INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA

**I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos dos artigos 66-B da Lei nº 4.728/1965, 18 a 20 da Lei nº 9.514/1997 e disposições pertinentes da Lei nº 10.406/2002 (“Código Civil”), as partes:

**SPE AROEIRA LOTEAMENTO S.A.**, sociedade por ações, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, 2.134, Jd. América, CEP 01472-002 (“Aroeira”), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.718.418/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciante”);

**HABITASEC SECURITIZADORA S**.**A**., companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária”).

E, na qualidade de intervenientes anuentes,

**SPE JATOBÁ LOTEAMENTO S.A**., sociedade por ações, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Sergipe, 96, apto. 03, Consolação, CEP [●], inscrita CNPJ/MF sob o nº 26.718.425/0001-24, registrada na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.499.131, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Jatobá” ou “Devedora”);

**SDA ADMINISTRACAO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, 2.134, Jd. América, CEP 01472-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.908.076/0001-21, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Cedente” ou “SDA"); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com domicílio na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, cj. 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”);

**II – CONSIDERANDO QUE:**

1. em [●] de 2018, a Jatobá emitiu [●] ([●]) debêntures conversíveis em ações, da espécie quirografária, no valor total de R$ [●] ([●] reais) ("Debêntures"), de acordo com os termos e condições definidos no “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, da Primeira Emissão da Jatobá Loteamento S.A.*”*,* celebrado entre a Jatobá e a SDA (“Escritura de Emissão de Debêntures”), as quais foram subscritas, nessa data, pela SDA, não tendo sido ainda integralizadas;
2. por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures em [●] de 2018, a SDA subscreveu a totalidade das Debêntures, passando a ser titular dos direitos de crédito decorrentes das Debêntures, que deverão ser pagos pela Jatobá, sem qualquer remuneração, a partir da data de integralização das Debêntures correspondente à (1) variação acumulada do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/IBGE) e (2) juros remuneratórios de 12% (doze por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Jatobá por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“Créditos Imobiliários”);
3. em [●] de 2018, por meio do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos, Transferência das Debêntures e Outras Avenças” (“Contrato de Cessão”), a SDA cedeu à Fiduciária a totalidade das Debêntures;
4. em [●] de 2018, a Fiduciária por meio do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças”, emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários (“CCI”) para fins de vinculação dos respectivos créditos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da [●] Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. (“CRI”) por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da [●] Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. a ser firmado, nesta data, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”), a serem colocados junto a investidores profissionais, conforme caracterizados na Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, mediante oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada
5. os recursos captados através da emissão de Debêntures serão utilizados pela Devedora para aquisição, direta ou indireta, por meio de participação societária na Aroeira, da fração ideal correspondente a 33% (trinta e três inteiros e trinta e três centésimos) dos lotes do empreendimento denominado “Residencial Recanto Tropical”, registrado em 21/11/2016, sob o registro R.4 na matrícula-mãe nº 92.977 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo (“Empreendimento”), quais sejam: ***(i)*** os lotes 04, 05, 07 ao 09, 11 ao 13 ,15 ao 17, 19, 20, 22 ao 24, 27 ao 32 da Quadra A, objeto das matrículas nº 143.314, 143.315, 143.317 a 143.319, 143.321 a 143.323, 143.325 a 143.327, 143.329, 143.330, 143.332 a 143.334 e 143.337 a 143.342 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; ***(ii)*** os lotes 05 ao 24, 28, 33 ao 51 da Quadra B, objeto das matrículas nº 143.348 a 143.367, 143.371 e 143.376 a 143.394 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; ***(iii)*** os lotes 01 ao 03, 05 ao 11, 14 ao 19, 32 ao 38 e 40 ao 50 da Quadra C, objeto das matrículas nº 143.396 a 143.398, 143.400 a 143.406, 143.409 a 143.414, 143.427 a 143.433, 143.435 a 143.445 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; ***(iv)*** os lotes 01 ao 10, 12 ao 18, 24 ao 26, 28, 31 ao 48 da Quadra D, objeto das matrículas nº 143.446 a 143.455, 143.457 a 143.463, 143.469 a 143.471, 143.473, 143.476 a 143.493 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; ***(v)*** os lotes 01 ao 18, 27, 30 ao 46 da Quadra E, objeto das matrículas nº 143.494 a 143.511, 143.520, 143.523 a 143.539 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; ***(vi)*** os lotes 01 ao 10 da Quadra F, objeto das matrículas nº 143.540 a 143.549 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; ***(vii)*** os lotes 01 a 10 da Quadra G, objeto das matrículas nº 143.550 a 143.559 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; ***(viii)*** os lotes 01 a 04 da Quadra H, objeto das matrículas nº 143.560 a 143.563 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; e ***(ix)*** os lotes 03 a 06 da Quadra I, objeto das matrículas nº 143.568 a 143.571 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté (“Lotes).
6. a Fiduciante é titular da Conta Corrente nº [●], Agência [●] no Banco [●] (nº [●]) (“Conta Centralizadora”), onde serão depositados os recursos decorrentes da comercialização dos Lotes e da Conta Corrente nº [●], Agência [●] no Banco [●] (nº [●]) (“Conta Vinculada”), onde será constituído o fundo para viabilizar a implementação e o desenvolvimento do Empreendimento, nos termos do Contrato de Cessão (“Fundo de Obras ”);
7. a Fiduciante contratou o Banco [●] (“Depositário”), para a prestação dos serviços de banco depositário da Conta Vinculada, nos termos do contrato [●] a ser celebrado entre a Fiduciante, o Agente Fiduciário e o Depositário ("Contrato de Depositário");
8. a Fiduciante tem interesse em ceder fiduciariamente à Fiduciária, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, abaixo definidas e caracterizadas no Contrato de Cessão, 34% (trinta e quatro por cento) (i) dos direitos creditórios de titularidade da Aroeira contra o Banco [●] em decorrência dos recursos recebidos e que vierem a ser recebidos por conta da Aroeira, decorrentes da comercialização dos Lotes, mantidos em depósito na Conta Centralizadora, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito, em processo de compensação bancária ou quando investidos em aplicações financeiras; (ii) dos direitos sobre a Conta Centralizadora; e (iii) dos direitos sobre a Conta Vinculada, nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária (“Direitos Creditórios”);
9. a presente garantia é constituída sem prejuízo de outras garantias, constituídas ou a serem constituídas; e
10. 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, na melhor forma de direito, firmar o presente *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia* (“Contrato de Cessão Fiduciária” ou “Contrato”), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

**III – CLÁUSULAS**

##### CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

* 1. Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo principal, juros remuneratórios e moratórios, multas, cláusula penal, comissões, tributos, bem como o ressarcimento dos valores comprovadamente incorridos por conta da excussão da presente garantia, tais como honorários advocatícios e despesas processuais e tudo o mais que vier a ser devido à Fiduciária e ao Agente Fiduciário (“Obrigações Garantidas”), a Fiduciante cede fiduciariamente, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/97 e das demais disposições legais aplicáveis, os Direitos Creditórios (“Cessão Fiduciária”).
		1. Para os fins do item 1.1 acima, a Fiduciante declara conhecer e aceitar, bem como ratifica, todos os termos e condições do Contrato de Cessão.
	2. Titularidade Fiduciária: A transferência da titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios, pela Fiduciante à Fiduciária, opera-se nesta data e vigorará até o cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas.
		1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Cessão Fiduciária, observado o disposto na Cláusula Sétima, abaixo.

##### CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

* 1. Obrigações Garantidas: As partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/1997, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

(i) Valor das Obrigações Garantidas: R$ [●] ([●]);

(ii) Local, Data e Forma de Pagamento: Os créditos oriundos das Debêntures serão pagos pela Devedora na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme cronograma de pagamentos constante da Escritura de Emissão de Debêntures, por meio de crédito em favor da Fiduciária;

(iii) Prazo e Data de Vencimento Final: [●];

(iv) Atualização Monetária: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), ou índice que venha a substituí-lo nos termos das Escrituras de Emissão de Debêntures;

(v) Juros Remuneratórios: 12% (doze por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures sobre o Valor Nominal Unitário;

(vi) Encargos Moratórios: Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo *pro rata die*, se necessário;

2.2. Características Adicionais: Sem prejuízo do disposto no item 2.1, acima as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão de Debêntures.

##### CLÁUSULA TERCEIRA –CONTA CENTRALIZADORA E DA CONTA VINCULADA

* 1. Utilização dos recursos disponíveis na Conta Centralizadora. A Fiduciante e a Fiduciária desde já acordam que os recursos existentes na Conta Centralizadora deverão ser transferidos para a conta corrente de titularidade da Fiduciária mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (nº 341), Agência [●], Conta Corrente nº [●] (“Conta do Patrimônio Separado”), com o objetivo de realizar a amortização dos Créditos Imobiliários.
		1. A destinação dos recursos oriundos das vendas dos Lotes observará, necessariamente, a prioridade abaixo definida:
1. Pagamentos das despesas da operação;
2. Pagamento de tributos da Aroeira;
3. Pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e eventuais custos do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté do respectivo lote;
4. Destinação dos recursos para registro de Alienação Fiduciária, em conformidade com as disposições dos respectivos contratos de compra e venda;
5. Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme definido nas Debêntures, referente ao período transcorrido; e
6. Amortização ordinária do saldo devedor;
7. Pagamento de eventuais distratos relacionados ao Empreendimento;
8. Amortização extraordinária do saldo devedor;
	1. Utilização dos recursos disponíveis na Conta Vinculada. A Fiduciante e a Fiduciária desde já acordam que os recursos existentes na Conta Vinculada, correspondentes ao Fundo de Obras, serão liberados pela Fiduciária à Fiduciante, ou a quem esta indicar, mediante a apresentação do Termo de Verificação de Obras (“TVO”), emitido pela Prefeitura Municipal de Taubaté, indicando a entrega de todas as obras relativas ao desenvolvimento do Empreendimento.
		1. Dos valores correspondentes ao Fundo de Obras, R$ 1.813.00,00 (um milhão e oitocentos e treze mil reais) referem-se ao valor de obras a serem executadas no Empreendimento, os quais, em caso de não execução das obras pela responsável, poderão ser utilizados para realizar as obras faltantes, às expensas da vendedora dos lotes do Empreendimento.
		2. A Fiduciante deverá encaminhar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário o TVO indicado na cláusula 3.2 acima em 5 (cinco) dias úteis contados do seu recebimento.
	2. Movimentação da Conta Centralizadora e da Conta Vinculada. A Fiduciante, na qualidade de titular da Conta Centralizadora e da Conta Vinculada, disponibilizará à Fiduciária um token de nº [●] e um token de nº [●], que concedem ao seu portador o acesso à Conta Centralizadora e à Conta Vinculada para visualização e autorização conjunta com a Fiduciante, para fins de liberação dos recursos, sendo certo que não haverá nenhum tipo de movimentação adicional na Conta Centralizadora e na Conta Vinculada.
	3. Investimentos: Todo e qualquer recurso mantido na Conta Centralizadora e/ou na Conta Vinculada, será investido em títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa do ltaú Unibanco S.A. Nota Pavarini: quem irá escolher os investimentos?
	4. Aplicar-se-á à presente Cessão Fiduciária, no que couber, o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426 e 1.427 do Código Civil.
	5. Tributos. Observado o disposto nas Cláusulas 3.3 e 3.5 acima, a Fiduciante será responsável pelo pagamento de todos os tributos que vierem a ser criados e/ou majorados, incidentes sobre os respectivos valores depositados na Conta Centralizadora e/ou na Conta Vinculada e/ou sobre as transferências desses valores para quaisquer outras contas.

##### CLÁUSULA QUARTA – EXECUÇÃO DA GARANTIA

* 1. Execução da Cessão Fiduciária: Na hipótese de simples mora no cumprimento de qualquer das Obrigações Garantidas, a propriedade sobre os Direitos Creditórios se consolidará em nome da Fiduciária, bem como todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente (excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei), podendo dispor de, aplicar no pagamento das Obrigações Garantidas, cobrar, receber, realizar, vender ou ceder, inclusive de forma particular, total ou parcialmente, conforme preços e/ou em termos e condições que considerar apropriado, 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, observado o disposto no § 3º do art. 66-B da Lei nº 4.728/65.
		1. Na hipótese prevista no item 4.1 acima, ficam a Fiduciária e o Agente Fiduciário, em caráter irrevogável e irretratável, pelo presente e na melhor forma de direito, como condição deste Contrato de Cessão Fiduciária, autorizadas, na qualidade de mandatárias da Fiduciante, a firmar, se necessário, quaisquer documentos e praticar quaisquer atos necessários para tanto, sendo-lhe conferidos todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, inclusive os poderes "*ad judicia*" e "*ad negotia*", incluindo, ainda, os previstos no artigo 66 B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, no Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado, no artigo 19 da Lei nº 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 nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
		2. Para fins do cumprimento do disposto acima a Fiduciante outorga mandato neste ato à Fiduciária, nessa data, nos termos da minuta constante do Anexo I, devendo tal mandato ser renovado anualmente.

**CLÁUSULA QUINTA –** **DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

5.1. Declaração das Partes: Cada parte declara e garante à outra que as afirmações prestadas a seguir são verdadeiras e representam a sua intenção na presente contratação:

1. é sociedade legalmente organizada e existente de acordo com as leis brasileiras;
2. possui plena capacidade e legitimidade para celebrar e executar o presente Contrato de Cessão Fiduciária em todos os seus termos;
3. a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária e o cumprimento das obrigações que ora assume: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; (iii) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (iv) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, exceto por aquelas que já tenham sido outorgadas previamente a assinatura deste Contrato de Cessão Fiduciária;
4. o presente Contrato de Cessão Fiduciária é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada parte, de acordo com os seus termos;
5. está apta a observar as disposições previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;
6. não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
7. as discussões sobre o objeto do presente Contrato de Cessão Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
8. foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação; e
9. foi assessorada por consultores legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos.

5.2. Declarações da Fiduciante: A Fiduciante declara e garante à Fiduciária que:

1. a Escritura de Emissão de Debêntures e o Contrato de Cessão consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo verdadeiros todos os seus termos, valores e anexos nestes indicados;
2. é legítima proprietária dos Direitos Creditórios, sendo que os Direitos Creditórios, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, com exceção deste Contrato de Cessão Fiduciária, não sendo do conhecimento da Fiduciante a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Fiduciante de celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária ou ceder fiduciariamente, em garantia das Obrigações Garantidas, os Direitos Creditórios
3. não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos, procedimentos arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante, em qualquer instância ou tribunal, que afetem ou que possam afetar adversamente a existência e a validade dos Direitos Creditórios e/ou deste Contrato de Cessão Fiduciária;
4. conduz (incluídas nesta declaração as suas controladoras, controladas e coligadas) seus negócios e operações em cumprimento a todas as leis e regulamentos aplicáveis e está devidamente qualificada ou registrada para o exercício das atividades de loteamento, entre outras relacionadas ao seu negócio, conforme aplicável; e
5. as declarações prestadas neste Contrato de Cessão Fiduciária são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão, tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações prestadas não sejam enganosas ou incompletas.

CLÁUSULA SEXTA – DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1 Registro: A Fiduciante obriga-se a realizar, às suas expensas, o registro do presente Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, devendo apresentar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário cópia do respectivo protocolo em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da assinatura do presente Contrato de Cessão Fiduciária. A Fiduciante deverá entregar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário 01 (uma) via original deste Contrato em até 10 (dez) dias corridos contados da obtenção do registro no respectivo Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

6.2. Faculdade da Fiduciária: A Fiduciária se reserva, desde já, a faculdade de se utilizar dos direitos e prerrogativas previstos nos artigos 19 e 20 da Lei nº 9.514/97.

6.3 Obrigações da Fiduciante: Durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária, a Fiduciante, obriga-se a:

1. não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato, ou ser parte em qualquer contrato, que resulte ou que possa resultar na perda, no todo ou em parte, dos Direitos Creditórios, ou ainda, que possa restringir ou desconsiderar qualquer direito da Fiduciária previsto neste Contrato de Cessão Fiduciária;

b) obter e manter todas as autorizações necessárias à assinatura deste Contrato de Cessão Fiduciária, bem como ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor; e

c) defender-se, de forma tempestiva, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Direitos Creditórios e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante**.**

6.4. Documentos Comprobatórios: Conforme faculdade estabelecida no artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, as partes estabelecem que a Fiduciante será responsável, como fiel depositário, pela guarda de todos e quaisquer documentos, incluindo aditamentos, que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Direitos Creditórios ("Documentos Comprobatórios").

6.5. Fiel Depositário: A Fiduciante aceita, neste ato, a sua respectiva nomeação como fiel depositário dos Documentos Comprobatórios, que ficarão sob sua guarda e custódia, na figura de seus representantes legais, os quais serão também responsáveis pelos Documentos Comprobatórios, e declaram conhecer as consequências decorrentes de eventual não restituição dos Documentos Comprobatórios à Fiduciária, quando solicitados na forma deste Contrato de Cessão Fiduciária, assumindo a responsabilidade por todos os danos comprovados que venham a causar à Fiduciária por descumprimento ao aqui disposto, nos termos do artigo 652 do Código Civil.

### CLÁUSULA SÉTIMA – MULTA

7.1. Multa pelo descumprimento das obrigações assumidas neste Contrato de Cessão Fiduciária: Se as partes descumprirem qualquer de suas obrigações pecuniárias assumidas neste Contrato de Cessão Fiduciária, a parte faltosa estará sujeita a multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida, ressalvado à parte prejudicada o direito a eventual indenização suplementar, caso o valor do prejuízo exceda ao previsto neste item.

7.1.1. A pena convencional descrita no item 7.1 acima é estabelecida sem prejuízo do pagamento de eventual multa indenizatória e dos encargos moratórios incidentes, devendo ser paga no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento, pela parte faltosa, de notificação da parte prejudicada noticiando a ocorrência do respectivo descumprimento.

### CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Tolerância das Partes: A tolerância por qualquer das partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato de Cessão Fiduciária, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

8.1.1. O disposto no item acima prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

8.2. Novação: A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato de Cessão Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

8.3. Despesas: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes do presente Contrato de Cessão Fiduciária, inclusive pela remuneração do Agente Fiduciário e por aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Títulos e Documentos, e de registros para aprovações societárias perante as Juntas Comerciais, eventualmente necessárias para a constituição dessa garantia.

8.4. Comunicações: Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária deverão ser feitos por escrito (ou por fax ou por mensagem eletrônica - e-mail) e serão considerados válidos (a) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por fac-símile ou entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (b) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-mail pelo destinatário. As Partes se obrigam a informar à parte contrária sobre qualquer alteração abaixo até 5 (cinco) Dias Úteis. Deverão ser endereçados da seguinte forma:

Se para a Fiduciante:

**SPE AROEIRA LOTEAMENTO S.A.**

Rua Estados Unidos, 2.134, Jd. América

CEP 01472-002,

São Paulo - SP

At.: [●]

Telefone: (11) [●]

Correio eletrônico: [●]

Se para a Fiduciária:

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52

CEP 01451-902, São Paulo - SP

At.: Rodrigo Faria Estrada / Gerência de Backoffice

Tel.: (11) 3062-6902

E-mail: monitoramento@habitasec.com.br e roestrada@habitasec.com.br

Se para o Agente Fiduciário:

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**,

Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, sala 1401, Itaim Bibi

São Paulo, SP - CEP 04534-002

At.: [●]Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Rinaldo Rabello Ferreira

Telefone: 11 3090-0447Correio eletrônico: fiduciario@simplificpavarini.com.br

Se para a Devedora:

**SPE JATOBÁ LOTEAMENTO S.A**.

Rua Sergipe, 96, apto. 03

Consolação, CEP [●]

At.: Everaldo Martins Rocha / Fernando Mattatia Scopel

Telefone: (11) [●]

Correio eletrônico: [●]

*Se para a* Cedente*:*

**SDA ADMINISTRACAO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**

Rua Estados Unidos, 2.134

Jd. América, CEP 01472-002

Brooklin Novo, CEP 04578-000

São Paulo - SP

At.: [●]

Telefone: (11) [●]

Correio eletrônico: [●]

8.5. Obrigações Negativas: A Fiduciária não poderá alienar, gravar ou transigir com quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão Fiduciária, seja a que título for, exceto na hipótese de excussão da garantia fiduciária ora constituída.

8.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: O presente Contrato de Cessão Fiduciária é firmado em caráter irrevogável e irretratável e obriga não só as partes, mas também seus herdeiros, cessionários e sucessores a qualquer título, substituindo quaisquer outros acordos anteriores que as partes tenham ajustado sobre o mesmo objeto.

8.7. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato de Cessão Fiduciária forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

8.8. Negócio Complexo: As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão Fiduciária integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a formalização de outros documentos, de modo que nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

8.9. Cumulatividade e Não Exclusividade de Direitos, Recursos e Poderes: Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato de Cessão Fiduciária são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei. O presente Contrato de Cessão Fiduciária é firmado sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.10. Vencimento Antecipado: As Obrigações Garantidas vencer-se-ão automática e antecipadamente nas hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no Contrato de Cessão, podendo, neste caso, ser executada a garantia fiduciária, nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária.

8.11. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

8.12. Execução Específica: A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme estabelecem os artigos 497, 806, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

8.13. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e suas disposições obrigam as Partes e seus sucessores ou cessionários a qualquer título.

8.14. Aditamentos: Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato de Cessão Fiduciária somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.

8.15. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, “Dia Útil” significa de segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais e dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário ou não funcione o mercado financeiro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

8.16. Definições. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Contrato de Cessão Fiduciária são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no Contrato de Cessão. Todos os termos no singular definidos neste instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Contrato de Cessão Fiduciária, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Contrato como um todo e não a uma disposição específica deste instrumento. Referências à cláusula, subcláusula, adendo e anexo estão relacionadas a este Contrato a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

**CLÁUSULA NONA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E ARBITRAGEM**

9.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

9.2. Arbitragem. As partes desde já convencionam que quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Contrato serão obrigatória, exclusiva e definitivamente resolvidas por meio de arbitragem, a ser instituída e processada de acordo com o Regulamento da Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem Ciesp/Fiesp por três árbitros, indicados de acordo com citado Regulamento ("Câmara"). A administração e o correto desenvolvimento do procedimento arbitral caberá à Câmara. O procedimento arbitral terá: (i) lugar na Cidade de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral; (ii) como idioma oficial o Português; e (iii) como lei aplicável a da República Federativa do Brasil. As Partes resolvem, de comum acordo que, para dirimir litígios, a Câmara deverá adotar primeiro as cláusulas deste instrumento e, na omissão, utilizará o disposto na legislação brasileira. Ressalta-se que no caso de conflito entre as normas prevalecerá o previsto neste instrumento.

9.2.1. Multa em caso de recusa do procedimento arbitral. A recusa, por qualquer das Partes, em celebrar o compromisso de arbitragem e/ou em estar vinculado pela decisão proferida na sentença de arbitragem será considerada uma violação às obrigações assumidas segundo o presente instrumento, sujeitando a Parte que se recuse a uma multa de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

9.2.2. Sentença. A sentença da arbitragem será pronunciada após a conclusão do procedimento, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, segundo os requisitos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada (“Lei de Arbitragem Brasileira”). Exceto conforme previsto na lei acima mencionada, nenhum recurso será interposto contra a sentença de arbitragem, a qual terá, para as partes, o valor de uma decisão final e inapelável.

9.2.3. Medidas de Urgência. Não obstante as disposições estabelecidas acima, as partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo/SP como o único competente, renunciando-se a todos os outros, por mais especiais ou privilegiados que sejam, para buscar medidas de urgência (ou qualquer outro remédio legal que não possa ser obtido segundo a Lei de Arbitragem Brasileira, incluindo, entre outras, a proteção específica fornecida pelos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil Brasileiro), cuja concessão seja considerada essencial o procedimento arbitral e a tutela de seus direitos. As partes reconhecem que a necessidade de buscar qualquer medida de urgência junto a uma autoridade judicial competente não é incompatível com a escolha de uma corte de arbitragem, nem constituirá uma renúncia com relação à sua execução e/ou sujeição aos procedimentos de arbitragem.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 6 (seis) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [●] de [●] de 2018.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

*[Página de assinatura 1/5 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia celebrado em [●] de [●] de 2018* *por SPE Aroeira Loteamento S.A., Habitasec Securitizadora S.A., SPE Jatobá Loteamento S.A., SDA Administração e Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]*

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

**SPE AROEIRA LOTEAMENTO S.A.**

*Fiduciante*

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

(*continua na próxima página*)

(*o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco*)

*[Página de assinatura 2/5 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia celebrado em [●] de [●] de 2018* *por SPE Aroeira Loteamento S.A., Habitasec Securitizadora S.A., SPE Jatobá Loteamento S.A., SDA Administração e Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]*

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

**HABITASEC SECURITIZADORA S**.**A**.

*Fiduciária*

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

(*continua na próxima página*)

(*o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco*)

*[Página de assinatura 3/5 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia celebrado em [●] de [●] de 2018* *por SPE Aroeira Loteamento S.A., Habitasec Securitizadora S.A., SPE Jatobá Loteamento S.A., SDA Administração e Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]*

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

**SPE JATOBÁ LOTEAMENTO S.A**

*Devedora*

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

*[Página de assinatura 4/5 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia celebrado em [●] de [●] de 2018* *por SPE Aroeira Loteamento S.A., Habitasec Securitizadora S.A., SPE Jatobá Loteamento S.A., SDA Administração e Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]*

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

**SDA ADMINISTRACAO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**

*Cedente*

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

*[Página de assinatura 5/5 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia celebrado em [●] de [●] de 2018* *por SPE Aroeira Loteamento S.A., Habitasec Securitizadora S.A., SPE Jatobá Loteamento S.A., SDA Administração e Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]*

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

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Agente Fiduciário*

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

Testemunhas:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:RG nº: |  | Nome:RG nº: |

**ANEXO I**

**MODELO DE PROCURAÇÃO**

Pelo presente instrumento de mandato,

**SPE AROEIRA LOTEAMENTO S.A.**, sociedade por ações, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, 2.134, Jd. América, CEP 01472-002 (“Aroeira”), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.718.418/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Outorgante”);

neste ato nomeia e constitui como seu bastante procurador,

**HABITASEC SECURITIZADORA S**.**A**., companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, conjunto 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.304.427/0001-58 (“Outorgada”), à qual confere amplos e específicos poderes para, agindo em seu nome, praticar todos os atos e operações, de qualquer natureza, necessários ou convenientes ao exercício dos direitos previstos no “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia” datado de [●] de [●] de 2018, celebrado entre a Outorgante, a Outorgada e, na qualidade de intervenientes anuentes, SPE Jatobá Loteamento S.A., SDA Administração e Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (conforme alterado, modificado, complementado de tempos em tempos e em vigor, o “Contrato”), inclusive:

(i) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato;

(ii) movimentar, transferir, sacar ou resgatar quaisquer recursos depositados na Conta Centralizadora e/ou na Conta Vinculada, em qualquer hipótese;

(iii) demandar e aplicar quaisquer valores disponíveis na Conta Centralizadora e na Conta Vinculada para o pagamento e/ou amortização das Obrigações Garantidas, devendo deduzir todas as despesas e tributos eventualmente incidentes e entregar à Outorgante o que eventualmente sobejar;

(iv) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Outorgante relativo à cessão fiduciária instituída por meio do Contrato, na medida em que os referidos atos ou documentos sejam necessários para constituir, conservar, formalizar e validar a referida cessão fiduciária ou aditar o Contrato para os fins ali dispostos; e

(x) praticar, enfim, todos os atos, bem como firmar quaisquer documentos, necessários, úteis ou convenientes ao cabal desempenho do presente mandato, podendo ainda substabelecer.

Esta procuração permanecerá em vigor até que todas as obrigações da Outorgante previstas nos

Documentos da Operação tenham sido integralmente satisfeitas.

A Outorgada é ora nomeada procuradora da Outorgante em caráter irrevogável e irretratável, de acordo com os termos do artigo 684 do Código Civil.

O presente instrumento deverá ser regido e interpretado de acordo com e regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

São Paulo,[●] de [●] de 2018.

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

**SPE AROEIRA LOTEAMENTO S.A**.