sobejarem, deverão ser liberados em favor da Fiduciante, na Conta Autorizada da Fiduciante, nos termos do artigo 19, inciso IV, da Lei 9.514, na forma da Ordem de Pagamentos.

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

1. Cada uma das Partes declara e garante, individualmente, às demais Partes que:
2. possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
3. este Contrato de Cessão Fiduciária é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
4. a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
5. a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária e o cumprimento das obrigações nele estabelecidas não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial (i) de quaisquer contratos ou instrumentos dos quais as respectivas Partes, suas pessoas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade, ou (ii) de qualquer norma legal ou regulamentar a que as respectivas Partes, suas pessoas controladas, coligadas, ou controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, ou qualquer bem ou direito de propriedade estejam sujeitos;
6. está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária e agirá em relação a eles de boa-fé, probidade e com lealdade;
7. não se encontram, tampouco seus representantes legais e/ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão Fiduciária, em estado de necessidade e/ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária e/ou quaisquer contratos e /ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
8. as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
9. foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
10. os representantes legais e/ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão Fiduciária, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão; e
11. a estruturação da Oferta Restrita não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Fiduciante e a Securitizadora.
12. A Fiduciante declara ainda que:
13. não se encontra impedida de realizar a Cessão Fiduciária, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas dos Créditos Cedidos Fiduciariamente assegurados à Fiduciante nos termos dos Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira;
14. os Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira serão celebrados em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, e serão absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados. Nenhuma unidade hoteleira poderá ter seu uso comercializado por mais de 52 (cinquenta e duas) semanas para cada ano, de modo que se evite concorrência de uso numa mesma semana por clientes diferentes;
15. responsabilizar-se-á pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
16. os Créditos Cedidos Fiduciariamente, no momento de sua Cessão Fiduciária, serão de sua legítima e exclusiva titularidade, encontrar-se-ão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e/ou restrições de qualquer natureza, pessoal e/ou real;
17. não existe qualquer fato, até a presente data, que impeça, restrinja, e/ou possa vir a impedir e/ou restringir, o seu direito em celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária;
18. responsabiliza-se por realizar todos os atos necessários à manutenção da posse mansa e pacífica das unidades hoteleiras por si ou pelos Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, observados os Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira , defendendo-as de quaisquer ocupações, invasões, esbulhos ou ameaças à posse, inclusive por meio da contratação de advogados e tomada de medidas judiciais, sempre no menor espaço de tempo possível;
19. atesta a regularidade das unidades hoteleiras, incluído aprovações para sua ocupação perante Prefeitura e órgãos ambientais aplicáveis, entre outros;
20. atesta a inexistência de ações ou processos envolvendo a Fiduciante que possam afetar a Cessão Fiduciária ora contratada;
21. ratifica a prestação de informações verdadeiras, corretas e suficientes no âmbito da negociação deste Contrato de Cessão Fiduciária, e não omissão de informações que possam afetar negativamente a decisão de investimento pelos titulares de CRI;
22. atesta a inexistência de débitos fiscais, previdenciários ou de qualquer outra natureza ou perante terceiros que possa afetar a Cessão Fiduciária ora contratada;
23. atesta a inexistência de passivo ambiental ou atividade poluidora nas unidades hoteleiras; e
24. atesta a inexistência de qualquer irregularidade na cadeia dominial das unidades hoteleiras, tampouco de qualquer razão para que os títulos de propriedade respectivos possam ser questionados, dentro dos limites dos documentos e registros públicos.
25. As Partes comprometem-se a, caso qualquer das declarações prestadas acima sejam alteradas, durante todo o prazo de vigência dos Documentos da Operação ora previstos e/ou que venham a ser celebrados, a comunicar a Securitizadora e as outras Partes imediatamente.
26. As Partes responsabilizam-se, ainda, pelos danos patrimoniais diretos e danos morais, devidamente comprovados, que venham a causar decorrentes da prestação de declarações falsas, imprecisas ou incorretas no âmbito deste Contrato de Cessão Fiduciária, ou de situações em que a imagem de uma seja afetada em razão de conduta da outra. A obrigação de indenizar estabelecida nesta Cláusula permanecerá em vigor mesmo após o término deste Contrato de Cessão Fiduciária.
27. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste instrumento, a Fiduciante obriga-se a:
28. responder por toda e qualquer demanda relacionada às unidades hoteleiras, sejam elas promovidas pelos Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo poder público ou por qualquer terceiro, inclusive de natureza ambiental, trabalhista, previdenciária, fiscal, cível ou penal, não cabendo à Securitizadora quaisquer responsabilidades nesse sentido, a qual, caso seja intimada a responder qualquer destas demandas, deverá ser ressarcida em todos os custos e despesas relacionados;
29. caso qualquer cláusula dos Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira venha a ser questionada judicialmente pelo respectivo Devedor, a Fiduciante fica obrigada a se defender de forma tempestiva e eficaz, sendo certo que a Fiduciante ficou obrigada pelas diferenças dos eventuais pagamentos feitos a menor, decorrentes de sentença judicial, bem como defender e manter indene a Securitizadora, caso venha a integrar o polo passivo das referidas ações, pleiteando a retirada da Securitizadora do polo passivo de tais ações;
30. disponibilizar à Securitizadora, em 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação, toda a informação e/ou documentação necessária para a realização das suas obrigações, salvo em caso de solicitação de autoridade judicial ou administrativa, hipótese em que deverão ser disponibilizados com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência com relação ao final do prazo estabelecido pela respectiva autoridade;
31. comunicar imediatamente à Securitizadora a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações dos Documentos da Operação;
32. enviar à Securitizadora, ou a quem esta indicar, cópias físicas ou digitais da totalidade dos Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira dos quais decorrem os Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como cópia dos documentos dos respectivos Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
33. enviar à Securitizadora cópia de todos os Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira celebrados com os respectivos Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
34. cumprir todas obrigações, principais ou acessórias, necessárias ao regular exercício de suas atividades, incluindo, aquelas de natureza trabalhista, tributária, previdenciária ou ambiental;
35. manter em dia todas as licenças necessárias ao regular exercício de suas atividades;
36. apresentar suas demonstrações financeiras (auditadas ou não) conforme se tornem disponíveis; e
37. comunicar a Securitizadora sobre quaisquer notificações, notificações de infração, intimações ou multas impostas por órgãos municipais, estaduais ou federais que possam afetar as unidades hoteleiras, bem como sobre a propositura de quaisquer ações ou processos envolvendo as unidades hoteleiras

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

1. Todos os pagamentos devidos nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária deverão ser feitos em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, da seguinte forma:
2. se devidos à Fiduciante, por meio da realização de depósito de recursos imediatamente disponíveis, por sua conta e ordem, na Conta Autorizada da Fiduciante; e
3. se devidos à Securitizadora, por meio da realização de depósito de recursos imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora.
4. O pagamento devido às Partes que não seja efetuado na Conta Autorizada da Fiduciante ou na Conta Centralizadora, conforme o caso, será considerado como não realizado.
5. Todos os pagamentos que as Partes devam efetuar uma à outra nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária deverão ser feitos pelo seu valor líquido de quaisquer taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que as Partes deverão reajustar os valores de quaisquer pagamentos devidos para que, após quaisquer deduções ou retenções, seja depositado na Conta Autorizada da Fiduciante ou na Conta Centralizadora, conforme aplicável, o mesmo valor de pagamento que teria sido depositado caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções.
6. O inadimplemento, por qualquer das Partes, de qualquer obrigação de pagamento prevista neste Contrato de Cessão Fiduciária caracterizará, de pleno direito, e independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora de tal parte, sujeitando-a ao pagamento dos seguintes encargos:
7. juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento tornou-se exigível até o seu integral recebimento pelo respectivo credor; e
8. multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento).

**CLÁUSULA OITAVA – DAS NOTIFICAÇÕES**

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

*(a) se para a Securitizadora:*

**Forte Securitizadora S.A.**

Rua Fidêncio Ramos, 213, conj. 41, Vila Olímpia

São Paulo – SP, CEP 04.551-010

At.: Sr. Rodrigo Ribeiro

Telefone: (11) 4118-0640

E-mail: gestao@fortesec.com.br

*(b) se para a Fiduciante:*

**TC OPERAÇÕES TURÍSTICAS LTDA.**

Rua Adib Auada, nº 35, Sala 212A, Bloco A2, Jardim Lambreta

Cotia - SP, CEP 06710-700

At.: Sr. Tiago Soeiro

Telefone: (71) 99939-3338

E-mail: tiago.soeiro@grgroup.org

*(c) se para a GR Construtora:*

**GR - GORNERO E REZENDE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA..**

Rua C-178, Quadra 616, Lote 09, nº 514, Goiânia - GO, CEP: 74280-070

At.: Tiago Soeiro

Telefone: (71) 99939-3338

E-mail: tiago.soeiro@grgroup.org

*(d) se para os Fiadores*

**WINSTON COSTA REZENDE**

Rua C-178, Quadra 616, Lote 09, nº 514

Goiânia - GO, CEP: 74280-070

Telefone: (62) 99973-0509

E-mail: winstonwgr@gmail.com

**GUSTAVO GORNERO REZENDE**

Rua C-178, Quadra 616, Lote 09, nº 514

Goiânia - GO, CEP: 74280-070

Telefone: (62) 99973-0503

E-mail: gustavo@grgroup.org

**RODOLFO GORNERO REZENDE**

Rua C-178, Quadra 616, Lote 09, nº 514

Goiânia - GO, CEP: 74280-070

Telefone: (62) 99956-4271

E-mail: rodolfo@grgroup.org

**FILIPE GORNERO REZENDE**

Rua C-178, Quadra 616, Lote 09, nº 514

Goiânia - GO, CEP: 74280-070

Telefone: (62) 99929-2505

E-mail: filipe@grgroup.org

1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico quando do envio da mensagem eletrônica, nos endereços mencionados neste Contrato de Cessão Fiduciária. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

**CLÁUSULA NONA – DESPESAS**

1. Todas as despesas relacionadas à Cessão Fiduciária correrão por conta da Fiduciante, exclusivamente.
2. Caso a Securitizadora venha a arcar com quaisquer despesas devidas pela Fiduciante nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, a Securitizadora poderá solicitar o reembolso de tais despesas, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, desde que acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

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

1. Nos termos do disposto no artigo 375 do Código Civil, a Securitizadora poderá compensar valores eventualmente devidos a ela ou a prestadores de serviços da operação pela Fiduciante contra quaisquer pagamentos devidos nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, sendo vedado o contrário.

**CLÁUSULA DECIMA– DA TUTELA ESPECÍFICA**

1. As obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária serão exigíveis, se não houver estipulação de prazo específico, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo específico justificadamente indicado na referida notificação, de forma a possibilitar o cumprimento da obrigação pela Parte prejudicada, sempre contados do recebimento da respectiva notificação enviada pela Parte prejudicada. Será facultada à Parte prejudicada, ainda, a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como (a) tutela específica ou (b) obtenção do resultado prático equivalente, por meio da tutela específica a que se refere o artigo 497 do o Código de Processo Civil, além de ressarcimento de danos morais e patrimoniais.
2. Caso alguma das Partes descumpra qualquer das obrigações de dar, fazer ou não fazer previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária e, notificada para sanar tal inadimplemento, deixe de fazê-lo no prazo, a Parte prejudicada, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento no artigo 300 e seus parágrafos, combinado com o artigo 301, do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida.
3. As Partes desde já expressamente reconhecem que o comprovante de recebimento da notificação mencionada no item 11.2, acima, acompanhado dos documentos que a tenham fundamentado, será bastante para instruir o pedido de tutela específica da obrigação.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

1. As Partes reconhecem que este Contrato de Cessão Fiduciária constitui título executivo extrajudicial, inclusive para fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.
2. Qualquer alteração a este Contrato de Cessão Fiduciária somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e deverá ser encaminhada para averbação nos respectivos registros de títulos e documentos no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis. Não obstante, após a emissão dos CRI, este Contrato de Cessão Fiduciária e/ou os demais Documentos da Operação somente poderão ser alterados mediante anuência dos titulares dos CRI em circulação, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, não sendo, entretanto, necessária a anuência dos titulares dos CRI em circulação sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, (ii) decorrer da substituição ou da aquisição de novos créditos imobiliários pela Securitizadora; (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos prestadores de serviços, (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço da operação; (v) decorrer de correção de erro formal, esclarecimento de redações, ou quando verificado erro de digitação, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; e (vi) se destinar ao ajuste de disposições que já estejam previamente estipuladas em tais instrumentos, para fins de atualização ou consolidação.
3. Todas e quaisquer despesas que sejam incorridas pela Securitizadora em virtude de aditamentos a este Contrato de Cessão Fiduciária e/ou aos demais instrumentos referentes à emissão dos CRI serão de responsabilidade da Fiduciante, podendo a Securitizadora exigir o adiantamento de tais despesas como condição de formalização dos referidos aditamentos.
4. Quaisquer alterações nos Documentos da Operação ensejadas ou requeridas pela Fiduciante, por qualquer razão, ou pela Securitizadora, para que esta possa executar Garantias, exercer ou resguardar direitos ou receber os Créditos Cedidos Fiduciariamente, que demandem convocação de Assembleia dos Titulares dos CRI ou aditamento ao Termo de Securitização, inclusive, mas não se limitando a substituição ou modificações das garantias dos CRI ou das condições da emissão dos CRI, deverão ser realizadas às exclusivas expensas da Fiduciante, que deverão providenciar todos os registros e averbações necessários no prazo assinalado nos instrumentos que ensejarem tais alterações, bem como arcar com todos os custos decorrentes da formalização das alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora, desde que em comum acordo com a Fiduciante e desde que reconhecido em sua área de prática, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor, bem como uma comissão de estruturação adicional, em valor equivalente a R$ 300,00(trezentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo mesmo indexador da atualização monetária dos CRI.
5. As Partes celebram este Contrato de Cessão 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, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
6. Os anexos a este Contrato de Cessão Fiduciária são partes integrantes e inseparáveis. Em caso de dúvidas entre o Contrato de Cessão Fiduciária e seus anexos prevalecerão as disposições do Contrato de Cessão Fiduciária.
7. Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O fato de uma das Partes deixar de exigir o cumprimento de qualquer das disposições ou de quaisquer direitos relativos a este Contrato de Cessão Fiduciária ou não exercer quaisquer faculdades aqui previstas não será considerado uma renúncia a tais disposições, direitos ou faculdades, não constituirá novação e não afetará de qualquer forma a validade deste Contrato de Cessão Fiduciária.
8. 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 deste Contrato de Cessão Fiduciária.
9. Este Contrato de Cessão Fiduciária constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.
10. As Partes declaram que este Contrato de Cessão Fiduciária integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato de Cessão Fiduciária, os demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
11. Para os fins deste Contrato de Cessão Fiduciária, “Dia(s) Útil(eis)” significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, ou nos dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
12. As Partes deverão manter a confidencialidade de todas as informações advindas desta relação contratual, que estejam fora do domínio público, ou seja, daquelas que terceiros não teriam acesso a menos que divulgadas pelas mesmas. As informações confidenciais poderão ser reveladas somente (i) em cumprimento às disposições legais, determinações judiciais ou aos despachos das entidades competentes, (ii) em cumprimento a um requerimento de um órgão público ou de uma entidade reguladora do governo, (iii) a fim de defender qualquer das Partes de alegações de violação dos direitos de terceiros ou para proteger os interesses e o bom nome de qualquer das Partes ou de terceiros, (iv) a fim de identificar e sanar problemas técnicos, (v) a fim de dar cumprimento às cláusulas e condições ajustadas nos Documentos da Operação, ou (vi) no âmbito do fornecimento de informações a investidores interessados na aquisição dos CRI, sempre no intuito de suportar sua tomada de decisão.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ARBITRAGEM**

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

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

1. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente deste Contrato de Cessão Fiduciária será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada (“Lei 9.307”).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E, por estarem justas e contratadas, firmam este Contrato de Cessão Fiduciária em 03 (três) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 05 de agosto de 2020.

*[O final da página foi intencionalmente deixado em branco. Seguem as páginas de assinatura]*

*(Página de assinaturas 01/03 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças celebrado em 05 de agosto de 2020, entre a TC Operações Turísticas Ltda., a Forte Securitizadora S.A., a GR - Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda., Winston Costa Rezende, Gustavo Gornero Rezende, Rodolfo Gornero Rezende e Filipe Gornero Rezende,)*

TC OPERAÇÕES TURÍSTICAS LTDA.

Fiduciante

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

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

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

GR - GORNERO E REZENDE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Interveniente

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

*(Página de assinaturas 02/03 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças celebrado em 05 de agosto de 2020, entre a TC Operações Turísticas Ltda., a Forte Securitizadora S.A., a GR - Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda., Winston Costa Rezende, Gustavo Gornero Rezende, Rodolfo Gornero Rezende e Filipe Gornero Rezende,)*

|  |
| --- |
| **WINSTON COSTA REZENDE**  *Avalista* |

|  |
| --- |
| **LUZIA ROZANA GORNERO REZENDE**  *Cônjuge* |

|  |
| --- |
| **GUSTAVO GORNERO REZENDE**  *Avalista* |

|  |
| --- |
| **NATASHA MALASPINA REZENDE**  *Cônjuge* |

|  |
| --- |
| **RODOLFO GORNERO REZENDE**  *Avalista* |

|  |
| --- |
| **FILIPE GORNERO REZENDE**  *Avalista* |

|  |
| --- |
| **PAULA DIAS PINTO REZENDE**  *Cônjuge* |

*(Página de assinaturas 03/03 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 05 de agosto de 2020, entre a Companhia Hipotecária Piratini – CHP, a Forte Securitizadora S.A., a GR - Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda., Winston Costa Rezende, Gustavo Gornero Rezende, Rodolfo Gornero Rezende e Filipe Gornero Rezende)*

**Testemunhas:**

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

**ANEXO I**

**RELAÇÃO DE CRÉDITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE**

**[INSERIR]**

**ANEXO II**

**MODELO DE TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**

**Número** [•] **Ano** [•]:

- na qualidade de cedente e fiduciante,

**TC OPERAÇÕES TURÍSTICAS LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Cotia, Estado de São Paulo, na Rua Adib Auada, nº 35, Sala 212A, Bloco A2, Jardim Lambreta, CEP 06710-700, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.511.764/0001-70, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Fiduciante”); e

- na qualidade de cessionária e fiduciária,

**FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora”);

(A Fiduciante e a Securitizadora, adiante denominadas em conjunto como “Partes” ou, individual e indistintamente, “Parte”).

**CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

a) Em 05 de agosto de 2020 foi celebrado entre as Partes o *“Instrumento Particular Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças”* (“Contrato de Cessão Fiduciária”).

b) Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a Fiduciante cedeu fiduciariamente à Securitizadora os créditos que viessem a ser constituídos após a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária em razão da formalização de novos Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira , e os créditos decorrentes de novos Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira celebrados em substituição a Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira distratados (“Créditos Cedidos Fiduciariamente”), mediante a formalização, assinatura e averbação deste instrumento em Cartório de Títulos e Documentos à margem do Contrato de Cessão Fiduciária; e

c) a Fiduciante formalizou a cessão direito de uso das unidades hoteleiras nos Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária) descritos no Anexo ao presente instrumento, e deseja ceder fiduciariamente à Securitizadora os respectivos Créditos Cedidos Fiduciariamente, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Contrato de Cessão Fiduciária); e

d) a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, deseja receber os Créditos Cedidos Fiduciariamente em garantia.

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

**I – CESSÃO FIDUCIÁRIA DE NOVOS CRÉDITOS:**

1.1. Diante das considerações acima expostas, serve o presente Termo de Cessão Fiduciária Número [•]/201[•] (“Termo de Cessão Fiduciária”) para formalizar a cessão fiduciária e transferir a titularidade fiduciária sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, decorrentes dos Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira celebrados a partir de [*dia*] de [*mês*] de [*ano*], que passarão a fazer parte integrante das Garantias (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária).

1.2. A Fiduciante se compromete a entregar 1 (uma) via de cada um dos respectivos Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira ao Agente Fiduciário na data da assinatura deste instrumento.

1.3. A Fiduciante se obriga, ainda, a realizar, às suas expensas, a averbação deste Termo de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo/SP à margem do Contrato de Cessão Fiduciária, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos contados da data de assinatura do presente instrumento, o que deverá ser comprovado em até 2 (dois) Dias Úteis dos registros.

1.4. Permanecem inalteradas todas as demais cláusulas e condições estipuladas no Contrato de Cessão Fiduciária que não tenham sido expressamente modificadas por este Termo, as quais são neste ato integralmente ratificadas, obrigando-se as partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

1.5. As Partes resolvem aplicar aos Créditos Cedidos Fiduciariamente os mesmos termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

1.6. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos no presente Termo terão o significado previsto no Contrato de Cessão Fiduciária.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento em 02 (dois) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas a seguir nomeadas.

[•], [•] de [•] de 20[•].

[POR TRATAR-SE DE MODELO MERAMENTE EXEMPLIFICATIVO, ESTE ANEXO NÃO CONTÉM ESPAÇO PARA ASSINATURAS, O QUAL DEVERÁ SER INCLUÍDO QUANDO DE ELABORAÇÃO DO DOCUMENTO DE FATO]

**ANEXO III**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA**

**TC OPERAÇÕES TURÍSTICAS LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Cotia, Estado de São Paulo, na Rua Adib Auada, nº 35, Sala 212A, Bloco A2, Jardim Lambreta, CEP 06710-700, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.511.764/0001-70, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Outorgante”); constitui e nomeia como sua bastante procuradora **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70 (“Outorgada”), em conformidade e nos estritos termos e condições estabelecidos no “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em 05 de agosto de 2020, entre a Outorgante e a Outorgada, dentre outras partes, conforme aditado de tempos em tempos (“Contrato de Cessão Fiduciária”), irrevogável e irretratavelmente, conferindo-lhe poderes para praticar todos e quaisquer atos necessários ou desejáveis em relação ao item 1.11.1 do Contrato de Cessão Fiduciária, com o fim de preservar e executar os direitos da Outorgada, nos termos do referido instrumento, incluindo poderes:

1. para representar a Outorgante “em causa própria”, nos termos do artigo 685 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), objetivando a inclusão da descrição de novos Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou a modificação das características dos Contratos de Cessão de Direito de Uso de Unidade Hoteleira , por meio da celebração de Termo de Cessão Fiduciária, em periodicidade trimestral, observado o Contrato de Cessão Fiduciária;
2. para praticar todos os atos e celebrar todos os documentos, incluindo a assinatura e averbação dos Termos de Cessão Fiduciária e/ou de outros documentos exigidos nos termos da legislação vigente para o aperfeiçoamento ou manutenção da cessão fiduciária em garantia sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária; e
3. com o fim de assegurar o cumprimento dos poderes conferidos no Contrato de Cessão Fiduciária, representar a Outorgante perante quaisquer cartórios de Registros de Títulos e Documentos nos quais o Contrato de Cessão Fiduciária, qualquer Termo de Cessão Fiduciária deva ser registrado.

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

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

A Outorgada poderá, a seu exclusivo critério, substabelecer, no todo ou em parte, quaisquer dos poderes que lhe são conferidos por meio deste instrumento, nas condições nas quais julgue apropriadas.

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

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

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

São Paulo, 05 de agosto de 2020.

**TC OPERAÇÕES TURÍSTICAS LTDA.**

Fiduciante

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