



# 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Alfredo Cristiano Carvalho Homem

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro

Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

## **REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

**Nº 1.386.933 de 11/08/2021**

**Certifico e dou fé** que o documento eletrônico anexo, contendo **47 (quarenta e sete) páginas**, foi apresentado em 11/08/2021, o qual foi protocolado sob nº 1.390.258, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.386.933** e averbado no registro nº 1.386.932 de 11/08/2021 no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

### **Natureza:**

**CESSÃO ELETRÔNICA**

**Certifico, ainda**, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

ALEXANDRE MELCHIORETTO:86815547949(Padrão: ICP-Brasil)  
MARCOS MELCHIORETTO:97015962934(Padrão: ICP-Brasil)  
CESAR REGINATO LIGEIRO:35945608807(Padrão: ICP-Brasil)  
ANTONIO CARLOS MOSCHETTA:43693067953(Padrão: ICP-Brasil)  
RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER:38169872812(Padrão: ICP-Brasil)

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 11 de agosto de 2021

**Assinado eletronicamente**

Nilton Cesar De Jesus Souza

Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

| Emolumentos        | Estado    | Secretaria da Fazenda | Registro Civil  | Tribunal de Justiça |
|--------------------|-----------|-----------------------|-----------------|---------------------|
| R\$ 304,14         | R\$ 86,57 | R\$ 59,02             | R\$ 16,20       | R\$ 21,07           |
| Ministério Público | ISS       | Condução              | Outras Despesas | Total               |
| R\$ 14,61          | R\$ 6,37  | R\$ 0,00              | R\$ 0,00        | R\$ 507,98          |



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:  
**[servicos.cdtsp.com.br/validarregistro](https://servicos.cdtsp.com.br/validarregistro)**  
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

**00191162505926419**



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

**<https://selodigital.tjsp.jus.br>**

Selo Digital  
**1137614TIBB000041517EF21S**

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

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

- Na qualidade de Fiduciantes,

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

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

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

- Na qualidade de Fiduciária,

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

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

**CONSIDERANDO QUE:**

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

b) os Empreendimentos Imobiliários serão compostos, em sua totalidade, por unidades autônomas ("Unidades"), que serão comercializadas por meio da celebração dos respectivos "*Compromisso de Compra e Venda de Imóvel*" ("Contratos Imobiliários"), celebrados entre as Fiduciantes e pessoas físicas ou jurídicas adquirentes das Unidades ("Compradores"), que serão obrigados, relativamente as Unidades, (i) a realizar o pagamento do preço das Unidades adquiridas, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como, (ii) a arcar com todos os outros créditos devidos pelos Compradores em virtude dos respectivos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários ("Direitos Creditórios");

c) na presente data, com o objetivo de captar recursos para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, a Melchiorretto e a Fiduciária celebraram a "*Escritura da 1ª Emissão de Debênture Simples, não Conversível em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, sem Garantia Real Imobiliária, em 04 (quatro) Séries, para Colocação Privada, da Melchiorretto Sandri Engenharia S.A.*" ("Escritura"), por meio da qual a Melchiorretto emitiu 01 (uma) debênture, dividida em 04 (quatro) séries no valor total de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) cada série, totalizando R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), a qual foi integralmente subscrita pela Fiduciária, na qualidade de debenturista ("Debênture" e "Créditos Imobiliários", respectivamente);

d) Ato posto, a Fiduciária, por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", emitiu, em 18 de junho de 2021, 04 (quatro) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("CCI") indicando a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de instituição custodiante das CCI ("Escritura de Emissão de CCI");

e) A Fiduciária, então, vinculou os Créditos Imobiliários representados pelas CCI às 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão da Fiduciária ("CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*", firmado nesta data entre a Fiduciária e a Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente);

f) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, por meio da celebração, nesta data, do "*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*", contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES**

**MOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13 ("Coordenador Líder" e "Contrato de Distribuição", respectivamente);

- g) Em garantia das Obrigações Garantidas, abaixo definidas, serão constituídas as seguintes garantias ("Garantias"): **(i)** esta Cessão Fiduciária; **(ii)** a Alienação Fiduciária de Ações; **(iii)** a Fiança; e **(iv)** o Fundo de Reserva; e
- h) As Partes celebram o presente instrumento a fim de pactuar a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, presentes e futuros, oriundos da comercialização das Unidades, nos termos do presente instrumento.

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

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES**

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

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

**2.1.** Em garantia do pagamento de **(i)** todas as obrigações decorrentes da Debênture, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Fiduciantes e/ou pelos Fiadores, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, **(ii)** todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção da Debênture, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como **(iii)** todo e qualquer custo incorrido pela Fiduciária no âmbito da emissão dos CRI e formalização dos documentos a eles correlatos ("Obrigações Garantidas"), as Fiduciantes, nesta data, cedem e transferem à Fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514/97") propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios: (i) atuais, decorrentes dos Contratos Imobiliários, devidamente descritos no Anexo I ao presente Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) futuros, que venham a ser titulados pelas Fiduciantes em decorrência da comercialização das Unidades, mediante celebração de novos Contratos Imobiliários ("Cessão Fiduciária").



2.2. Aplicar-se-á à Cessão Fiduciária, no que couber e não for contrário a algum dispositivo deste instrumento, o disposto nos artigos 1.421, 1.425 e 1.426, do Código Civil.

2.3. Os Direitos Creditórios serão arrecadados: (i) quando referentes aos Direitos Creditórios de titularidade da Melchiorretto, na Conta Corrente nº 93.912-7, Agência 0445, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade e de movimentação exclusiva da Fiduciária ("Conta Arrecadadora Melchiorretto"); (ii) quando referentes aos Direitos Creditórios de titularidade da MS Perequê, na Conta Corrente nº 93.283-3, Agência 0445, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade e de movimentação exclusiva da Fiduciária ("Conta Arrecadadora MS Perequê"); e (iii) quando referentes aos Direitos Creditórios de titularidade da Green Coast, na Conta Corrente nº 93.905-1, Agência 0445, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade e de movimentação exclusiva da Fiduciária ("Conta Arrecadadora Green Coast" e, quando em conjunto com a Conta Arrecadadora Melchiorretto e a Conta Arrecadadora MS Perequê, doravante designadas "Contas Arrecadadoras");

2.3.1. As Fiduciantes deverão, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da assinatura deste instrumento, adotar todas as medidas necessárias para que a arrecadação dos Direitos Creditórios seja realizada nas Contas Arrecadadoras, sendo certo que até que a arrecadação seja operacionalizada através das Contas Arrecadadoras, as Fiduciantes deverão transferir os Direitos Creditórios recebidos em conta diversa das Contas Arrecadadoras para as respectivas Contas Arrecadadoras no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento dos Direitos Creditórios.

2.3.2. A Fiduciária, com 05 (cinco) dias de antecedência do vencimento da próxima parcela de pagamento da Remuneração (conforme definida no Termo de Securitização), transferirá os recursos das Contas Arrecadadoras para a Conta Corrente nº 95.478-7, Agência 0445, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade e de movimentação exclusiva da Fiduciária ("Conta Centralizadora").

2.3.3. Tendo em vista que uma parcela das Unidades ainda não foi comercializada pelas Fiduciantes, estas se comprometem a envidar seus melhores esforços na realização da venda de tais Unidades, sendo que os Direitos Creditórios futuros que as Fiduciantes fizerem jus em decorrência da comercialização das Unidades, estarão automaticamente cedidos fiduciariamente à Fiduciária ("Estoque").

2.3.4. Tendo em vista o disposto na cláusula 2.3.1 acima, as Fiduciantes deverão emitir o primeiro boleto dos Contratos Imobiliários, cujos direitos creditórios foram cedidos fiduciariamente, contendo a seguinte mensagem: "*As parcelas devidas de sua unidade foram cedidas fiduciariamente à Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*", devendo apresentar à Fiduciária cópia dos referidos boletos contendo a tarja em até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da assinatura deste instrumento.

Protocolo nº 1.390.258 de 11/08/2021 às 15:47:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.386.933** em **11/08/2021** e averbado no registro nº 1.386.932 de 11/08/2021 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

| Oficial    | Estado    | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS      | Condução | Despesas | Total      |
|------------|-----------|--------------------|------------|------------|------------|----------|----------|----------|------------|
| R\$ 304.14 | R\$ 86.57 | R\$ 59.02          | R\$ 16.20  | R\$ 21.07  | R\$ 14.61  | R\$ 6.37 | R\$ 0.00 | R\$ 0.00 | R\$ 507.96 |

**2.3.4.1.** Com relação às Unidades em Estoque, imediatamente após a assinatura dos respectivos Contratos Imobiliários pelos Compradores, as Fiduciantes deverão realizar a emissão exclusivamente do primeiro boleto através de suas respectivas contas, o qual deverá conter o aviso disposto na cláusula acima. As Fiduciantes deverão apresentar à Fiduciária cópia dos referidos boletos contendo a tarja em até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da assinatura dos respectivos Contratos Imobiliários.

**2.4.** As Fiduciantes obrigam-se, neste ato, a não vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira gravar, onerar ou alienar em benefício de qualquer outra parte que não à Fiduciária, os Direitos Creditórios, seja parcial ou totalmente, independentemente do grau de prioridade.

**2.5.** As Fiduciantes desde já se obrigam a praticar todos os atos e cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Direitos Creditórios.

**2.6.** Sempre que forem celebrados novos Contratos Imobiliários, as Fiduciárias obrigam-se a acrescentar à garantia de Cessão Fiduciária os novos Direitos Creditórios, até a liquidação total das Obrigações Garantidas, observadas as disposições pertinentes ao direcionamento, recebimento e excussão dos Direitos Creditórios aqui previstas em relação à Cessão Fiduciária.

**2.7.** Não obstante os Direitos Creditórios estarem vinculados à Cessão Fiduciária a partir da assinatura dos respectivos Contratos Imobiliários, para formalização da Cessão Fiduciária, as Partes se comprometem a celebrar a partir desta data, o Termo de Cessão Fiduciária ("Termo de Cessão Fiduciária"), nos termos do modelo constante do Anexo II deste Contrato de Cessão Fiduciária, trimestralmente, nos períodos compreendidos entre os meses (i) de janeiro e março, (ii) de abril e junho, (iii) de julho e setembro, e (iv) de outubro e dezembro, desde que haja novos Contratos Imobiliários a serem incluídos, sendo certo que, a critério da Fiduciária, os Termos de Cessão Fiduciária poderão ser celebrados com maior recorrência.

**2.7.1.** Isto posto, o Termo de Cessão Fiduciária deverá ser assinado em até 15 (quinze) dias a contar do término do trimestre em referência, e as Fiduciárias deverão apresentá-lo à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário, averbado nos Cartório de Títulos e Documentos da sede das Partes signatárias até o dia 30 (trinta) de referido mês. Para os fins do disposto acima e demais disposições relacionadas à Cessão Fiduciária, nesta data, as Fiduciárias outorgam procuração à Fiduciária, nos termos do Anexo III deste Contrato de Cessão Fiduciária, de forma irrevogável e irretratável, conferindo poderes à Fiduciária para, na qualidade de procuradora das Fiduciárias: **(i)** representar as Fiduciárias “em causa própria”, nos termos do artigo 685 do Código Civil, objetivando a inclusão da descrição dos novos

Protocolo nº 1.390.258 de 11/08/2021 às 15:47:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.386.933** em **11/08/2021** e averbado no registro nº 1.386.932 de 11/08/2021 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

| Oficial    | Estado    | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS      | Condução | Despesas | Total      |
|------------|-----------|--------------------|------------|------------|------------|----------|----------|----------|------------|
| R\$ 304,14 | R\$ 86,57 | R\$ 59,02          | R\$ 16,20  | R\$ 21,07  | R\$ 14,61  | R\$ 6,37 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 507,98 |

Direitos Creditórios e/ou a modificação das características dos Contratos Imobiliários, por meio da celebração de Termo de Cessão Fiduciária, em periodicidade trimestral; **(ii)** para tomar todas as medidas que sejam necessárias para o aperfeiçoamento ou manutenção da garantia constituída nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo, mas não limitado a, representação das Fiduciantes na assinatura e averbação dos Termos de Cessão Fiduciária e/ou de outros documentos exigidos para o aperfeiçoamento ou manutenção da presente Cessão Fiduciária, nos termos e condições previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária, e **(iii)** para tomar qualquer medida com relação à excussão da garantia aqui prevista, nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária. As Fiduciantes concordam em manter válido e vigente, a todo tempo durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária, referido mandato, obrigando-se a celebrar nova procuração em caso de substituição/sucessão da Fiduciária. O mandato outorgado à Fiduciária, nos termos ora previstos, é considerado condição essencial do negócio ora contratado e é outorgado em caráter irrevogável e irretratável, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

**2.7.2.** Não obstante a celebração periódica do Termo de Cessão Fiduciária, nos termos desta Cláusula 2.7., as Partes reconhecem que este Contrato de Cessão Fiduciária será aditado como condição precedente para liberação dos recursos de cada Integralização Série Posterior (nos termos da Escritura de Emissão de Debênture), para que conste do Anexo V todos os Empreendimentos Imobiliários em que os recursos decorrentes da emissão das Debênture serão utilizados.

**2.8.** A Fiduciária exercerá sobre os Direitos Creditórios os poderes que lhes são assegurados pela legislação vigente (executando extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei), podendo consolidar a propriedade dos Direitos Creditórios depositados nas Contas Arrecadoras e posteriormente consolidados na Conta Centralizadora, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer notificação e/ou comunicação às Fiduciárias, para o adimplemento das Obrigações Garantidas.

**2.9.** À Fiduciária é atribuído o direito de:

- a) conservar e recuperar a posse dos Contratos Imobiliários, contra qualquer detentor, inclusive as próprias Fiduciárias;
- b) promover a intimação dos Compradores inadimplentes enquanto durar a presente Cessão Fiduciária;





**2.15.** Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes deverão mensalmente assegurar que os valores referentes aos Direitos Creditórios (líquidos de antecipações do fluxo total dos Contratos Imobiliários), nas Contas Arrecadoras e posteriormente consolidados na Conta Centralizadora, ao longo de um mês de competência sejam equivalentes a, pelo menos, 140% (cento e quarenta por cento) das Obrigações Garantidas referentes à parcela dos CRI do mês de apuração ("Razão de Garantia do Fluxo Mensal").

**2.15.1.** Em complemento à Razão de Garantia do Fluxo Mensal, e até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Emissora deverá mensalmente assegurar que o valor presente do saldo devedor da totalidade dos Direitos Creditórios de um mês de competência, consideradas somente suas parcelas com vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI, contemplando: (i) o valor das Unidades em Estoque, que serão calculadas com base no valor de venda forçada de 50% (cinquenta por cento) do preço da tabela de vendas vigente; e (ii) eventuais outras unidades em estoque dadas em reforço), e descontada a taxa de juros dos CRI, seja equivalente a, pelo menos, 140% (cento e quarenta por cento) do (a) saldo devedor dos CRI integralizados até então, calculado conforme Termo de Securitização e posicionado no último dia do mês de competência, (b) subtraídos os valores integrantes do Fundo de Reserva ("Razão de Garantia do Saldo Devedor" e, em conjunto à Razão de Garantia do Fluxo Mensal, "Razões de Garantia").

**2.15.2.** Para o cálculo da Razão de Garantia do Saldo Devedor serão considerados, a partir da presente data, apenas os Direitos Creditórios que preencherem os seguintes requisitos:

- (i) Nenhuma parcela em atraso por mais de 120 (cento e vinte) dias;
- (ii) Ser oriundo dos Empreendimentos listados no Anexo V, e ter seu respectivo contrato imobiliário celebrado nos termos da Lei nº 4.591/64;
- (iii) Os 10 (dez) maiores devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Direitos Creditórios;
- (iv) Os Direitos Creditórios não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico das Fiduciantes; e
- (v) Uma única pessoa física (natural) não poderá ser devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Direitos Creditórios.

**2.15.3.** Para o cálculo da Razão de Garantia do Saldo Devedor, as Fiduciantes se obrigam a encaminhar ao Fiduciário, mensalmente, no dia 05 (cinco) de cada mês, a relação das unidades



em estoque com o preço da tabela de vendas vigente. O documento deverá ser assinado pelos respectivos representantes legais das Fiduciantes.

**2.15.4.** As Razões de Garantia serão apuradas mensalmente, no dia 18 (dezoito), pela Fiduciária. A apuração da Fiduciária será realizada com base no relatório disponibilizado pelo Servicer e contemplará os recursos que transitaram nas Contas Arrecadadoras no período compreendido entre o primeiro e o último dia do mês anterior ao mês de apuração.

**2.16.** Na hipótese do Servicer atrasar a apresentação das informações elencadas na cláusula acima, a apuração das Razões de Garantia da garantia também sofrerá atraso.

**2.17.** Se as Razões de Garantia excederem ao percentual estipulado na cláusula acima, as Fiduciantes poderão conceder desconto aos Compradores das Unidades em valor compatível à diferença a maior das Razões de Garantia.

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

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

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

**4.1.** A administração ordinária e a cobrança dos Direitos Creditórios caberão às Fiduciantes. A Fiduciária, entretanto, contratará, às custas das Fiduciantes, a **CONVESTE AUDFILES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.758.816/0001-60 (“Servicer”), para prestar os serviços de monitoramento dos Direitos Creditórios, conforme contrato específico de servicing.

**4.2.** A administração dos Direitos Creditórios observará as disposições dos respectivos Contratos Imobiliários e, quando aplicáveis, as disposições legais e regulamentares, em especial o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor, e, conforme o caso, a Lei nº 4.591/64.

**4.3.** Fica certo e ajustado que as Fiduciantes fornecerão à Securitizadora, ao Agente Fiduciário e/ou ao Servicer, sempre que solicitado e em até 02 (dois) Dias Úteis: **(i)** acesso a sistemas e bancos de dados pertinentes, **(ii)** informações sobre a aquisição das Unidades, o pagamento, o pré-pagamento e os distratos dos Direitos Creditórios; **(iii)** posição dos Compradores com parcelas inadimplentes, informando o número de dias de cada parcela não paga e o saldo atual, motivo do atraso e procedimento adotado de cobrança; **(iv)** o fluxo futuro com juros atualizado esperado da carteira de Direitos Creditórios, excluídos os pagamentos devidos por Compradores inadimplentes; e **(v)** identificação dos Contratos Imobiliários.



| Oficial    | Estado    | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS      | Condução | Despesas | Total      |
|------------|-----------|--------------------|------------|------------|------------|----------|----------|----------|------------|
| R\$ 304,14 | R\$ 86,57 | R\$ 59,02          | R\$ 16,20  | R\$ 21,07  | R\$ 14,61  | R\$ 6,37 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 507,98 |

- 12

| Oficial    | Estado    | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS      | Condução | Despesas | Total      |
|------------|-----------|--------------------|------------|------------|------------|----------|----------|----------|------------|
| R\$ 304,14 | R\$ 86,57 | R\$ 59,02          | R\$ 16,20  | R\$ 21,07  | R\$ 14,61  | R\$ 6,37 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 507,98 |

Protocolo nº 1.390.258 de 11/08/2021 às 15:47:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.386.933** em **11/08/2021** e averbado no registro nº 1.386.932 de 11/08/2021 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

| Oficial    | Estado    | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS      | Condução | Despesas | Total      |
|------------|-----------|--------------------|------------|------------|------------|----------|----------|----------|------------|
| R\$ 304.14 | R\$ 86.57 | R\$ 59.02          | R\$ 16.20  | R\$ 21.07  | R\$ 14.61  | R\$ 6.37 | R\$ 0.00 | R\$ 0.00 | R\$ 507.96 |

- b) caso qualquer cláusula dos Contratos Imobiliários venha a ser questionada judicialmente pelo respectivo devedor, as Fiduciantes ficam obrigadas a se defenderem de forma tempestiva e eficaz, sendo certo que as Fiduciantes deverão observar o disposto no “item f” abaixo, bem como defenderem e manterem indene a Fiduciária, caso esta venha a integrar o polo passivo das referidas ações, pleiteando a retirada da Fiduciária do polo passivo de tais ações.
- c) disponibilizarem à Fiduciária, em 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação, toda a informação e/ou documentação necessária para a realização das suas obrigações, salvo em caso de solicitação de autoridade judicial ou administrativa, hipótese em que deverão ser disponibilizados com 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência com relação ao final do prazo estabelecido pela respectiva autoridade;
- d) comunicar imediatamente à Fiduciária a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações deste Contrato de Cessão Fiduciária;
- e) enviar à Fiduciária ou a quem esta indicar cópias físicas ou digitais da totalidade dos Contratos Imobiliários, bem como cópia dos documentos dos respectivos Compradores;
- f) as Partes desde já declaram e acordam que no caso de distrato com devolução de valores dos Contratos Imobiliários, em nenhuma hipótese a Fiduciária estará obrigada a efetuar qualquer devolução de valores em benefício dos Compradores, tendo em vista que: **(i)** as Fiduciantes se mantiveram obrigadas a garantir a legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade dos Direitos Creditórios, durante toda a operação; e **(ii)** as Fiduciantes se mantiveram na posição contratual de vendedoras, fiduciantes e/ou desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliário. Ainda, as Fiduciantes se obrigam a ressarcir integralmente a Fiduciária caso seja necessário dispendar quaisquer recursos em razão de distrato com devolução de valores; realizar todos os atos necessários à manutenção da posse mansa e pacífica das Unidades, observados os Contratos Imobiliários, defendendo-os de quaisquer ocupações, invasões, esbulhos ou ameaças à posse dos Empreendimentos Imobiliários e das Unidades, inclusive por meio da contratação de advogados e tomada de medidas judiciais, sempre no menor espaço de tempo possível.

## CLÁUSULA SEXTA – DAS NOTIFICAÇÕES

- 6.1.** Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento, com aviso de recebimento, nos endereços constantes do Preâmbulo do presente Contrato de Cessão

Protocolo nº 1.390.258 de 11/08/2021 às 15:47:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.386.933** em **11/08/2021** e averbado no registro nº 1.386.932 de 11/08/2021 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

| Oficial    | Estado    | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS      | Condução | Despesas | Total      |
|------------|-----------|--------------------|------------|------------|------------|----------|----------|----------|------------|
| R\$ 304.14 | R\$ 86.57 | R\$ 59.02          | R\$ 16.20  | R\$ 21.07  | R\$ 14.61  | R\$ 6.37 | R\$ 0.00 | R\$ 0.00 | R\$ 507.98 |

Fiduciária, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária.

**6.2.** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico quando do envio da mensagem eletrônica, nos endereços mencionados neste Contrato de Cessão Fiduciária. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

## CLÁUSULA SÉTIMA – DA TUTELA ESPECÍFICA

**7.1.** 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.

**7.2.** 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.

**7.2.1.** As Partes desde já expressamente reconhecem que o comprovante de recebimento da notificação mencionada na Cláusula 7.2., acima, acompanhado dos documentos que a tenham fundamentado, será bastante para instruir o pedido de tutela específica da obrigação.

## CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**8.1.** As Fiduciantes se obrigam a realizar, às suas expensas, o registro deste Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes, no prazo de até 20 (vinte) dias a contar da respectiva data de assinatura, devendo ao final do referido prazo comprovar o registro à Fiduciária, e sendo que 01 (uma) via original registrada do presente Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser encaminhada à Fiduciária.

**8.2.** Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão Fiduciária somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e deverá ser averbada aos registros do



Protocolo nº 1.390.258 de 11/08/2021 às 15:47:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.386.933** em **11/08/2021** e averbado no registro nº 1.386.932 de 11/08/2021 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

| Oficial    | Estado    | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS      | Condução | Despesas | Total      |
|------------|-----------|--------------------|------------|------------|------------|----------|----------|----------|------------|
| R\$ 304.14 | R\$ 86.57 | R\$ 59.02          | R\$ 16.20  | R\$ 21.07  | R\$ 14.61  | R\$ 6.37 | R\$ 0.00 | R\$ 0.00 | R\$ 507.96 |

Contrato de Cessão Fiduciária no prazo de até 20 (vinte) dias a contar da respectiva data de assinatura, devendo as Fiduciantes ao final do referido prazo comprovar o registro à Fiduciária, sendo que 01 (uma) via original registrada do presente Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser encaminhada à Fiduciária.

**8.3.** Todos os pagamentos que as Partes devam efetuar uma à outra nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária deverão ser feitos pelo seu valor líquido de quaisquer taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que as Partes deverão reajustar os valores de quaisquer pagamentos devidos para que, após quaisquer deduções ou retenções, seja depositado: (i) nas Contas Autorizadas; (ii) nas Contas Arrecadoras; ou (iii) na Conta Centralizadora, conforme aplicável, o mesmo valor de pagamento que teria sido depositado caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções.

**8.4.** As Partes celebram este Contrato de Cessão Fiduciária em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título, respeitando o estabelecido previsto na Escritura, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

**8.5.** Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária: **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. O fato de uma das Partes deixar de exigir o cumprimento de qualquer das disposições ou de quaisquer direitos relativos a este Contrato de Cessão Fiduciária ou não exercer quaisquer faculdades aqui previstas não será considerado uma renúncia a tais disposições, direitos ou faculdades, não constituirá novação e não afetará de qualquer forma a validade deste Contrato de Cessão Fiduciária.

**8.6.** Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão Fiduciária for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão Fiduciária.

**8.7.** Este Contrato de Cessão Fiduciária constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

**8.8.** As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão Fiduciária integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato de Cessão

|                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |                    |            |            |            |          |          |          |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|------------|------------|------------|----------|----------|----------|------------|
| <div><div>Página</div><div>000017/000047</div><div>Registro Nº</div><div>1.386.933</div><div>11/08/2021</div></div> | Protocolo nº 1.390.258 de 11/08/2021 às 15:47:33h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.386.933</b> em <b>11/08/2021</b> e averbado no registro nº 1.386.932 de 11/08/2021 neste <b>9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado. |           |                    |            |            |            |          |          |          |            |
|                                                                                                                     | Oficial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Estado    | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS      | Condução | Despesas | Total      |
|                                                                                                                     | R\$ 304,14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | R\$ 86,57 | R\$ 59,02          | R\$ 16,20  | R\$ 21,07  | R\$ 14,61  | R\$ 6,37 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 507,98 |

Fiduciária, os demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

**8.9.** Para os fins deste Contrato de Cessão Fiduciária, “Dia Útil” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

**8.10.** As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão Fiduciária constitui título executivo extrajudicial, inclusive para fins e efeitos dos artigos 632 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).

**CLÁUSULA NONA – DO FORO**

**9.1.** As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

**CLÁUSULA DÉCIMA – ASSINATURA DIGITAL**

**10.1.** As Partes concordam que o Contrato de Cessão Fiduciária será assinado digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874/2019, bem como na Lei nº 14.063/2020, Medida Provisória 2.200-2/2001, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária.

**10.2.** Em razão da assinatura digital será considerado como “data de assinatura”, “nesta data” e afins, a data em que o último signatário realizar sua assinatura, conforme indicada no relatório das assinaturas digitais, inclusive, e principalmente, para fins de cumprimento das Condições Precedentes.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato de Cessão Fiduciária em 01 (uma) única via, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo subscritas.

São Paulo, 18 de junho de 2021.

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

Protocolo nº 1.390.258 de 11/08/2021 às 15:47:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.386.933** em **11/08/2021** e averbado no registro nº 1.386.932 de 11/08/2021 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

| Oficial    | Estado    | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS      | Condução | Despesas | Total      |
|------------|-----------|--------------------|------------|------------|------------|----------|----------|----------|------------|
| R\$ 304,14 | R\$ 86,57 | R\$ 59,02          | R\$ 16,20  | R\$ 21,07  | R\$ 14,61  | R\$ 6,37 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 507,98 |

*(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 18 de junho de 2021 entre a Melchiorretto Sandri Engenharia S.A., a MS Perequê Home Park Empreendimentos Ltda., a Green Coast Residence Empreendimentos Ltda. e a Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.)*

*Fiduciante*

*Fiduciante*

*Fiduciante*

*Fiduciária*

### Testemunhas:

18













B) MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA

| Empreendimento                            | Matrícula | RGI                                                                 | Data da Venda | Valor da Venda | Lote / Quadra / Bloco / Apto | Comprador                       | CPF / CNPJ  | nº Parcela Inicial | nº Parcela Final | Saldo Devedor  |
|-------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|------------------------------|---------------------------------|-------------|--------------------|------------------|----------------|
| MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA | 19028     | OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS FRANCINY BEATRIZ ABREU, PORTO BELO/SC | 01/11/2020    | R\$ 198.910,93 | BLOCO C APARTAMENT O 605     | ADAILES DA COSTA MENDES         | 58323163634 | 6                  | 68               | R\$ 175.481,96 |
| MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA | 19028     | OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS FRANCINY BEATRIZ ABREU, PORTO BELO/SC | 01/11/2020    | R\$ 209.956,85 | BLOCO E APARTAMENT O 506     | ADRIANA APARECIDA CARNEIRO LOBO | 02038841918 | 6                  | 83               | R\$ 191.059,71 |
| MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA | 19028     | OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS FRANCINY BEATRIZ ABREU, PORTO BELO/SC | 01/11/2020    | R\$ 196.000,30 | BLOCO D APARTAMENT O 104     | ALBERTO FAJRI ANABALON LEAL     | 71666270180 | 6                  | 97               | R\$ 176.668,04 |
| MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA | 19028     | OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS FRANCINY BEATRIZ ABREU, PORTO BELO/SC | 01/03/2021    | R\$ 240.000,61 | BLOCO B APARTAMENT O 506     | ALEXANDRE JUNIOR BILIBIO        | 01473202914 | 2                  | 17               | R\$ 152.156,25 |
| MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA | 19028     | OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS FRANCINY BEATRIZ ABREU, PORTO BELO/SC | 01/03/2021    | R\$ 251.000,42 | BLOCO C APARTAMENT O 704     | ALFREDO JUAN MIGUEL SIDONI      | 832112      | 2                  | 85               | R\$ 214.383,92 |
| MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA | 19028     | OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS FRANCINY BEATRIZ ABREU, PORTO BELO/SC | 01/11/2020    | R\$ 222.954,90 | BLOCO C APARTAMENT O 706     | ANA CRISTINA TANCREDO           | 07544720942 | 6                  | 121              | R\$ 202.109,82 |
| MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA | 19028     | OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS FRANCINY BEATRIZ ABREU, PORTO BELO/SC | 01/11/2020    | R\$ 165.913,94 | BLOCO C APARTAMENT O 203     | ANDERSON GUILHERME BRAGA JAQUES | 08402873995 | 6                  | 82               | R\$ 140.366,20 |
| MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA | 19028     | OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS FRANCINY BEATRIZ ABREU, PORTO BELO/SC | 01/11/2020    | R\$ 194.941,68 | BLOCO D APARTAMENT O 206     | ANDRE LUIZ PALHETA              | 03990954970 | 6                  | 82               | R\$ 168.911,37 |
| MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA | 19028     | OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS FRANCINY BEATRIZ ABREU, PORTO BELO/SC | 15/12/2020    | R\$ 221.000,03 | BLOCO E APARTAMENT O 303     | ANDREI BRUNO PRIOR              | 06885239941 | 4                  | 85               | R\$ 203.371,37 |



















ANEXO II

TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

Número [.] Ano 20[.]

- Na qualidade de fiduciantes,

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

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

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

- Na qualidade de fiduciária,

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

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

CONSIDERANDO QUE:

a) em 18 de junho de 2021, foi celebrado entre as Partes o “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças” (“Contrato de Cessão Fiduciária”).

b) nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, as Fiduciantes cederam fiduciariamente à Fiduciária os Direitos Creditórios constituídos e que viessem a ser constituídos após a integralização



da Debênture, mediante a formalização, assinatura e registro deste instrumento em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos;

- c) as Fiduciantes formalizaram a venda de Unidades dos Empreendimentos Imobiliários (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária) por meio da celebração de novos Contratos Imobiliários, e deseja ceder fiduciariamente à Fiduciária os respectivos Direitos Creditórios, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária); e
- d) a Fiduciária deseja receber os Direitos Creditórios em garantia.

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

**I – DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS:**

- 1.1. Diante das considerações acima expostas, serve o presente Termo de Cessão Fiduciária Número [.] / 20[.] (“Termo de Cessão Fiduciária”) para formalizar a cessão fiduciária e transferir a titularidade fiduciária sobre os Direitos Creditórios, que passarão a fazer parte integrante das Garantias (conforme definidas na Escritura).
- 1.2. As Fiduciantes comprometem-se a entregar 01 (uma) via de cada um dos respectivos Contratos Imobiliários à Fiduciária na data da assinatura deste Termo.
- 1.3. As Fiduciantes se obrigam, ainda, a realizarem, às suas expensas, o registro deste Termo de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes/domicílios das Partes, no prazo máximo de 05 (cinco) dias corridos contados da data de assinatura do presente instrumento, o que deverá ser comprovado em até 02 (dois) Dias Úteis dos registros.
- 1.4. Permanecem inalteradas todas as demais cláusulas e condições estipuladas no Contrato de Cessão Fiduciária que não tenham sido expressamente modificadas por este Termo, as quais são neste ato integralmente ratificadas, obrigando-se as partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.
- 1.5. As Partes resolvem aplicar aos Direitos Creditórios os mesmos termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.
- 1.6. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos no presente Termo terão o significado previsto no Contrato de Cessão Fiduciária.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas a seguir nomeadas.

[.] de [.] de 20[.]

MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S.A.  
Fiduciante

Nome:Nome:

Cargo:Cargo:

MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA.  
Fiduciante

Nome:Nome:

Cargo:Cargo:

GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA.  
Fiduciante

Nome:Nome:

Cargo:Cargo:

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.  
Fiduciária

Nome:Nome:

Cargo:Cargo:

Testemunhas:

Nome:Nome:

RG:RG:

CPF/MECPF/ME

ANEXO AO TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

Número [.] Ano [.]

DESCRIÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

CONSOLIDAÇÃO DA DESCRIÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

ANEXO III

MODELO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA

A **MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89.160-172, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 05.289.609/0001-46, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, a **MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada com sede na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 06, Jardim América, CEP 89.160-172, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.298.161/0001-98, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, e a **GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada com sede na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 09, Jardim América, CEP 89.160-172, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.434.138/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Outorgantes"), constituem e nomeiam como sua bastante procuradora a **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidencio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Outorgada"), em conformidade e nos estritos termos e condições estabelecidos no "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 18 de junho de 2021, entre as Outorgantes e a Outorgada ("Contrato de Cessão Fiduciária"), de forma irrevogável e irritável, conferindo-lhe poderes para praticar todos e quaisquer atos necessários ou desejáveis em relação ao Contrato de Cessão Fiduciária, com o fim de preservar e executar os direitos da Outorgada, nos termos do referido instrumento, incluindo poderes:

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

| Oficial    | Estado    | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS      | Condução | Despesas | Total      |
|------------|-----------|--------------------|------------|------------|------------|----------|----------|----------|------------|
| R\$ 304,14 | R\$ 86,57 | R\$ 59,02          | R\$ 16,20  | R\$ 21,07  | R\$ 14,61  | R\$ 6,37 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 507,98 |



Protocolo nº 1.390.258 de 11/08/2021 às 15:47:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.386.933** em **11/08/2021** e averbado no registro nº 1.386.932 de 11/08/2021 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

| Oficial    | Estado    | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS      | Condução | Despesas | Total      |
|------------|-----------|--------------------|------------|------------|------------|----------|----------|----------|------------|
| R\$ 304,14 | R\$ 86,57 | R\$ 59,02          | R\$ 16,20  | R\$ 21,07  | R\$ 14,61  | R\$ 6,37 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 507,98 |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Encargos Moratórios:         | Qualquer obrigação, de Parte à Parte, cumprida de forma ou prazo diversos do quanto estabelecidos na Escritura ensejará o pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, enquanto perdurar a mora.                                                                                                                                                                                            |
| Classe:                      | A Debênture é simples, não conversível em ações da Melchiorretto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Espécie:                     | A Debênture é da espécie com garantia real e com garantia fidejussória adicional, e não conferirá qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado, na Data de Emissão, nenhum dos ativos da Melchiorretto em particular para garantir à Fiduciária em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Melchiorretto decorrentes da Debênture. A Debênture não contará com garantia real imobiliária. |
| Forma:                       | A Debênture é escritural e nominativa, sem emissão de cautelas ou certificados.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Comprovação de Titularidade: | Para todos os fins de direito, a titularidade da Debênture será comprovada pela inscrição do titular da Debênture no Livro de Registro de Debêntures Nominativas. A Melchiorretto deverá, dentro do prazo estipulado nos documentos da operação de emissão dos CRI, apresentar à Fiduciária e ao agente fiduciário, cópia autenticada da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas que contenha a inscrição do seu nome como detentora da Debênture.     |















