**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS**

# **I – PARTES:**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

**PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**, instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 05.684.234/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Cedente”);

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representado na forma de seu estatuto social (“Cessionária” ou “Securitizadora”, conforme aplicável); e

**CONSTRUTORA DEZ LTDA.**, sociedade limitada com sede no Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na Rua José Carlos Camargos, nº 45, Centro, CEP 32040-600, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.868.931/0001-18, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Dez”);

**CONSTRUTORA MARTPAN LTDA.**, sociedade limitada com sede no Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na Av. Aníbal de Macedo, nº 787, Letra A, Arcádia, CEP 32041-370, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.483.477/0001-00, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Martpan”, doravante denominada, quando em conjunto com a Dez, simplesmente as “Devedoras”, e, estas, quando em conjunto com a Cedente e a Cessionária, “Partes” e, cada uma, quando individual e indistintamente, “Parte”);

E, ainda,

**JCI HOLDING LTDA.**, sociedade limitada com sede no Estado de Minas Gerais, Cidade de Nova Lima, na Al. Oscar Niemeyer, nº 1.268, apto. 400, Bairro Vila da Serra, CEP 34006-065, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.679.177/0001-69, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“JCI”);

**RIVER JUNIO BESSA SOARES**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº MG-5.059.720 SSP/MG, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 933.066.526-87, casado em regime de comunhão parcial de bens com **Eli Francisca de Sousa Bessa**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº MG-12.521.575 SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 050.995.086-85, ambos residentes e domiciliados no Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na Av. Bernardo Monteiro, nº 1.000, Lote 11, Quadra 1, Centro, CEP 32017-170 (“River”);

**EGMAR PEREIRA PANTA**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº MG-3.403.194 SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 506.608.886-53, casado em regime de comunhão universal de bens com **Claudia Gomes Fonseca Panta**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº M-4.676.273 SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 735.874.516-72, ambos residentes e domiciliados no Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na Av. Bernardo Monteiro, nº 1.000, Lote 11, Quadra 1, Centro, CEP 32017-170 (“Egmar”);

**FLÁVIO TADEU BARBOSA**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº MG-5.716.741 SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 627.097.126-87, casado em regime de comunhão parcial de bens com **Alexandra Martineli Barbosa**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº M-8.862.010 SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 057.342.346-64, ambos residentes e domiciliados no Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na Rua Dona Ana Cândida, nº 970, Casa 04, Bairro Nossa Senhora do Carmo, CEP 32017-070 (“Flávio”);

**RAFAELLA MARTINELI BARBOSA**, brasileira, [profissão], portadora da cédula de identidade RG nº [=] SSP/MG, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº [=], [estado civil e dados do cônjuge], ambos residentes e domiciliados no Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na [endereço completo com CEP] (“Rafaella”);

**JOÃO VITOR FONSECA PANTA**, brasileiro, [profissão], portador da cédula de identidade RG nº [=] SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº [=], [estado civil e dados da cônjuge], ambos residentes e domiciliados no Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na [endereço completo com CEP] (“João”)

**IGOR EDUARDO PERRELLA AMARAL COSTA**, brasileiro, empresário, solteiro, portador da cédula de identidade RG nº MG-15.850.340 SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 109.517.916-05, residente e domiciliado no Estado de Minas Gerais, Cidade de Nova Lima, na Alameda da Serra, nº 1.268, Apto. 400, bairro Vila da Serra, CEP 34000-000 (“Igor”); e

**BÁRBARA CRISTINA PERRELLA AMARAL COSTA**, brasileira, empresária, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº MG-15.463.975 SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 103.595.206-85, residente e domiciliada no Estado de Minas Gerais, Cidade de Nova Lima, na Alameda da Serra, nº 1.268, Apto. 400, bairro Vila da Serra, CEP 34000-000 (“Bárbara”, doravante denominado, quando em conjunto com a JCI, River, Egmar, Flávio, Rafaella e Igor, “Intervenientes Anuentes” e, cada um, quando individual e indistintamente, “Interveniente Anuente”).

# **II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

1. A Dez desenvolve atualmente 2 (dois) empreendimentos imobiliários, quais sejam: ***(i)*** empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Fontana di Trevi”, com 1 (um) bloco com 17 pavimentos e 26 (vinte e seis) unidades autônomas e áreas comuns (“Empreendimento Fontana”), a ser edificado no imóvel urbano constituído pelo Lote 15 da Quadra 03 do Bairro Centro, Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 3.000,00 m² (três mil metros quadrados), melhor descrito e caracterizado pela matrícula nº 158.399 do Livro nº 2 do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG (“Imóvel Fontana”), sendo certo que as futuras unidades autônomas encontram-se melhor descritas e caracterizadas pelas Matrículas nº [=] a [=], todas do Registro de Imóveis de Contagem/MG (“Unidades Fontana”); e ***(ii)*** empreendimento imobiliário residencial denominado “[Empreendimento Themis]”, com [breve descrição] (“Empreendimento Themis”), a ser edificado no Imóvel urbano [breve descrição conforme matrícula], melhor descrito e caracterizado pela matrícula nº [=] do Livro nº 2 do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG ("Imóvel Themis”), sendo certo que as unidades autônomas encontram-se melhor descritas e caracterizadas pelas Matrículas nº [=] a [=], todas do Registro de Imóveis de Contagem/MG (“Unidades Themis”);
2. A Martpan, por sua vez, desenvolve atualmente um empreendimento imobiliário residencial denominado “[Empreendimento Agave]”, com [breve descrição] (“Empreendimento Agave”, e, em conjunto com o Empreendimento Fontana e o Empreendimento Themis, os “Empreendimento(s)”), a ser edificado no imóvel urbano [breve descrição conforme matrícula], melhor descrito e caracterizado pela matrícula nº [=] do Livro nº 2 do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG ("Imóvel Agave”, e, em conjunto com o Imóvel Fontana e o Imóvel Themis, os “Imóvel(is)”), sendo certo que as unidades autônomas encontram-se melhor descritas e caracterizadas pelas Matrículas nº [=] a [=], todas do Registro de Imóveis de Contagem/MG (“Unidades Agave”, e, em conjunto com as Unidades Fontana e as Unidades Themis, as “Unidades”).
3. Para fins de financiamento das atividades relacionadas à incorporação imobiliária dos respectivos Empreendimentos, a Dez emitiu em favor da Cedente, em [•] de novembro de 2021, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, uma Cédula de Crédito Bancário nº 271/2021 (“CCB Dez” ou “Cédula Dez”), no valor de R$ [•],00 ([•] reais). Em decorrência da emissão da Cédula Dez, a Dez obrigou-se, entre outras obrigações, a pagar à Cedente, os direitos creditórios decorrentes da Cédula Dez, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas a incorporação imobiliária dos Empreendimentos Fontana e Themis, os quais compreendem a obrigação de pagamento, pela Dez, do Valor Principal, Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme definido na Cédula Dez, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Dez por força da Cédula Dez, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula Dez (“Créditos Imobiliários Dez”);
4. De outro lado, a Martpan emitiu em favor da Cedente, em [•] de novembro de 2021, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, uma Cédula de Crédito Bancário nº 272/2021 (“CCB Martpan” ou “Cédula Martpan”, e, quando em conjunto com a CCB Dez, simplesmente as “CCB” ou as “Cédulas”), no valor de R$ [•],00 ([•] reais). Em decorrência da emissão da Cédula Martpan, a Martpan obrigou-se, entre outras obrigações, a pagar à Cedente, os direitos creditórios decorrentes da Cédula Martpan, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas a incorporação imobiliária do Empreendimento Agave, os quais compreendem a obrigação de pagamento, pela Martpan, do Valor Principal, Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme definido na Cédula Martpan, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Martpan por força da Cédula Martpan, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula Martpan (“Créditos Imobiliários Martpan”, e, quando em conjunto com os Créditos Imobiliários Dez, simplesmente “Créditos Imobiliários”);
5. A **WANDER SAPUCAIA ARQUITETURA E AVALIAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Macaé, nº 325, Casa B, Bairro Graça, CEP 31140-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.320.002/0002-74, será a gerenciadora das obras do Empreendimentos (“Gerenciadora” ou “Gerenciadora de Obra”), assim como a **ARKE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, da Rua Fidêncio Ramos, nº 195, cj. 72, Vila Olimpia, CEP. 04551-010, inscrita no CNPJ/ME 17.409.378/0001-46, com seu ato constitutivo arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35227204611 será o *Servicer* de monitoramento da carteira de recebíveis dos Empreendimentos (“*Servicer*”);
6. Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Dez no âmbito da Cédula Dez, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários Dez, conforme previsto na Cédula Dez, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios, conforme definidos na Cédula Dez, ou encargos de qualquer natureza (“Obrigações Garantidas Dez”), a Dez obrigou-se a outorgar as garantias abaixo elencadas (quando em conjunto, “Garantias Dez”):
7. Cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Dez, oriundos da eventual comercialização (presente ou futura) das Unidades Fontana e das Unidades Themis, nesta data, pela Dez (“Direitos Creditórios Dez”), a serem formalizadas, nesta data, por meio do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”* (“Contrato de Cessão Fiduciária Dez” e “Cessão Fiduciária Dez”, respectivamente);
8. Alienação fiduciária sobre de 9 (nove) das Unidades Fontana e [=] ([=]) das Unidades Themis (correspondente a fração ideal de [=]% ([=] por cento) do Imóvel Themis), conforme abaixo identificadas (“Unidades Alienadas Fiduciariamente Dez”), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do respectivo “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” (respectivamente, “Alienação Fiduciária de Unidades Dez” e “Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária Dez”), observada ainda a Complementação da Alienação Fiduciária na forma prevista na CCB Dez:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **EMPREENDIMENTO FONTANA** | | |
| **Unidade Autônoma** | **Matrícula (RgI de Contagem/MG)** |
| Apto. 401 | 171.435 |
| Apto. 402 | 171.436 |
| Apto. 501 | 171.437 |
| Apto. 502 | 171.438 |
| Apto. 602 | 171.440 |
| Apto. 802 | 171.444 |
| Apto. 902 | 171.446 |
| Apto. 1302 | 171.454 |
| Apto. 1401 | 171.455 |

1. Garantia fidejussória, prestada nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil” e “Aval Dez”) por JCI Holding, River, Egmar, Flávio, Igor e Bárbara (doravante denominados, quando em conjunto, “Avalistas Dez” e, cada um, quando isolada e indistintamente, “Avalista Dez”).
2. De outro lado, em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Martpan no âmbito da Cédula Martpan, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários Martpan, conforme previsto na Cédula Martpan, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios, conforme definidos na Cédula Martpan, ou encargos de qualquer natureza (“Obrigações Garantidas Martpan”), a Martpan obrigou-se a outorgar as garantias abaixo elencadas (quando em conjunto, “Garantias Martpan”, e, quando em conjunto com as Garantias Dez, simplesmente as “Garantias”):
3. Cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Martpan, oriundos da eventual comercialização (presente ou futura) das Unidades Themis, nesta data, pela Emitente (“Direitos Creditórios Martpan”, e, em conjunto com os Direitos Creditórios Dez, simplesmente “Direitos Creditórios”), a serem formalizadas, nesta data, por meio do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”* (respectivamente, “Contrato de Cessão Fiduciária Martpan” – e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária Dez, simplesmente “Contratos de Cessão Fiduciária” - e “Cessão Fiduciária Martpan” – e em conjunto com a Cessão Fiduciária Dez, simplesmente “Cessão Fiduciária”);
4. Alienação fiduciária sobre de [=] ([=]) das Unidades Agave, conforme abaixo identificadas (“Unidades Alienadas Fiduciariamente Martpan”, e, em conjunto com as Unidades Alienadas Fiduciariamente Dez, simplesmente “Unidades Alienadas Fiduciariamente”), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do respectivo “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” (respectivamente, “Alienação Fiduciária de Unidades Martpan” – e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Unidades Dez, simplesmente “Alienação Fiduciária de Unidades*"* - e “Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária Martpan” – e, em conjunto com os Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária Dez, simplesmente “Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária”):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **EMPREENDIMENTO AGAVE** | | |
| **Unidade Autônoma** | **Matrícula (RgI de Contagem/MG)** |
| [=] | [=] |
| [=] | [=] |
| [=] | [=] |
| [=] | [=] |
| [=] | [=] |
| [=] | [=] |
| [=] | [=] |
| [=] | [=] |
| [=] | [=] |

1. Garantia fidejussória, prestada nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil” e “Aval Dez”) por Rafaella, João, Egmar e Flávio (doravante denominados, quando em conjunto, “Avalistas Martpan” e, cada um, quando isolada e indistintamente, “Avalista Martpan” – e em conjunto com os Avalistas Dez, simplesmente “Avalistas”).
2. A Cedente, nesse sentido, ao celebrar o presente instrumento, tem interesse em ceder os Créditos Imobiliários, e, por outro lado, a Cessionária tem interesse em adquiri-los para vinculá-los, incluindo suas garantias, aos certificados de recebíveis imobiliários das 14ª e 15ª séries de sua 1ª emissão (“CRI”), por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 14ª e 15ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*”, celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, bloco B, nº 466, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Agente Fiduciário”), na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI (“Termo de Securitização”), de acordo com Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei nº 9.514/97”), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”); ***[Nota DTAdvs: Confirmar, mas entendo que serão necessárias 12 séries para comportar as parcelas de liberação das 2 CCB]***
3. A Securitizadora pretende emitir, 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias (“CCI Dez”) para representar os Créditos Imobiliários Dez, e 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias (“CCI Martpan”, e, em conjunto com a CCI dez, simplesmente as “CCI”) para representar os Créditos Imobiliários Martpan, nos termos dos respectivos “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*” (“Escritura(s) de Emissão de CCI”), celebrados, nesta data, entre a Securitizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, bloco B, nº 466, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Instituição Custodiante”);
4. A Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
5. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor (“Oferta Pública Restrita”), contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar (“Coordenador Líder”), conforme o *“Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 14ª e 15ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.”* (“Contrato de Distribuição”); e
6. As Partes e os Intervenientes Anuentes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes e os Intervenientes Anuentes celebrar este “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*” (“Contrato”), o qual será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

# **III – CLÁUSULAS:**

## CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

* 1. Definições: Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula e não definidos terão o significado a eles atribuídos nas Cédulas. Todas as referências contidas neste Contrato a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme alterados, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor.

**CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO**

* 1. Cessão e Transferência: Este Contrato tem por objeto a cessão e transferência onerosa, pela Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das CCB, formalizadas nesta data, inclusive a totalidade dos direitos referentes às Garantias (“Cessão de Créditos”).
     1. A Cessão de Créditos é realizada a título oneroso sem qualquer espécie de coobrigação ou solidariedade da Cedente.
  2. Abrangência: Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil, a cessão dos Créditos Imobiliários compreende a cessão de todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários.
     1. Em razão da Cessão de Créditos e vinculação destes aos CRI, as garantias objeto dos Instrumentos de Garantias foram outorgadas em favor da Cessionária e serão vinculadas aos CRI.
  3. Solvência: A Cedente não assume qualquer coobrigação, bem como não se responsabiliza pela solvência das Devedoras em relação aos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária, sendo a Cedente responsável apenas pela correta constituição, existência e validade dos Créditos Imobiliários.
  4. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente obriga-se a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias, nesta data, para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa.
  5. Emissão dos CRI: Este Contrato destina-se a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas respectivas CCI, a serem emitidas pela Cessionária, serão vinculados aos CRI até que se complete a liquidação integral destes. Considerando-se essa motivação, as Partes reconhecem que é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e conformação estabelecidos nas respectivas CCB, neste Contrato e nas respectivas Escrituras de Emissão de CCI, sendo certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro dos CRI e deverá ser aprovada pelos titulares dos CRI.
  6. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representado pelas respectivas CCI, serão expressamente vinculados aos CRI, por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações assumidas pela Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora, conforme definida no item 2.7, abaixo (quando em conjunto, “Patrimônio Separado”):

1. Constituem patrimônio separado, nos termos do artigo 10 da Lei 9.514/97, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese;
2. Permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
3. Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, dos respectivos custos decorrentes da manutenção e administração do CRI, bem como todos os custos e despesas relacionados ao Patrimônio Separado conforme previsto no Termo de Securitização;
4. Estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35 de 24 de agosto de 2001;
5. Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e
6. Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão relacionados.
   1. Pagamento dos Créditos Imobiliários: Em decorrência da celebração deste Contrato, a partir desta data, todos e quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, no todo ou em parte, conforme previsto neste instrumento, serão devidos integralmente e pagos diretamente à Cessionária, mediante depósito na conta corrente **nº [•]**, agência **[•]**, do **Banco [•]**, de titularidade da Cessionária (“Conta Centralizadora”), sendo que tais recursos serão utilizados conforme disposto no Termo de Securitização.
      1. Caso receba indevidamente quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, a Cedente obriga-se, desde já, a repassar tais recursos para a Conta Centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento.
   2. Exigências da CVM e/ou B3: Em decorrência do estabelecido neste Contrato, a Cedente e as Devedoras declaram seu conhecimento de que a B3 – Bolsa, Brasil, Balcão (“B3”), a CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados poderá fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que a Cedente e as Devedoras se comprometem a colaborar com a Cessionária e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora nas quais os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário.
   3. Documentos da Oferta Pública Restrita: Integram a Oferta Pública Restrita os seguintes documentos (quando em conjunto, doravante denominados, “Documentos da Operação”): (i) a CCB Dez e a CCB Martpan; (ii) a Escritura de Emissão de CCI Dez e a Escritura de Emissão de CCI Martpan; (iii) o presente Contrato; (iv) os Contratos de Cessão Fiduciária e os Contratos de Alienação Fiduciária de Unidades (em conjunto, os “Instrumentos de Garantia”); (v) o Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; e (vii) os boletins de subscrição dos CRI.

**CLÁUSULA TERCEIRA –VALOR DAS CCB E VALOR DE AQUISIÇÃO**

* 1. Valor de Aquisição: Pela aquisição dos Créditos Imobiliários Dez, a Cessionária pagará à Dez, por conta e ordem da Cedente, observados os procedimentos e parcelas previstos na CCB Dez, o valor de R$ [•] ([•] reais) (“Valor de Aquisição Dez”), e pela aquisição dos Créditos Imobiliários Martpan, a Cessionária pagará à Martpan, por conta e ordem da Cedente, observados os procedimentos e parcelas previstos na CCB Martpan, o valor de R$ [•] ([•] reais) (“Valor de Aquisição Martpan”, e, em conjunto com o Valor de Aquisição Dez, simplesmente “Valor de Aquisição”); no tempo e forma estabelecidos nos itens 3.5 e 3.6, abaixo.
     1. O montante correspondente a cada uma das parcelas a serem pagas às Devedoras a título de Valor de Aquisição (“Integralização”), ficará retido na Conta Centralizadora e será liberado parcialmente para a respectiva Devedora, de acordo com Relatório de Pagamento, líquido das despesas relacionadas à emissão dos CRI, e de valores de ágio ou deságio, conforme previstas no Anexo VII das respectivas Cédulas (“Custo *Flat*”), após a comprovação, pela respectiva Devedora, do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, conforme definida no item 3.3 abaixo, e na forma definida no presente Contrato de Cessão.
     2. O Valor de Aquisição deve ser utilizado integralmente para o desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos, conforme informações encaminhadas pelas Devedoras à Gerenciadora, de acordo com o cronograma de obras previsto no Anexo V das CCB (“Cronograma de Obras” e “Relatório de Pagamento”, respectivamente).

* 1. Condições Precedentes da Integralização e Desembolso: O montante referente à primeira parcela da Integralização deverá ser integralizado pelos titulares dos CRI após o total cumprimento das condições precedentes listadas a seguir (“Condições Precedentes”), sendo que o montante referente às demais parcelas da Integralização deverão ser integralizados pelos titulares dos CRI em até [•] ([•]) Dias Úteis a contar da chamada de integralização a ser realizada pela Cessionária:

1. Assinatura de todos os Documentos da Operação (definidos no Termo de Securitização), mas não se limitando à emissão da Cédula, por todas as Partes, devidamente representadas por seus representantes legais autorizados;
2. Admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à B3 - Segmento CETIP UTVM;
3. Apresentação de relatório de *due diligence* jurídica, abrangendo os Imóveis, antecessores, as Devedoras, os Avalistas, de forma satisfatória à Cedente, à Cessionária e ao Coordenador Líder, com a consequente apresentação do relatório de diligência e da opinião legal;
4. Protocolo para Registro dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária e junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis;
5. Protocolo para Registro deste Contrato junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Contagem/MG, Nova Lima/MG e São Paulo/SP;
6. Protocolo para Registro dos Contratos de Cessão Fiduciária junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Contagem/MG e São Paulo/SP;
7. Conclusão satisfatória da auditoria no custo e Cronogramas de Obra, a ser realizado pela Gerenciadora;
8. Conclusão satisfatória do status da obra e do Cronograma de Obra, a ser realizado pela Gerenciadora, incluindo o relatório de comprovação referente ao primeiro desembolso;
9. O LTV, seja de, no máximo, 75% (setenta e cinco por cento), conforme cláusula 4.6 abaixo;
10. a não promulgação, até a respectiva data do respectivo desembolso de recursos, de normas legais ou regulamentares que impossibilitem a realização da operação; ou imponham exigências de tal ordem que tornem impossível a realização da operação; e
11. não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional das Devedoras e/ou dos Avalistas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação.
    1. Pagamento do Valor de Aquisição: Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará às Devedoras, por conta e ordem da Cedente, e a título de desembolso da Cédula, o Valor de Aquisição, na forma prevista nos itens 3.4 a 3.7 deste Contrato de Cessão.
    2. Primeira Liberação: A primeira liberação do montante depositado na Conta Centralizadora para a respectiva conta das Devedoras, observados os procedimentos de desembolso previstos no item 3.5 abaixo, ocorrerá em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comprovação do cumprimento integral, pelas Devedoras, das Condições Precedentes descritas no item 3.2 acima.
    3. Comprovação do Cumprimento das Condições Precedentes: As Partes acordam que será admitida a comprovação do cumprimento das Condições Precedentes pelas Devedoras, mediante a apresentação à Cessionária de cópia dos comprovantes por *e-mail*, seguido da cópia digitalizada do documento registrado, reservando-se à Cessionária o direito de requerer a apresentação das vias físicas originais.
       1. Na hipótese do exercício da faculdade decorrente do item 3.4, por parte da Cessionária, as Devedoras comprometem-se a encaminhar à Cessionária as vias originais devidamente registradas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de registro.
       2. Caso qualquer das Condições Precedentes não seja verificada ou renunciada em até 120 (cento e vinte) dias contados da presente data, a Securitizadora rescindirá a operação estruturada de emissão da Cédula, sendo devido o pagamento pelas Devedoras dos Custos *Flat* incorridos, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da notificação da Securitizadora; sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado a exclusivo critério da Securitizadora.
    4. Procedimento de Desembolso de Valores para a Obra: Os valores necessários para pagamento do Custo de Obra serão compostos pelo Fundo de Obra e pelos valores das futuras integralizações do CRI e deverão ser liberados pela Securitizadora para a conta da Emitente, a ser informada oportunamente, da seguinte forma: ***(i)*** serão feitas sempre sob a modalidade de “reembolso”, e ***(ii)*** considerarão os valores gastos pela Emitente e já aplicados nas obras do Empreendimento, e portanto já medidos e validados pela Gerenciadora (i.e. no caso de a Devedora incorrer em custos de matéria-prima ainda não instalada, estes custos não serão reembolsados até que haja instalação e correspondente medição); e ***(iii)*** ocorrerão até que se esgotem os recursos do Fundo de Obras, independentemente de ainda restar obra a ser executada (situação na qual a Emitente e/ou os Avalistas deverão arcar com os custos excedentes). sendo certo que, para fins de sua liberação, além da superação das Condições Precedentes, deverão ser obedecidas as seguintes regras:
       1. Tendo em vista que os desembolso de recursos do Fundo de Obras ocorrerão sempre na modalidade de reembolso de acordo com o Relatório de Comprovação elaborado e validado pela Gerenciadora, e desde que estejam sendo adimplidas as Obrigações Garantidas, incluindo-se a verificação do LTV, bem como tenham sido cumpridas as Condições Precedentes para Integralização, as Partes declaram-se cientes e de acordo que os desembolsos ocorrerão sempre no valor reportado no Relatório de Comprovação.
       2. Até o 10º (décimo) dia do trimestre, a Gerenciadora junto com a Emitente, enviará o Relatório de Comprovação, reportando o montante a ser reembolsado equivalente à evolução trimestral dos Empreendimentos (“Chamada de Capital”), a Securitizadora deverá transferir trimestralmente, para conta bancária de titularidade da Emitente, o respectivo valor solicitado na Chamada de Capital em até dois úteis do recebimento do relatório de comprovação. O primeiro relatório será enviado na emissão da cédula e o segundo relatório até o décimo dia de fevereiro de 2022.
       3. O Relatório de Comprovação será detalhado, contendo o valor total compreendido por todas as notas e medições verificadas, com cópia das respectivas notas e comprovantes de pagamento, referente ao trimestre imediatamente anterior ao da emissão do relatório.
       4. Até o 10º (décimo) dia de cada mês, a Gerenciadora enviará o respectivo relatório de acompanhamento de obras de cada um dos Empreendimentos, bem como a evolução e o cronograma físico e financeiro de obra, que será utilizado para a composição do LTV (“Relatório Mensal”).
       5. A Gerenciadora prestará seus serviços da Data de emissão da cédula até a conclusão de 100% do cronograma de obra, ou, das vistorias com os terceiros adquirentes, o que por último acontecer
    5. Custos de Obra e Procedimento de Pagamento: A Securitizadora, utilizando-se dos recursos decorrentes, do Saldo do Direito Creditório item 4.3.3.1., acima, e de cada um dos Fundos de Obra dos Empreendimentos, procederá ao pagamento dos Custos de Obra, de acordo com o Relatório de Comprovação.
    6. O desembolso pela Securitizadora à Emitente do reembolso dos valores dos Custos de Obra está condicionado à constatação, pela Securitizadora, de que resultado da razão de garantia (“LTV”), apurada mensalmente pela Securitizadora conforme fórmula abaixo indicada, seja de, no máximo, **75% (setenta e cinco por cento)**. Como exemplo, caso o resultado do LTV seja de 74% (sessenta e quatro por cento), a Securitizadora liberará o reembolso para fazer frente aos Custos de Obra, conforme o procedimento previsto na Cédula. Por outro lado, caso o LTV seja de 76%, (setenta e seis por cento), caberá à Emitente, nos termos do item 4.6.1 abaixo, providenciar a complementação dos valores necessários à recomposição do limite máximo do LTV de 75% (setenta e cinco por cento):

Onde:

*Saldo Devedor Atualizado da CCB* = Saldo Devedor Atualizado da CCB Dez e da CCB Martpan, na data do cálculo.

*Obra a incorrer* = Valor total de obra dos Empreendimentos atualizado a ser indicado no Relatório Mensal;

*Caixa Fundos de Obra* = Fundo de Obra retido no Patrimônio Separado dos CRI.

*VGV dos Direitos Creditórios* = Receita a receber das Unidades Vendidas nos Empreendimento, considerando a soma das parcelas vincendas sem considerar previsão de inflação, para os períodos seguintes à data de realização do relatório elaborado pelo *Servicer*, o qual contemplará, dentre outras informações, o total das Unidades em Estoque dos Empreendimentos, quantidade de Unidades Vendidas nos Empreendimentos e seus respectivos fluxos de pagamento, e que deverá ser encaminhado para a Securitizadora;

*VGV do Estoque* = Valor total das Unidades em Estoque dos Empreendimentos Alvo, calculadas com o valor do metro quadrado nominal médio das 3 (três) últimas Unidades Vendidas a partir da assinatura desse contrato (com status de ativa, quitada ou distratada, na data do cálculo), líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, conforme indicado no relatório elaborado pelo *Servicer* e conforme tipologia das Unidades (exemplificativamente, tipo com vaga, tipo sem vaga e serviço de moradia),

Na data de emissão o VGV do Estoque será calculado conforme a tabela de venda, conforme abaixo, e será utilizado tais valores até que atinja 3 unidades vendidas.

[Inserir TABELA, discriminado valor por unidade]

*Impostos* = Imposto, RET (4%), calculado sobre o VGV do Estoque e VGV a receber do Vendido relativos ao Empreendimento.

* + 1. Caso, por qualquer motivo, o LTV deixe de observar o limite máximo de 75% (setenta e cinco por cento), a Emitente e/ou os Avalistas deverão ser notificados pela Securitizadora a aportar recursos próprios na Conta Centralizadora no Fundo de Obra, para o restabelecimento do referido limite, em até 05 (cinco) dias corridos contados da notificação da Securitizadora neste sentido, sob pena de aplicação do disposto no item 5.1, alínea “e”, da Cédula.

* + - 1. Caso o aporte descrito no item 4.6.1 acima não ocorra nos 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da referida notificação, a Emitente e/ou os Avalistas se obrigam a pagar ao titular da CCB um prêmio no valor equivalente 1,0% a.a. (um por cento ao ano) sobre o Saldo Devedor Atualizado da CCB na data da notificação, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da notificação ou última data de Aniversário até a data do efetivo aporte total por parte Emitente e/ou dos Avalistas, sob pena de aplicação do previsto na Cláusula 5.1 (e) da Cédula.
      2. Tendo em vista a apuração mensal do LTV, a notificação que trata o item 4.6.1. acima poderá ser recorrente, até que se restabeleça o LTV da Operação.
      3. Os Direitos Creditórios poderão ser utilizados para o pagamento nas Datas de Aniversário, do prêmio acima estabelecido até que o LTV seja cumprido.
  1. Posição Contratual: Fica ajustado entre as Partes que o presente negócio jurídico não representa, em qualquer hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente nas CCB, sendo desde já ajustado pelas Partes que a cessão dos direitos objetos deste Contrato limita-se aos Créditos Imobiliários decorrentes da relação existente entre a Cedente e as Devedoras, nos termos das respectivas CCB, incluindo as Garantias e dos direitos delas decorrentes.

**CLÁUSULA QUARTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E GARANTIAS**

* 1. Ordem de Destinação de Recurso: Da Data de Emissão da Cédula até a quitação integral das Obrigações Garantidas, em cada Data de Aniversário, a Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 19, da Lei nº 9.514/97, utilizará a totalidade dos recursos depositados na Conta Centralizadora até o último dia útil do mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, oriundos dos Direitos Creditórios (conforme procedimentos descritos abaixo), na seguinte ordem:

1. Liberação, em favor da Emitente, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Emitente ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação (“RET”);
2. Liberação, em favor da Emitente, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Emitente ou a quem ela indicar, dos valores de corretagem e prêmios incidentes sobre os Direitos Creditórios; desde que tais valores tenham sido creditados na conta do Patrimônio Separado;

1. Pagamento das despesas para manutenção do Patrimônio Separado, conforme definido no Contrato de Cessão (“Despesas”), no montante de R$ 6.000,00 (seis mil reais) mensal, atualizado anualmente por IPCA/IBGE;
2. Pagamento do Monitoramento mensal, conforme fórmula do anexo V;
3. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo I;
4. Pagamento de prêmio conforme itens 4.6.1.1 e 4.6.1.2 das Cédulas, se for o caso;
5. Recomposição do LTV, conforme definido acima, se for o caso, via composição do Fundos de Obra;
6. Liberação do saldo remanescente para a Conta de Livre Movimentação da Emitente, durante o período de obra, de acordo com item 4.3.3.1 da Cédula;
7. Amortização obrigatória do Valor Principal (“Amortização Antecipada Compulsória”) da Cédula, será realizada após o encerramento da Oferta do CRI; e
8. Liberação do saldo remanescente para a Conta de Livre Movimentação da Emitente, após quitação desta CCB.

* 1. Caso em uma determinada Data de Aniversário ou data prevista para pagamento de Despesas e ou Juros Remuneratórios não haja recursos suficientes decorrentes dos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, a Emitente deverá aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou Despesas, conforme o caso, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido.
  2. Em caso de distrato ou rescisão de qualquer um dos contratos ou instrumentos de promessa de compra e venda das Unidades (“Promessas”) celebrado entre a Emitente e os terceiros adquirentes, caberá exclusivamente à Emitente a responsabilidade pela devolução de valores pagos pelos adquirente nos termos das Promessas, bem como pelo pagamento de eventuais indenizações ou penalidades aos adquirentes, não tendo a Credora ou a Securitizadora qualquer responsabilidade por tais obrigações.
  3. Ainda, caso no período compreendido entre a Data de Emissão da Cédula e a Data de Vencimento sejam realizadas vendas de Unidades em Estoque, a totalidade dos referidos recursos serão utilizados pela Securitizadora igualmente para os fins dos incisos “i” a “x” da Cláusula 4.1, acima.
  4. A Emitente deverá encaminhar à Securitizadora, mensalmente até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, comprovação de pagamento dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET do respectivo mês, conforme inciso “i” da Cláusula 4.1., acima.
  5. As Amortizações Antecipadas Compulsórias ocorrerão somente nas Datas de Aniversário, conforme descritas no Anexo I da Cédula.
  6. Ainda, a Devedora poderá solicitar, após o encerramento da Oferta dos CRIs, a liberação parcial da Garantia Fiduciária, sobre uma ou mais Unidades Alienadas Fiduciariamente, devendo encaminhar para a Securitizadora a solicitação para liberação do gravame incidente sobre a respectiva fração / Unidade Autônoma ("Solicitação de Liberação”), que somente será concedida após a confirmação do recebimento na Conta Arrecadadora do valor correspondente a 100% (cem por cento) do valor mínimo de desligamento, atualizado monetariamente pelo IPCA/IBGE desde a data de Emissão da Cédula, da respectiva Unidades Alienadas Fiduciariamente ("Valor Mínimo de Desligamento”):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Empreendimento Fontana** | | |
| **Unidade Alienada Fiduciariamente** | **Matrícula** | **Valor Mínimo de Desligamento** |
| Apto. 401 | 171.435 | R$ [=] |
| Apto. 402 | 171.436 | R$ [=] |
| Apto. 501 | 171.437 | R$ [=] |
| Apto. 502 | 171.438 | R$ [=] |
| Apto. 602 | 171.440 | R$ [=] |
| Apto. 802 | 171.444 | R$ [=] |
| Apto. 902 | 171.446 | R$ [=] |
| Apto. 1302 | 171.454 | R$ [=] |
| Apto. 1401 | 171.455 | R$ [=] |

* 1. As unidades do Empreendimento Themis e do Empreendimento Agave, correspondem ao Valor Mínimo de Desligamento por unidade de R$ [-] /m² de área privativa da respectiva unidade.
  2. Verificado o cumprimento do quanto disposto no item 4.7 acima, a Credora ou Cessionário (conforme o caso), outorgará à Devedora o competente termo de liberação relativo à Unidade Alienada Fiduciariamente em até 30 (trinta) dias corridos.
  3. Garantias: Em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, as Cédulas contam com as respectivas garantias previstas nos considerandos deste Contrato.

**CLÁUSULA QUINTA – DECLARAÇÕES**

* 1. Declarações das Partes e dos Intervenientes Anuentes: Cada uma das Partes e cada um dos Intervenientes Anuentes declara e garante às outras Partes e aos outros Intervenientes Anuentes que:

1. Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
2. Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato;
3. Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
4. A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários, conforme aplicável; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (iv) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (v) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;
5. Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação às Partes e aos Intervenientes Anuentes de boa-fé e com lealdade;
6. Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência de contratar;
7. Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;
8. Todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
9. As discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
10. Foi informada/o e avisada/o de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
11. Este Contrato constitui-se uma obrigação válida e legal para as Partes, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato;
12. As declarações e garantias prestadas neste Contrato são verdadeiras, suficientes, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data deste Contrato e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;
13. Atua em conformidade com a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA) (“Leis Anticorrupção”), na medida em que (i) mantém políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (ii) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, próprios e de suas controladoras; e (iii) cumpre as Leis Anticorrupção na realização de suas atividades; assim como se obrigam a informar, imediatamente, uma a outra, por escrito, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção;
14. A transferência da titularidade das CCB, nos termos deste Contrato, não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Cessionário; e
15. Foi assessorada por consultorias 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.
    1. Declarações da Devedora: As Devedoras declaram individualmente que:
16. Não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos titulares dos CRI; e
17. Está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, especialmente a Lei 10.165, de 27 de dezembro de 2000, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial.
    1. Declarações da Cedente sobre as CCB: A Cedente declara que:
18. As CCB foram regularmente emitidas e permanecem válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores nela indicados; e
19. As CCB encontram-se livres e desembaraçadas de qualquer ônus e gravames.
    1. Declarações da Cessionária: A Cessionária declara, sob as penas da lei, que: (i) avaliou o crédito das Devedoras e dos Avalistas de acordo com seus próprios meios; (ii) avaliou os documentos da operação sob o aspecto legal por meio de seus assessores legais próprios; e (iii) não se baseou em quaisquer avaliações feitas pela Cedente em relação aos créditos das Devedoras e dos Avalistas e/ou à formalização jurídica dos documentos da operação.
    2. Obrigação de Indenização: Em nenhuma hipótese a Cedente será responsável pelos riscos, custos e ônus relativos a demandas ou processos judiciais relacionados à presente cessão, aos Créditos Imobiliários ou às CCB ou, ainda, à constituição de quaisquer outras garantias vinculadas à presente operação.
       1. As Devedoras ou, em sua ausência, os Avalistas, deverão ressarcir e indenizar a Cedente por qualquer ônus ou custo, de qualquer natureza, inclusive os derivados do pagamento de condenações judiciais transitadas em julgado, de custas processuais ou da prestação de garantias ao juízo, decorrentes de tais condenações, sempre que decorrentes de ação ou omissão devidamente comprovadas e que envolvam culpa grave ou dolo (“Indenização”). A Indenização será devida na data em que a Cedente for compelida a efetuar o respectivo pagamento judicial ou a prestar a correspondente garantia ao juízo.

**CLÁUSULA** **SEXTA –** **ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

* 1. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: A administração ordinária dos Créditos Imobiliários caberá à Cessionária ou a quem ela indicar, incluindo-se nessas atividades de administração:

1. O acompanhamento da evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nas CCB, apurando e informando à respectiva Devedora os valores por ela devidos, nos termos das CCB; e
2. O recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pelas Devedoras por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação.
   1. Acompanhamento dos Eventos de Vencimento Antecipado: O acompanhamento dos eventos de vencimento antecipado das CCB será realizado pela Cessionária, a quem caberá adotar as providências estabelecidas, para essas situações, conforme previsto nas respectivas CCB.

**CLÁUSULA SÉTIMA – GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS**

* 1. Documentos Comprobatórios: As Partes estabelecem que a Cessionária será responsável, como fiel depositária, pela guarda de todos e quaisquer instrumentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando aos Instrumentos de Garantia.

**CLÁUSULA OITAVA–** **DISPOSIÇÕES GERAIS**

* 1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes e os Intervenientes Anuentes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes e os Intervenientes Anuentes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

Se para a Cedente:

**PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**

At.: Reinaldo Zakalski da Silva

Tel.: (55) 11 2172 – 2690

E-mail: [rzakalski@planner.com.br](mailto:rzakalski@planner.com.br)

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 10º andar

Itaim Bibi - São Paulo, SP - CEP: 04538-132

Se para a Cessionária:

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: (11) 4562-7080

E-mail: [rarruy@nminvest.com.br](mailto:rarruy@nminvest.com.br); contato@cpsec.com.br

Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152 – Itaim Bibi

CEP 01451-010 – São Paulo – SP

Se para as Devedoras:

**CONSTRUTORA DEZ LTDA.**

[=]

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

**CONSTRUTORA MARTPAN LTDA.**

[=]

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

Se para os Avalistas:

**JCI HOLDING LTDA.**

[=]

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

**RIVER JUNIO BESSA SOARES**

[=]

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

**EGMAR PEREIRA PANTA**

[=]

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

**FLÁVIO TADEU BARBOSA**

[=]

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

**RAFAELLA MARTINELI BARBOSA**

[=]

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

**JOÃO VITOR FONSECA PANTA**

[=]

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

* + 1. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados no item 8.1, acima.
    2. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem.
    3. As Partes obrigam-se a informar uma a outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes neste Contrato, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.
  1. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato 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.
  2. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes e os Intervenientes Anuentes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
  3. Tolerância: Os direitos das Partes e dos Intervenientes Anuentes previstos neste Contrato: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes e dos Intervenientes Anuentes, nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.
  4. Custo *Flat:* As despesas elencadas no Anexo I ao presente Contrato, dentre outras necessárias à Oferta Pública Restrita, serão arcadas exclusivamente pela Devedora, ou pagas pela Cessionária às expensas da Devedora, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento (por meio de reembolso).
     1. As despesas referentes à remuneração da Securitizadora, pela estruturação da emissão dos CRI, do Coordenador Líder, pela coordenação e distribuição da Oferta Pública Restrita, da Instituição Custodiante e do Agente Fiduciário, serão arcadas diretamente pela Devedora ou pagas pela Cessionária às expensas da Devedora, sendo: (i) acrescidas dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), COFINS Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre tais despesas nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e (ii) que em caso de mora no pagamento de quaisquer das referidas despesas, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) *flat* sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.
     2. As despesas acima elencadas que eventualmente sejam pagas pela Cessionária deverão ser reembolsadas pela Devedora em até 1 (um) Dia Útil.
  5. Aditamentos: Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes e pelos Intervenientes Anuentes.
     1. Sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, a assinatura da Cedente não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste Contrato ou de qualquer outro Documento da Operação (conforme aplicável), de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pela Cessionária e pela Devedora, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a Cedente, principalmente se acarretar aumento do IOF.
  6. Anuência: A Devedora e os Intervenientes Anuentes assinam o presente instrumento manifestando de forma irrevogável e irretratável a sua concordância com todos os termos desse Contrato, incluindo em relação à transferência dos Créditos Imobiliários.
  7. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, “Dia Útil” significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcadas das Partes, e que não seja sábado ou domingo.
  8. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
  9. Registro deste Contrato: A Devedora apresentará o presente Contrato e quaisquer aditamentos, se houver, para registro perante os competentes Cartórios de Registros de Títulos e Documentos da cidade de Rondonópolis estado do Mato Grosso, cidade de São Paulo estado de São Paulo e cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura. Todos os custos decorrentes do registro deste Contrato perante os competentes Cartórios de Registros de Títulos e Documentos serão arcados pela Devedora. Com relação à eventuais aditivos, a Devedora somente arcará com os referidos custos de registro na hipótese de o aditamento ter sido realizado por motivo imputável à Devedora, caso contrário, os custos serão arcados pelos recursos disponíveis no Patrimônio Separado.

**CLÁUSULA NONA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

* 1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.
  2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

As Partes acordam que este documento será celebrado eletronicamente, por meio dos certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Lei nº 14.063/2020. Para fins de esclarecimento, as Partes acordam que este documento presumir-se-á autêntico e verdadeiro, consentindo, autorizando, aceitando e reconhecendo neste ato como válida qualquer forma de prova de autenticidade deste documento por meio das correspondentes assinaturas eletrônicas no documento, por meio dos certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, conforme disposto na Lei 14.063/2020, observado que as assinaturas eletrônicas serão suficientes para a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia da presente CCB e suas condições, assim como para a respectiva vinculação das Partes a seus termos. As Partes também concordam que a assinatura eletrônica deste documento não obsta ou prejudica sua exequibilidade, devendo ser considerado, para todos os fins de direito, um título executivo extrajudicial. ***[Nota DTAdvs: importante confirmar se todos os signatários possuem Certificado Digital ICP-Brasil – A assinatura digital facilita e simplifica muito os procedimentos de registro]***

São Paulo/SP, [•] de novembro de 2021.

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)*

*(Páginas de assinaturas abaixo.)*

(Página de assinatura 1/2 do *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças”*, celebrado em [•] de novembro de 2021, entre a Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Construtora ez Ltda., Construtora Martpan Ltda. e Intervenientes Anuentes)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: |  | Nome: |
| Cargo: |  | Cargo: |
| **PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**  *Cedente* | | |

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

Nome:

Cargo:

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S/A**

*Cessionária*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: |  | Nome: |
| Cargo: |  | Cargo: |
| **CONSTRUTORA DEZ LTDA.**  *Devedora* | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: |  | Nome: |
| Cargo: |  | Cargo: |
| **CONSTRUTORA MARTPAN LTDA.**  *Devedora* | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: |  | Nome: |
| Cargo: |  | Cargo: |
| **JCI HOLDING LTDA.**  *Avalista* | | |

(Página de assinatura 1/2 do *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças”*, celebrado em [•] de novembro de 2021, entre a Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Construtora ez Ltda., Construtora Martpan Ltda. e Intervenientes Anuentes)

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **RIVER JUNIO BESSA SOARES**  *Avalista* | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **ELI FRANCISCA DE SOUSA BESSA**  *Outorga Uxória* |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **EGMAR PEREIRA PANTA**  *Avalista* | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **CLAUDIA GOMES FONSECA PANTA**  *Outorga Uxória* |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **RAFAELLA MARTINELI BARBOSA**  *Avalista* | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **[CÔNJUGE]**  *Outorga Uxória* |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **JOÃO VITOR FONSECA PANTA**  *Avalista* | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **[CÔNJUGE]**  *Outorga Uxória* |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **EGMAR PEREIRA PANTA**  *Avalista* | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **CLAUDIA GOMES FONSECA PANTA**  *Outorga Uxória* |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **FLÁVIO TADEU BARBOSA**  *Avalista* | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **ALEXANDRA MARTINELI BARBOSA**  *Outorga Uxória* |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **IGOR EDUARDO PERRELLA AMARAL COSTA**  *Avalista* | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **BÁRBARA CRISTINA PERRELLA AMARAL COSTA**  *Avalista* |

Testemunhas:

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

# **ANEXO I – CUSTO *FLAT***

# [INSERIR]