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

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

- na qualidade de cedentes:

**REALITZ TRANCOSO INCORPORAÇÃO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.627.242/0001-97, com sede na Cidade de Jaguariúna, Estado de São Paulo, na altura do acesso pela rodovia SP-340, Estrada de Jaguariúna a Tanquinho Velho, CEP 13919-899, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Emitente”);

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, companhia hipotecária, inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.282.093/0001-50, com sede na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – Cj. 501, Floresta, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 90560-002, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“CHP” e, em conjunto com a Emitente, “Cedentes”);

- na qualidade de cessionária:

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

- na qualidade de fiadores:

**REALITZ EMPREENDIMENTOS E DESENVOLVIMENTO EIRELI,** sociedade empresária, com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Santo Antonio, nº 338, Ap. 161, Edifício Residencial Cambuí Square, Cambuí, CEP 13.024-440, inscrita no CNPJ/ME sob nº 21.582.117/0001-09, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Realitz Empreendimentos”);

**RPP PARTICIPAÇÕES LTDA.,** sociedade empresária, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua das Grumixamas, nº 99, Conjunto 301, Vila Parque Jabaquara, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.210.357/0001-16 neste ato representada na forma de seu contrato social (“RPP”);

**MARCELO ZAVAGLIA PEREIRA COELHO,** brasileiro, solteiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 24.524.523-6, inscrito no CPF/ME sob o nº 285.949.878-89, residente e domiciliado na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Santo Antonio, nº 338, Ap. 161, Edifício Residencial Cambuí Square, Cambuí, CEP 13.024-440 (“Marcelo”);

**SONIA NAIR DE FREITAS MARINHO,** brasileira, [estado civil], empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 4.544.176-5, inscrita no CPF/ME sob o nº 996.226.888-53, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço na Rua Tessatunga, nº 39, Jardim das Acácias, CEP 04704-100 (“Sonia”); e

**DANIELE SOARES DE GOUVEA,** brasileira, [estado civil], empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 6.231.584-9, inscrita no CPF/ME sob o nº 022.052.599-46, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço na Rua Gaivota, 647, apto 52, CEP 04522-031 (“Daniele” e, em conjunto com a RPP, Realitz Empreendimentos, o Marcelo e a Sonia, “Fiadores”);

As Cedentes, a Securitizadora e os Fiadores, adiante denominados em conjunto como “Partes” ou, individual e indistintamente, “Parte”.

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

1. A Emitente adquiriu da RPP, através da Escritura Pública de Venda e Compra celebrada nesta data, o Imóvel, com a finalidade de desenvolver um empreendimento imobiliário denominado Luzes do Farol Resort, desenvolvido no Imóvel, composto por duas fases, sendo a primeira correspondente a um Resort e a segunda à construção de condomínios residenciais ("Empreendimento Imobiliário");
2. o Empreendimento Imobiliário encontra-se em fase de construção;
3. o Empreendimento Imobiliário é constituído por [=] (“Unidades”), das quais [=] já se encontram vendidas e [=] encontram-se em estoque.;
4. a Emitente é titular de Créditos Cedidos Fiduciariamente decorrentes da venda a prazo de Unidades, por meio de Contratos Imobiliários firmados com os Devedores;
5. a Emitente emitiu, nesta data, em favor da CHP, a Cédula de Crédito Bancário nº 10950023-7 (“CCB”), representativa dos Créditos Imobiliários, por meio da qual a CHP, sujeito ao atendimento das condições precedentes para desembolso, concederá à Emitente financiamento imobiliário no montante de R$ 6.100.000,00 (seis milhões e cem mil reais) (“Financiamento Imobiliário”), destinado à aquisição do Imóvel e ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário;
6. a Securitizadora é uma companhia securitizadora cuja principal atividade é adquirir recebíveis imobiliários para lastrear instrumentos financeiros denominados certificados de recebíveis imobiliários, emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 2017, conforme alterada (“Lei 9.514”), e da Instrução nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, (“Instrução CVM 414) da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e distribuí-los no mercado de capitais a investidores interessados em receber seus rendimentos por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, da CVM (“Instrução CVM 476”), viabilizando, desta forma, a captação de recursos para destiná-los a empreendimentos imobiliários;
7. a Securitizadora tem a intenção de adquirir os Créditos Imobiliários de titularidade da CHP para lastrear os certificados de recebíveis imobiliários da [=]ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora (“CRI”);
8. para assegurar que os projetos rendam frutos econômicos e, consequentemente, viabilizem o pagamento dos investimentos feitos pelos investidores dos CRI, a Securitizadora cria e mantém uma estrutura jurídica e operacional voltada à diligente administração dos projetos, de seus recebíveis, de suas obras e do crédito da Emitente, além de agregar as garantias indicadas neste instrumento à estrutura financeira de captação;
9. sendo assim, o presente Contrato de Cessão tem por escopo regular a aquisição, pela Securitizadora, dos Créditos Imobiliários para lastrear a emissão de CRI; e a relação entre a Emitente, como desenvolvedora do Empreendimento Imobiliário e devedora dos Créditos Imobiliários, e a Securitizadora, como captadora de recursos junto a investidores e administradora de seus investimentos, tudo no âmbito de uma operação de securitização de créditos;
10. o Empreendimento Imobiliário tem as seguintes características:

|  |  |
| --- | --- |
| “Imóvel” | Matrículas nº 44.403 e 44.044, ambas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA. |
| “Empreendimento Imobiliário” | o empreendimento denominado Luzes do Farol Resort, localizado em Porto Seguro, Estado da Bahia. |
| “Unidades” | o Empreendimento Imobiliário é constituído por [=] ([=]) Unidades, das quais [=] ([=]) já se encontram vendidas e [=] ([=]) encontram-se em estoque. |
| “Contratos Imobiliários” | cada Unidade é comercializada por meio da celebração de um *“**Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Imobiliária”* |
| “Devedores” | são os promitentes compradores das Unidades. |

1. serão utilizadas as seguintes definições adicionais relacionadas aos projetos:

|  |  |
| --- | --- |
| “Créditos Imobiliários” | os direitos de crédito decorrentes da CCB, que estabelecem que a Emitente está obrigada, de forma irrevogável e irretratável, a realizar o pagamento (i) dos direitos creditórios oriundos do Financiamento Imobiliário, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emitente, ou titulados pela CHP, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB, os quais foram cedidos à Securitizadora para fins de constituição do lastro dos CRI, conforme descritos no Anexo I-A deste Contrato; |
| “Créditos Cedidos Fiduciariamente” | são os direitos de crédito atuais e futuros, decorrentes de Contratos Imobiliários, decorrentes de comercializações das Unidades do Empreendimento Imobiliário, inclusive em razão de novos Contratos Imobiliários celebrados em substituição a Contratos Imobiliários distratados, que estabelecem que os Devedores estão obrigados, de forma irrevogável e irretratável, (i) a realizar o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos Contratos Imobiliários, na periodicidade ali estabelecida, bem como (ii) a arcar com todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Devedores por força dos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários, os quais foram e serão cedidos fiduciariamente à Securitizadora em garantia das Obrigações Garantidas, conforme listados no Anexo I-B deste Contrato; |

1. os Créditos Imobiliários adquiridos da CHP darão lastro às [=]ª Série da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora (“Emissão”). A estruturação da Emissão e a captação de recursos pressupõem a contratação de prestadores de serviços e a celebração concomitante dos seguintes documentos (em conjunto, “Documentos da Operação”), nesta data:
2. a Cédula de Crédito Bancário nº 10950023-7 emitida pela Emitente;
3. o “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio do qual a CHP emitiu Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”), custodiada por uma instituição custodiante, para representar 100% (cem por cento) os Créditos Imobiliários de sua titularidade, decorrentes da CCB;
4. a Escritura Pública de Venda e Compra do Imóvel, por meio da qual a Emitente adquiriu o Imóvel;
5. este *“Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”);
6. o *“Instrumento* Particular *de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*” (“Alienação Fiduciária de Quotas”), para que as quotas emitidas pela Emitente sirvam de garantia ao pagamento dos CRI;
7. o “*Contrato de Prestação de* Serviços *de Monitoramento de Carteira de Créditos*” (“Contrato de Servicing”), para contratar o Servicer, que fará o monitoramento da administração e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
8. o “*Termo de* Securitização *de Créditos Imobiliários da [=]ª Série da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”), para emitir os CRI e indicar um agente fiduciário para agir como representante de seus investidores (“Agente Fiduciário”);
9. os Contratos Imobiliários; e
10. o Boletim de Subscrição.

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

Os termos aqui utilizados, estejam no singular ou no plural, quando iniciados com letra maiúscula, terão o significado a eles atribuídos no decorrer deste instrumento, ainda que posteriormente ao seu uso, ou nos demais Documentos da Operação.

**III – CLÁUSULAS**

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

* 1. De modo a viabilizar a captação de recursos pretendida pela Emitente, as Partes aqui ajustam os termos e condições para: **(i)** a cessão definitiva e onerosa, a partir da presente data (inclusive), em caráter irrevogável e irretratável, dos Créditos Imobiliários (“Cessão de Créditos”); e **(ii)** a cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente atualmente existentes, e a promessa de cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente que venham a existir no futuro em decorrência da comercialização das Unidades integrantes e que venham a integrar o estoque da Emitente (“Cessão Fiduciária”).
     1. Os Créditos Imobiliários objeto da Cessão de Créditos estão indicados no Anexo I – A; os Créditos Cedidos Fiduciariamente objeto da Cessão Fiduciária e as Unidades atualmente em estoque estão indicadas no Anexo I – B; e as Unidades que eventualmente já estejam quitadas ou não integrem a presente operação estão indicados no Anexo I – C.
     2. Os Créditos Imobiliários objeto da Cessão de Créditos, indicados no Anexo I – A, são cedidos de maneira definitiva e onerosa, a partir da presente data (inclusive), sem qualquer coobrigação da CHP, ou seja, sem qualquer responsabilidade pelo adimplemento do crédito por parte da Emitente.
     3. O saldo devedor nominal dos (i) Créditos Imobiliários é de R$ [•] ([•]); e (ii) dos Créditos Cedidos Fiduciariamente é de R$ [•] ([•]). Referido saldo está posicionado na data de [=], de acordo com o Relatório do Servicer.
     4. As CHP e a Emitente cedem e transferem à Securitizadora, e a Securitizadora adquire, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, incluindo seu principal, juros, atualização monetária, garantias e demais acessórios, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza.
     5. Os Créditos Imobiliários estão representados por CCI emitida pela CHP nos termos da Escritura de Emissão de CCI, sendo que seus respectivos registros junto à B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 (“B3”) e transferências à Securitizadora serão operacionalizados na modalidade “sem financeiro”.
  2. As Partes concordam que este Contrato de Cessão trata meramente de uma operação financeira de captação de recursos viabilizada pela cessão dos Créditos Imobiliários, para que estes deem lastro aos CRI a serem emitidos pela Securitizadora, e por sua força a Securitizadora assumirá apenas a posição de credora dos Créditos Imobiliários e de credora fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o que abrange todos os direitos e ações relativos aos Créditos Imobiliários e aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, inclusive eventuais garantias.
     1. Em decorrência do disposto na Cláusula 1.2 acima, em relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a Emitente permanecerá responsável por todas as obrigações assumidas perante os Devedores no âmbito dos Contratos Imobiliários e/ou terceiros em relação ao Empreendimento Imobiliário ou à comercialização das Unidades, não havendo qualquer transferência de posição contratual entre a Emitente e Securitizadora.
  3. Considerando que a presente Cessão de Créditos destina-se a viabilizar captação de recursos por meio dos CRI, os Créditos Imobiliários permanecerão a eles vinculados até o integral cumprimento das obrigações decorrentes dos CRI, conforme refletidas nos Documentos da Operação, sendo essencial que os Créditos Imobiliários mantenham as características, incluindo curso e conformação, necessárias para fazer frente a tais obrigações, e certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro dos CRI, e, portanto, somente poderá ser realizada mediante aprovação dos investidores em assembleia geral (“Assembleia dos Titulares dos CRI”) convocada para esse fim.
  4. As Cedentes e os Fiadores obrigam-se a adotar todas as medidas necessárias para fazer a presente Cessão de Créditos, a Cessão Fiduciária e as disposições e garantias dos demais Documentos da Operação sempre bons, firmes e valiosos, reconhecendo que seus termos e condições são essenciais para que a Securitizadora viabilize a captação de recursos, e para que os investidores mantenham o investimento nos CRI.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA A CAPTAÇÃO DE RECURSOS E DO PAGAMENTO DO PREÇO DA CESSÃO**

1. A captação de recursos, entendida como integralização dos CRI, encontra-se sujeita ao implemento de condições precedentes nos termos do artigo 125 do Código Civil, de modo a somente produzir efeitos quando da verificação cumulativa das seguintes hipóteses (em conjunto, “Condições Precedentes”):
2. celebração de todos os Documentos da Operação;
3. perfeita formalização do Contrato de Cessão e respectivo registro nos Cartórios de Títulos e Documentos da sede/domicílio das Partes signatárias, quais sejam, nas Comarcas de Porto Alegre/RS, Jaguariúna/SP, Campinas/SP e São Paulo/SP. A Emitente deverá realizar referido protocolo de registro em até 5 (cinco) dias contados desta data, obrigando-se a apresentar via registrada em 30 (trinta) dias contados desta data, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, em caso de exigências por parte do Cartório competente;
4. perfeita formalização da Escritura Pública de Venda e Compra do Imóvel. A Emitente deverá realizar referido protocolo de registro em até 5 (cinco) dias contados desta data, obrigando-se a apresentar via registrada em 30 (trinta) dias contados desta data, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, em caso de exigências por parte do Cartório competente; [MC: Forte, favor confirmar.]
5. apresentação de vias originais ou cópia autenticada dos atos societários, devidamente arquivados nas juntas comerciais competentes, da Emitente que aprovaram, conforme aplicável, a operação de captação de recursos, a assinatura dos Documentos da Operação, e a constituição de suas garantias;
6. registro da Alienação Fiduciária de Quotas nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes signatárias, nas Comarcas de Campinas/SP, Jaguariúna/SP e São Paulo/SP, bem como o protocolo para arquivamento da alteração do contrato social da Emitente na Junta Comercial do Estado de São Paulo evidenciando cláusula de gravame sobre referidas quotas. Ambos os pedidos de registro deverão ser feitos em até 5 (cinco) dias contados desta data, e as vias registradas deverão ser apresentadas em 30 (trinta) dias contados desta data, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, em caso de exigências por parte do Cartório ou Junta competente;
7. conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Securitizadora e do Coordenador Líder, da auditoria jurídica da Emitente, dos Fiadores, do Empreendimento Imobiliário e do Imóvel, mediante entrega de relatório de auditoria jurídica pelos assessores legais contratados para a operação;
8. apresentação da opinião legal da Oferta Restrita, realizada pelos assessores legais contratados, em condições satisfatórias à Securitizadora e ao Coordenador Líder;
9. conclusão da parametrização da Conta Centralizadora para emissão dos boletos referentes aos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
10. conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Securitizadora, da auditoria jurídica e financeira dos Contratos Imobiliários, mediante entrega de relatório de auditoria pelo Servicer contratado para a operação (“Relatório do Servicer”);
11. a inexistência de inscrições em órgãos de proteção ao crédito, em nome da Emitente e/ou dos Fiadores, de valor individual igual ou superior a R$[•] ([•]), ou em valor agregado de R$[•] ([•]); e
12. não verificação de nenhuma das hipóteses de vencimento antecipado da CCB.
    * 1. Correrão por conta da Emitente as despesas, taxas e/ou emolumentos devidos e necessários à formalização dos Documentos da Operação.
      2. Na hipótese da não implementação das Condições Precedentes em até 90 (noventa) dias contados da presente data, este instrumento poderá ser considerado resolvido de pleno direito pela Securitizadora, não produzindo quaisquer efeitos entre as Partes. Nesta hipótese, a Emitente, conforme aplicável, deverão reembolsar a Securitizadora e os prestadores de serviço da operação por todas as despesas eventualmente incorridas, desde que devidamente comprovadas.
13. Verificada a implementação das Condições Precedentes, a Securitizadora, mediante instrução ao Coordenador Líder, chamará os investidores a integralizarem os CRI. Os valores das integralizações serão recebidos na conta nº [=], agência [=], mantida junto ao Banco [=], de titularidade da Securitizadora (“Conta Centralizadora”), e deverão ser liquidados na forma do Termo de Securitização e nos prazos indicados abaixo.

2.2.1. Caso os investidores decidam, por sua mera liberalidade, conta e risco, integralizar os CRI previamente ao cumprimento de todas as Condições Precedentes (exceto em relação às hipóteses dispostas nos subitens “a”, “g”, “h” e “i” da Cláusula 2.1 acima), a operação de captação será considerada aperfeiçoada, porém não ficando dispensada a Emitente, conforme aplicável do cumprimento das demais Condições Precedentes não cumpridas à época, o que será verificado posteriormente pela própria Securitizadora nos prazos indicados na Cláusula 2.1 acima, ou, ante a inexistência de prazo específico, em até 30 (trinta) dias contados da primeira data de integralização dos CRI.

1. Em contrapartida à Cessão de Créditos, a Securitizadora pagará à CHP o valor correspondente às quantias integralizadas pelos investidores dos CRI, descontados eventuais ágios atribuídos o valor de integralização dos CRI (“Preço de Cessão”). Desde logo a CHP reconhece e concorda que o montante efetivo do Preço de Cessão é variável e será determinado de acordo com a colocação dos CRI, na forma deste Contrato e do Termo de Securitização. O Preço de Cessão será pago à CHP à vista.
2. Pagamento do Preço de Cessão: O Preço de Cessão, no valor correspondente ao montante de liquidação de até R$ [=] ([=]), será pago em até 10 (dez) Dias Úteis, contados da implementação das Condições Precedentes, conforme os CRI correspondentes forem integralizados. O valor desta parcela poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI. O Preço de Cessão será destinado diretamente à Emitente, por conta e ordem da CHP, a título de desembolso da CCB, e representará o pagamento do Preço de Cessão dos Créditos Imobiliários.
3. Destinação do Preço de Cessão: O Preço de Cessão está sujeito às retenções e disponibilizações indicadas abaixo, e será destinado conforme Anexo II ao presente instrumento:
4. todas e quaisquer despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos devidamente comprovadas e decorrentes da estruturação, da securitização e viabilização da Emissão, inclusive as despesas com honorários dos assessores legais, da instituição custodiante das CCI, do Coordenador Líder e da Securitizadora, conforme estimadas no Anexo IV (“Despesas Flat”), serão retidas na Conta Centralizadora para pagamento por conta e ordem da Emitente;
5. valores de constituição de um “Fundo de Despesa” correspondente à soma das despesas dos 12 (doze) meses após a data da primeira integralização dos CRI será retido na Conta Centralizadora por conta e ordem da Emitente (“Valor Mínimo do Fundo de Despesa”);
6. valores de constituição de um “Fundo de Reserva” em garantia do pagamento dos CRI, correspondente às 02 (duas) próximas parcelas de juros e amortização dos CRI até então integralizados (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”), serão retidos na Conta Centralizadora por conta e ordem da Emitente;
7. outros valores poderão ser eventualmente retidos na Conta Centralizadora por conta e ordem da Emitente, conforme indicação no Anexo II; e
8. os demais valores não retidos serão disponibilizados à Emitente, para sua livre destinação, na conta [=], agência [=], mantida junto ao Banco [=] (“Conta Autorizada”).

2.5.1. Conforme os CRI forem integralizados a Securitizadora elaborará e disponibilizará à Emitente mapa de liquidação evidenciando os valores recebidos e suas destinações, como forma de comprovação e prestação de contas. O aceite dos mapas pela Emitente representará quitação em favor da Securitizadora.

1. Após o pagamento do Preço da Cessão, a CHP dará à Securitizadora plena e geral quitação em relação ao Preço da Cessão, valendo o comprovante da transferência bancária como comprovante de pagamento.
2. Nos termos do disposto no artigo 375 do Código Civil, a Securitizadora poderá compensar valores eventualmente devidos a ela ou a prestadores de serviços da operação pela Emitente contra quaisquer pagamentos devidos nos termos deste Contrato de Cessão, sendo vedado o contrário.
3. Além disso, tendo em vista que a captação dos recursos viabilizada por meio da emissão dos CRI visa prover à CHP o montante necessário para o desembolso do Financiamento Imobiliário à Emitente, a Securitizadora poderá compensar eventualmente valores devidos à CHP ou a prestadores de serviços da operação pela Emitente contra quaisquer pagamentos devidos nos termos deste Contrato de Cessão, sendo tais valores descontados do desembolso do Financiamento Imobiliário.

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

1. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI passam, a partir desta data, a pertencer à Securitizadora, que poderá exercer todos os direitos, ações e garantias que antes competiam à CHP, observados os termos desta Cláusula.
2. Todo e qualquer pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deverá ser realizado exclusiva e unicamente na Conta Centralizadora.
   * 1. Sendo assim, (i) a Emitente se obriga a emitir os boletos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente com vencimento a partir desta data para pagamento na Conta Centralizadora, sendo certo que 100% (cem por cento) dos boletos deverão estar trocados até no máximo 60 (sessenta) dias contados da presente data e (ii) a Emitente a realizar, a partir desta data, todos os pagamentos devidos sob a CCB diretamente na Conta Centralizadora.
     2. Para fins de notificação dos Devedores quanto à Cessão Fiduciária, na forma exigida pelo artigo 290 do Código Civil, a Emitente se compromete a inserir nos respectivos os boletos emitidos a partir desta data a seguinte mensagem: *“As parcelas devidas pela unidade adquirida foram cedidas fiduciariamente à Forte Securitizadora S.A.*”. Comprovação do cumprimento desta obrigação poderá ser exigida pela Securitizadora a qualquer tempo, mediante envio de amostragem a ser verificada pelo Servicer, na forma do Contrato de Servicing.
     3. Alternativamente, a Emitente poderá escolher outra forma de comunicação para cumprir a obrigação de notificação acima, desde que em tal comunicação constem informações mínimas necessárias à identificação da nova titularidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, conforme procedimento que deverá ser previamente submetido pela Emitente à Securitizadora e aprovado por esta última, a seu critério.
     4. Para os fins do artigo 290 do Código Civil, o comparecimento da Emitente a este Contrato de Cessão serve como prova inequívoca de sua ciência a respeito da cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB.
3. Durante toda a vigência da operação de CRI, (a) a Emitente obriga-se a transferir para a Conta Centralizadora todo e qualquer recurso que venha a receber diretamente dos Devedores em razão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente; e (b) a CHP obriga-se a transferir para a Conta Centralizadora todo e qualquer recurso que venha a receber diretamente da Emitente em razão dos Créditos Imobiliários, inclusive no que se refere a (i) pagamentos de parcelas em atraso, (ii) pagamento de antecipações, e (iii) pagamento de entradas e sinais, e excetuados pagamentos advindos de comissões e corretagens, conforme tenha sido acordado, ou não, entre a Securitizadora e a Emitente. Semanalmente, a Emitente e o Servicer apurarão os valores recebidos nas contas correntes de titularidade da Emitente na semana imediatamente anterior, para validação do Servicer. A transferência de recursos para a Conta Centralizadora, pela Emitente, será feita em até 1 (um) Dia Útil contado da validação do Servicer (“Prazo de Repasse”).

3.3.1. Enquanto 100% (cem por cento) dos boletos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente não estiverem direcionados à Conta Centralizadora, a transferência dos valores depositados à Emitente será feita na forma desta cláusula.

3.3.2. A não transferência de recursos nos termos da Cláusula 3.1 acima obriga a Emitente a pagar à Securitizadora uma multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die* sobre os valores não repassados, apurados desde o término do Prazo de Repasse até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista na Cláusula 3.1 acima e dos encargos aqui previstos. Até devida transferência para a Conta Centralizadora, as Cedentes serão fiéis depositárias dos valores ora mencionados.

1. A Securitizadora instituirá o regime fiduciário de que trata a Lei 9.514 sobre a Conta Centralizadora e todos os recursos que nelas transitarem, incluindo os Créditos Cedidos Fiduciariamente e os Créditos Imobiliários, e só poderá lhes dar a destinação que lhes for atribuída neste Contrato de Cessão e no Termo de Securitização. Os Créditos Imobiliários estão vinculados aos CRI, e serão computados e integrarão seu lastro até seu pagamento integral. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:
2. não estão sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora com terceiros;
3. constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese (“Patrimônio Separado”);
4. permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral dos CRI;
5. destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados, bem como dos respectivos custos de sua administração;
6. estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora; e
7. não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, ressalvados aqueles credores previstos no artigo 76, da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.

3.4.1. Igualmente, aplicar-se-ão aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, enquanto garantia dos CRI, as disposições acima.

1. A Securitizadora, na qualidade de beneficiária dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, tem todas as prerrogativas e direitos referentes a sua cobrança e recebimento. No entanto, por mera liberalidade da Securitizadora, a qual poderá ser revogada a qualquer tempo nos termos deste instrumento, a administração ordinária e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente continuarão sob responsabilidade da Emitente, e consistirão na realização de, exemplificativamente: (i) envio dos boletos de cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente; (ii) verificação e cobrança dos Devedores inadimplentes; (iii) atualização de saldo devedor dos respectivos Créditos Cedidos Fiduciariamente; (iv) verificação e efetivação de distratos; (v) manutenção, arquivamento e guarda de toda a documentação referente aos Créditos Cedidos Fiduciariamente; e (vi) dentre outras atividades relacionadas à administração de carteira de recebíveis. A administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela própria Securitizadora.
   * 1. A administração dos Créditos Cedidos Fiduciariamente 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 (Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, conforme alterada), e, conforme o caso, a Lei 4.591.
     2. A Emitente, conforme o caso, deverá atuar na condição de fiel depositária dos Contratos Imobiliários, dos demais documentos relacionados aos recebíveis deles decorrentes e aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como dos demais Documentos da Operação (exceto em relação à via negociável da CCB, cuja custódia física ficará com a Securitizadora, nos termos do instrumento da CCB) (“Documentos Comprobatórios”). A Securitizadora poderá, às expensas da Emitente, realizar a contratação de empresa especializada para a guarda das vias originais dos Documentos Comprobatórios caso referida contratação venha a ser exigida (i) em razão de disposição regulatória a que a Securitizadora esteja submetida, ou (ii) como medida de salvaguarda aos direitos de cobrança, recebimento e/ou execução dos Créditos Cedidos Fiduciariamente em benefício dos CRI.
     3. A Emitente fica obrigada a entregar qualquer Documento Comprobatório em 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação pela Securitizadora.
     4. Considerando a elaboração do Relatório do Servicer previamente à implementação das Condições Precedentes deste Contrato de Cessão, e que tal relatório apontou deficiências de formalização dos Contratos Imobiliários, a Emitente deverá sanar tais pendências, para verificação do Servicer, no prazo de [=] ([=]) dias contados da presente data. [MC: favor confirmar.]
2. Não obstante a liberalidade da Securitizadora indicada acima, e considerando que a performance da carteira de Créditos Cedidos Fiduciariamente é essencial para o pagamento dos CRI, a Securitizadora contratará, por meio do Contrato de Servicing e às custas da Emitente, empresa especializada (“Servicer”) no monitoramento de tais serviços para garantir que estejam sendo corretamente prestados.

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

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

3.6.2. Caso (i) a Emitente descumpra quaisquer de suas obrigações referentes à administração ordinária e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente previstas no presente Contrato de Cessão ou no Contrato de Servicing, ou (ii) por força de disposição regulatória a que a operação de securitização esteja submetida, poderá a Securitizadora, no intuito de preservar os pagamentos aos investidores dos CRI, exigir a transferência de toda a administração e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente para o Servicer ou um terceiro de sua escolha, conforme a necessidade.

1. Em razão da Cessão de Créditos e da Cessão Fiduciária, à Securitizadora é atribuído o direito de:
2. conservar e recuperar a posse dos Contratos Imobiliários e da CCB, contra qualquer terceiro que venha a ameaçá-la, inclusive as próprias Cedentes;
3. promover a intimação dos Devedores inadimplentes;
4. promover a intimação da Emitente, caso esta se torne inadimplente das obrigações assumidas por meio da CCB;
5. usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os Créditos Imobiliários e os Créditos Cedidos Fiduciariamente e exercer os demais direitos conferidos à Emitente nos Contratos Imobiliários e à CHP na CCB;
6. receber diretamente dos Devedores os Créditos Cedidos Fiduciariamente; e
7. receber diretamente da Emitente os Créditos Imobiliários.

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

1. Considerando que a totalidade dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente será recebida na Conta Centralizadora, e sua principal destinação é o pagamento dos CRI e manutenção de sua estrutura, a Securitizadora ficará incumbida de, com os recursos depositados na Conta Centralizadora, realizar os pagamentos devidos aos investidores dos CRI, os pagamentos aos prestadores de serviço do Patrimônio Separado, os pagamentos de custos e despesas de sua manutenção, e os pagamentos residuais devidos à Emitente a título de Saldo Remanescente dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.
2. A Securitizadora adotará o regime de caixa para apuração e utilização dos valores referentes aos Créditos Imobiliários e Créditos Cedidos Fiduciariamente. Até o 10º (décimo) dia de cada mês, quando este for Dia Útil, ou no próximo Dia Útil, conforme o caso (“Data de Apuração”), a Securitizadora apurará (i) os valores recebidos durante o mês imediatamente anterior ao da Data de Apuração (“Mês de Competência”) e (ii) as Obrigações Garantidas dos CRI (conforme indicadas na Ordem de Pagamentos, a seguir) do mesmo mês da Data de Apuração (“Mês de Apuração”). Para tanto, a Securitizadora utilizará como base o “Relatório de Antecipações” enviado pelo Servicer, que indicará os montantes depositados pelos Devedores na Conta Centralizadora ao longo do Mês de Competência e cuja natureza seja de “antecipação de Créditos Cedidos Fiduciariamente”. Outras informações devidas pela Emitente e pelo Servicer relacionados aos Créditos Cedidos Fiduciariamente encontram-se detalhadas no Contrato de Servicing.

4.2.1. Serão considerados pagamentos realizados antes do prazo somente aqueles feitos pelos Devedores em meses anteriores ao mês do respectivo vencimento (“Antecipação”), ao passo que pagamentos feitos pelos Devedores em atraso porém dentro do mesmo mês de vencimento não serão considerado inadimplentes, independente do dia do mês em que estava programado o vencimento das respectivas parcelas. *E.g*. para uma parcela com vencimento em 15/04:

1. Pagamento em 30/03: Antecipação;
2. Pagamento em 02/04: pagamento regular;
3. Pagamento em 17/04: pagamento regular; e
4. Pagamento em 02/05: pagamento feito em atraso.

4.2.2. Serão igualmente considerados e tratados como Antecipações os recursos pagos a título de entrada/sinal que excederem 20% (vinte por cento) do valor total de uma nova venda, incluindo, portanto, os recursos oriundos de uma nova venda pagos de uma única vez (venda à vista).

1. Em cada Data de Apuração a Securitizadora reservará, na Conta Centralizadora, recursos recebidos durante o Mês de Competência em montante suficiente para realizar os pagamentos da seguinte ordem (“Ordem de Pagamentos”), cujos valores serão projetados para aquele Mês de Apuração:
2. Despesas do Patrimônio Separado, referente ao Mês de Apuração, e outras em aberto;
3. Obrigações Garantidas relacionadas ao pagamento dos CRI que estejam em aberto;
4. Parcelas de Remuneração dos CRI Sêniores e Subordinados, devidas no Mês de Apuração, sendo que, caso os recursos recebidos sejam insuficientes para seu pagamento integral, estes deverão ser compartilhados entre as parcelas na proporção de sua representatividade e quantidades integralizadas;
5. Parcelas de Amortização Programada dos CRI Sêniores e Subordinados, devidas no Mês de Apuração, sendo que, caso os recursos recebidos sejam insuficientes para seu pagamento integral, estes deverão ser compartilhados entre as parcelas na proporção de sua representatividade e quantidades integralizadas;
6. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, observado o Termo de Securitização, em razão de Antecipações, sendo que, caso os recursos recebidos sejam insuficientes para seu pagamento integral, estes deverão ser compartilhados entre as parcelas na proporção de sua representatividade e quantidades integralizadas;
7. Recomposição do Fundo de Reserva; e
8. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, observado o Termo de Securitização, para reenquadramento das Razões de Garantia, na forma da Cláusula 4.8. e seguintes abaixo, sendo que, caso os recursos recebidos sejam insuficientes para seu pagamento integral, estes deverão ser compartilhados entre as parcelas na proporção de sua representatividade e quantidades integralizadas.

4.3.1. As parcelas de Remuneração e Amortização Programada dos CRI constam da “Tabela Vigente” indicada no Termo de Securitização, a qual poderá ser alterada pela Securitizadora a qualquer momento em função de reflexos da Ordem de Pagamentos, dos recebimentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e Créditos Imobiliários, e demais hipóteses de amortização previstas neste Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

[4.3.1.1. Considerando que o Relatório do Servicer apontou que as parcelas de amortização dos Contratos Imobiliários no(s) mês(es) de [=] são até [=]% ([=] por cento) mais altas que as parcelas dos respectivos meses vizinhos (cada uma, uma “Parcela Balão”), o que aumenta a chance de seu inadimplemento pelos Devedores, o desenho inicial da Tabela Vigente levou em conta seu recebimento parcial, limitado à diferença de [=%] ([=] por cento) em relação às parcelas vizinhas. A Cedente tem ciência e concorda que, com vistas a evitar o desenquadramento da Razão de Garantia do Saldo Devedor, em caso de verificação de adimplência acima do esperado, a Securitizadora poderá utilizar os pagamentos recebidos a maior para Amortização Extraordinária dos CRI, na forma do item “g” acima.] [MC: a ser confirmado.]

4.3.2. Considerando que poderá haver pagamentos de parcelas dos Créditos Cedidos Fiduciariamente sendo creditados em todos os dias de qualquer mês, as Partes têm ciência e concordam em não utilizar recebimentos de um Mês de Competência em uma Ordem de Pagamentos que não seja do Mês de Apuração conseguinte, de modo a não misturar recursos de diferentes competências.

4.3.3. Os valores das Antecipações serão destinados diretamente à amortização antecipada e extraordinária dos CRI, na forma da Ordem de Pagamentos.

4.3.4. A Securitizadora elaborará e disponibilizará à Emitente os cálculos por ela realizados (“Cálculo de Excedente”) como forma de comprovação e prestação de contas, e seu aceite representará quitação em favor da Securitizadora.

1. Caso seja verificado que os recursos recebidos na Conta Centralizadora no Mês de Competência tenham sido superiores aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos, a Securitizadora deverá proceder, após o aceite da Emitente no respectivo Cálculo de Excedente, a transferência do excedente à Emitente. Referido excedente será transferido a título de “Saldo Remanescente dos Créditos Cedidos Fiduciariamente”, e desde que não haja qualquer inadimplemento, pecuniário ou não, de qualquer das Obrigações Garantidas, excetuados inadimplementos dos Devedores nos Contratos Imobiliários. [MC: favor confirmar se haverá conta arrecadadora.]
2. Caso, ao contrário do disposto no item 4.4. acima, o Cálculo de Excedente indique que os recursos recebidos na Conta Centralizadora no Mês de Competência tenham sido inferiores aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos, a Securitizadora notificará a Emitente e os Fiadores para que complementem os valores faltantes nos termos da Fiança referidas na Cláusula Quinta ao presente instrumento. A Emitente e os Fiadores deverão depositar os valores na Conta Centralizadora até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento da notificação enviada pela Securitizadora, exceto se menor prazo for necessário para que o fluxo de pagamento dos CRI ou pagamentos do Patrimônio Separado não sejam afetados.

4.5.1. Sem prejuízo do exercício das obrigações decorrentes da CCB e da Fiança acima indicada, a Securitizadora, a seu exclusivo critério, poderá utilizar recursos do Fundo de Reserva então existente para completar os valores faltantes. Neste caso, a Emitente e Fiadores têm ciência e concordam que (i) referida utilização do Fundo de Reserva é feita em benefício dos investidores, e não delas próprias, o que não as exime do cumprimento das obrigações decorrentes da CCB e da Fiança quando instadas para tanto, e (ii) a obrigação de aporte de recursos continuará a existir, porém sendo agora direcionada à recomposição do Fundo de Reserva utilizado.

1. Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Emitente deverá mensalmente assegurar que os valores referentes aos Créditos Cedidos Fiduciariamente e Créditos Imobiliários (líquidos das Antecipações) recebidos na Conta Centralizadora ao longo de um Mês de Competência seja equivalente a, pelo menos, 120% (cento e vinte por cento) das Obrigações Garantidas referentes à parcela dos CRI do Mês de Apuração (“Razão de Garantia do Fluxo Mensal”). Para facilitar o entendimento, a fórmula abaixo será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão de Garantia do Fluxo Mensal:

Onde:

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

1. Em complemento à Razão de Garantia do Fluxo Mensal, e até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Emitente deverá mensalmente assegurar que (i) o valor presente do saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários e Créditos Cedidos Fiduciariamente de um Mês de Competência, consideradas somente suas parcelas com vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI, (ii) descontado à taxa de juros dos CRI, seja equivalente a, pelo menos, (iii) 120% (cento e vinte por cento)do (a) saldo devedor dos CRI integralizados até então, calculado conforme o 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”). Para facilitar o entendimento, a fórmula abaixo será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão de Garantia do Saldo Devedor:

Onde:

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

1. nenhuma parcela em atraso por mais de 120 (cento e vinte) dias;
2. ser oriundos do Empreendimento Imobiliário e ter o respectivo Contrato Imobiliário celebrado nos termos da Lei 9.514;
3. os 10 (dez) maiores Devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
4. os Créditos Cedidos Fiduciariamente não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da Emitente; e
5. uma única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.
6. A Razão de Garantia do Fluxo Mensal de um Mês de Competência será apurada na respectiva Data de Apuração, enquanto a Razão de Garantia do Saldo Devedor será apurada no 20º (vigésimo) dia do respectivo Mês de Apuração quando este for Dia Útil, ou no próximo Dia Útil, conforme o caso. Quando da verificação de desenquadramento das Razões de Garantia, a Securitizadora indicará o montante necessário a seu reenquadramento (calculado conforme Cláusula 4.8.1.) no Cálculo de Excedente (i) da própria Data de Apuração em que o desenquadramento foi verificado, no caso da Razão de Garantia do Fluxo Mensal, ou (ii) da próxima Data de Apuração, no caso da Razão de Garantia do Saldo Devedor, sendo referidos valores destinados à amortização extraordinária dos CRI na forma da Ordem de Pagamentos.

4.8.1. O montante necessário para reenquadramento da Razão de Garantia do Fluxo Mensal será calculado pela diferença entre (i) os valores que deveriam ter sido recebidos na Conta Centralizadora no Mês de Competência para cumprimento da razão mínima requerida, e (ii) os valores efetivamente recebidos. O montante necessário para reenquadramento da Razão de Garantia do Saldo Devedor corresponderá ao valor de amortização do saldo devedor dos CRI necessário para que a Razão de Garantia do Saldo Devedor fique enquadrada.

4.8.2. Independentemente da tomada das medidas acima para reenquadramento da Razão de Garantia do Fluxo Mensal, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, visando garantir a adequada estrutura de pagamentos dos CRI e desde que a Razão de Garantia do Saldo Devedor esteja enquadrada, alterar a Tabela Vigente de modo a acomodar os pagamentos futuros previstos.

4.8.3. Sem prejuízo da manutenção do procedimento de reenquadramento indicado no item 4.8., a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer momento após a verificação de desenquadramento das Razões de Garantia, notificar a Cedente e/ou os Fiadores para que, em até 5 (cinco) Dias Úteis, depositem os valores necessários o pagamento antecipado parcial da CCB em montante suficiente à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI para a seu reenquadramento.

1. Tanto para fins de verificação das Razões de Garantia e apuração dos recebimentos e pagamentos previstos nesta Cláusula Quarta, quanto para o controle e monitoramento por parte da Securitizadora, a Emitente compromete-se a cumprir os termos do Contrato de Servicing e prestar todas as informações necessárias para que o Servicer possa validar e apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e seu recebimento, devendo inclusive, mas não se limitando a, informar à Securitizadora e ao Servicer sobre eventuais pagamentos de Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos em outras contas bancárias de sua titularidade, observar o Prazo de Repasse e auxiliar na identificação de antecipação de Créditos Cedidos Fiduciariamente. Caso, a qualquer tempo, não seja possível realizar tais validações e apurações em decorrência de atraso ou omissão, por parte da Emitente, no envio das informações necessárias, ficará prorrogada a Data de Apuração e/ou data de verificação das Razões de Garantia para o 2º (segundo) Dia Útil após o recebimento das informações, ficando igualmente prorrogados os prazos dos pagamentos devidos, sem que qualquer ônus possa ser imputado à Securitizadora.
2. O não cumprimento de quaisquer dos prazos previstos nesta Cláusula poderá ensejar a convocação de uma Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre o vencimento antecipado das obrigações dos CRI e, consequentemente, o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, observadas as condições previstas no Termo de Securitização e neste Contrato de Cessão.

**CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS DA OPERAÇÃO**

1. Em contrapartida à efetivação da operação de captação de recursos aqui referida, é condição essencial da relação entre as Partes que não só os Créditos Imobiliários sigam sua conformidade, como que garantias adicionais relacionadas aos projetos sejam outorgadas em benefício dos investidores dos CRI. As garantias aqui descritas foram negociadas pelas Partes de antemão, e sem sua existência a decisão de investimento pelos investidores seria prejudicada e a operação de captação não existiria.
2. Assim sendo, em garantia do pagamento de (i) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente na CCB (ii) todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente e pelos Fiadores, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, (iii) obrigações de resgate, amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos no Termo de Securitização, (iv) todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e Créditos Cedidos Fiduciariamente e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como (v) todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, pela Instituição Custodiante e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos (“Obrigações Garantidas”), a Emitente e os Fiadores concordam em constituir as seguintes garantias (“Garantias”):
3. Cessão Fiduciária;
4. Alienação Fiduciária de Quotas;
5. Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel;
6. Fiança e Aval;
7. Fundo de Reserva; e
8. Fundo de Despesas.

5.2.1. A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Emitentee os Fiadores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.

5.2.2. Em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, executar quaisquer das Garantias, sem ordem de preferência e, caso oportuno, ao mesmo tempo.

5.2.3. As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação das Obrigações Garantidas.

1. Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, e conforme já indicado na Cláusula Primeira, a Emitente, neste ato, outorga a Cessão Fiduciária à Securitizadora, nos termos do Código Civil e da Lei 9.514 e demais disposições legais aplicáveis à propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos bens e direitos indicados abaixo, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições.

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

5.3.2. As Partes declaram, para os fins do artigo 18 da Lei 9.514 e demais disposições aplicáveis, que as Obrigações Garantidas apresentam nesta data as características descritas no Anexo I – A deste instrumento e do Termo de Securitização, que, incorporado por referência, constitui parte integrante e inseparável deste Contrato.

5.3.3. A Emitente obriga-se a (i) não vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira gravar, onerar ou alienar em benefício de qualquer outra parte, que não a Securitizadora, os Créditos Cedidos Fiduciariamente, seja parcial ou totalmente, independentemente do grau de prioridade, e (ii) a praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

5.3.4. Sempre que forem celebrados novos Contratos Imobiliários, a Emitente obriga-se a fazer com que observem os Critérios de Elegibilidade, bem como a acrescentar à garantia de Cessão Fiduciária os Créditos Cedidos Fiduciariamente, até a liquidação total das Obrigações Garantidas.

5.3.5. Não obstante os Créditos Cedidos Fiduciariamente estarem vinculados à Cessão Fiduciária a partir da assinatura de cada Contrato Imobiliário, as Partes se comprometem a celebrar “*Termo de Cessão Fiduciária*”, nos moldes constantes do Anexo III (“Termo de Cessão Fiduciária”), em periodicidade de critério da Securitizadora (mas nunca em intervalo menor que o trimestral), para formalizar a inclusão de novos (e/ou a modificação das características de antigos) Contratos Imobiliários, conforme informações recebidas pela Securitizadora e devidas pela Emitente nos termos do Contrato de Servicing. A celebração de tais Termos de Cessão Fiduciária será feita desde que haja necessidade. A participação ou interveniência da CHP nos Termos de Cessão Fiduciária fica expressamente dispensada, dado que seu objeto trata exclusivamente dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, cedidos pela Emitente, não havendo cessão de Créditos Cedidos Fiduciariamente por parte da CHP.

5.3.5.1. Nesta hipótese, a Emitente deverá averbar o Termo de Cessão Fiduciária em Cartório de Títulos e Documentos da sede ou domicílio das Partes, à margem deste Contrato de Cessão, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contados da data de sua assinatura, o que deverá ser comprovado em até 2 (dois) Dias Úteis dos registros.

5.3.5.2. A Emitente nomeia a Securitizadora, de forma irrevogável e irretratável, como sua procuradora, com poderes **(i)** para representa-la “em causa própria”, nos termos do artigo 685 do Código Civil, objetivando a inclusão da descrição Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou a modificação das características dos Contratos Imobiliários, por meio da celebração de Termo de Cessão Fiduciária, observado o Contrato de Cessão; **(ii)** para tomar todas as medidas que sejam necessárias para o aperfeiçoamento ou manutenção da Cessão Fiduciária, incluindo, mas não limitado a, representação da Emitente na assinatura e averbação dos Termos de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Títulos e Documentos da sede ou domicílio das Partes à margem deste Contrato e/ou de outros documentos exigidos para o aperfeiçoamento ou manutenção da Cessão Fiduciária, e **(iii)** para tomar qualquer medida com relação à excussão da garantia aqui prevista, nos termos deste Contrato de Cessão. A Emitente concorda em assinar e entregar à Securitizadora a procuração de modelo previsto no Anexo VI, bem como a qualquer sucessor seu, para assegurar que tal sucessor tenha poderes para praticar os atos e deter os direitos e obrigações especificados no presente instrumento. O mandato ora outorgado à Securitizadora é considerado condição essencial do negócio ora contratado e é outorgado em caráter irrevogável e irretratável, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

5.3.6. A Securitizadora exercerá sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente (excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei), podendo consolidar a propriedade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente depositados 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 à Emitente, para o adimplemento das Obrigações Garantidas.

5.3.7. Verificado o não cumprimento das Obrigações Garantidas, os Créditos Cedidos Fiduciariamente serão utilizados pela Securitizadora para sua satisfação mediante excussão parcial e/ou total da garantia, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 19 da Lei 9.514, principalmente na forma da Ordem de Pagamentos, de modo que as importâncias recebidas diretamente dos Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente serão consideradas na quitação das Obrigações Garantidas.

5.3.8. A excussão acima referida será extrajudicial e poderá ser realizada pela Securitizadora independentemente da realização de qualquer forma de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, total ou parcialmente, conforme preços, valores e/ou em termos e condições que considerar apropriado, aplicando o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas.

1. Alienação Fiduciária de Quotas: Adicionalmente, e sem prejuízo das demais Garantias aqui previstas, para a garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, os sócios da Realitz Empreendimentos outorgam à Securitizadora a Alienação Fiduciária de Quotas.
2. Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel: Adicionalmente, e sem prejuízo das demais Garantias aqui previstas, em caso de agravamento das capacidade de pagamento da Emitente, a exclusivo critério da Securitizadora, e mediante solicitação desta, a Emitente se compromete a alienar fiduciariamente o Imóvel em favor da Securitizadora para fins de reforço de garantia, a ser protocolada no Registro de Imóveis competente no prazo de até 20 (vinte) dias a contar da data de recebimento de notificação nesse sentido, sendo que o registro da referida alienação fiduciária deverá ser concluído em até 30 (trinta) dias, contados da data do referido protocolo.
3. Fiança: Os Fiadores comparecem ao presente Contrato de Cessão para prestar garantia fidejussória, mediante a aposição de suas assinaturas neste instrumento, na condição de solidariamente coobrigadas e principais pagadores, com a Emitente, por todas as Obrigações Garantidas, incluindo pagamento integral dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (“Fiança”). Os Fiadores se comprometem a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839, do Código Civil e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”), declarando, neste ato, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhes impeça de assumir a Fiança.

5.6.1. Os Fiadores poderão vir, a qualquer tempo, a ser chamados para honrar as Obrigações Garantidas, principalmente na forma da Ordem de Pagamentos, em conjunto ou individualmente, caso as Obrigações Garantidas sejam descumpridas no todo ou em parte, observadas eventuais instruções específicas da Securitizadora nesse sentido, se existirem.

5.6.2. Os Fiadores declaram estar cientes e de acordo com todos os termos, condições e responsabilidades advindas deste Contrato de Cessão e dos Documentos da Operação, permanecendo válida a Fiança até a data em que for constatado pela Securitizadora o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, data na qual será devidamente extinta.

5.6.3. Nenhuma objeção ou oposição da Emitente poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora.

5.6.4. Os Fiadores concordam que não exercerão qualquer direito que possam adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança, nem deverão requerer qualquer contribuição e/ou reembolso da Emitente com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por eles, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.

5.6.5. Os cônjuges anuentes comparecem no presente Contrato de Cessão para anuir com a Fiança prestada pelos Fiadores pessoas físicas, em atendimento ao artigo 1.647 do Código Civil, nada tendo a reclamar acerca da garantia prestada e seus termos a qualquer tempo. [MC: a confirmar no âmbito da auditoria.]

1. Fundo de Reserva: A Emitente manterá o Fundo de Reserva na Conta Centralizadora, em montante que deverá corresponder sempre ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva. A constituição do Fundo de Reserva será feita na forma da Cláusula Segunda.

5.6.1. A Emitente e os Fiadores têm ciência e concordam que o Fundo de Reserva representa garantia de liquidez constituída em favor dos investidores para suprir eventos de falta de recursos para manutenção dos pagamentos dos CRI, pagamentos do Patrimônio Separado ou qualquer outra Obrigação Garantida. Sendo assim, não poderão a Emitente e Fiadores, em momento algum ou por qualquer motivo, escusar-se de cumprirem suas obrigações deste Contrato de Cessão com base na existência de recursos no Fundo de Reserva, ou mesmo comandar a Securitizadora que utilize os recursos lá existentes e as considere adimplentes.

5.6.2. Os recursos depositados no Fundo de Reserva e na Conta Centralizadora integrarão o Patrimônio Separado e serão aplicados, com acompanhamento da Emitente, pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em: **(i)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(ii)** certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou **(iii)** em fundos de investimento com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo (“Aplicações Financeiras Permitidas”).

5.6.3. Sempre que ocorrer o inadimplemento das Obrigações Garantidas, principalmente na forma da Ordem de Pagamentos, a Securitizadora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva.

5.6.4. Toda vez que o Fundo de Reserva estiver descomposto, a Securitizadora poderá promover sua recomposição (i) notificar a Emitente e os Fiadores ordenando que estes aportem os recursos faltantes dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da referida notificação, e/ou (ii) mediante a utilização de recursos da Ordem de Pagamentos, de recursos do Saldo Remanescente do Preço de Cessão, ou de qualquer recurso devido à Emitente.

1. Fundo de Despesas: A Emitente manterá o Fundo de Despesa na Conta Centralizadora, em montante que deverá corresponder sempre ao Valor Mínimo do Fundo de Despesa. A constituição do Fundo de Despesa será feita na forma da Cláusula Segunda.
   * 1. Na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesa, a Securitizadora deverá notificar a Emitente e os Fiadores, com cópia ao Agente Fiduciário, para que a Emitente e/ou os Fiadores realizem o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o necessário para garantir o montante acima referido, estando a Emitente e o Avalista obrigados a realizar tal depósito no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação.
     2. Adicionalmente, a pedido da Emitente, a cada 3 (três) meses a contar da data de emissão dos CRI, a Securitizadora verificará se o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas é superior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesa. Caso se verifique que há excesso de recursos aplicados no Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá transferir à Emitente o valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o Valor Mínimo do Fundo de Despesa, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de verificação neste sentido. Em caso de insuficiência, a Emitente deverá transferir o montante necessário para garantir o Valor Mínimo Fundo de Despesa.
2. Disposições Comuns às Garantias:Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora, em benefício dos investidores dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos neste Contrato de Cessão, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.

5.9.1. Todas as Garantias referidas nesta Cláusula são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

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

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

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

5.9.5. Na forma estipulada neste Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão tomar todas as medidas necessárias para avaliar o valor das Garantias frente às Obrigações Garantidas, solicitando à Cedente e Emitente todos os documentos e informações necessários para tanto, os quais deverão ser repassados em até 15 (quinze) dias de seu pedido, em prazo razoável para sua obtenção.

1. Sem prejuízo das Garantias acima discriminadas, os Fiadores outorgam à Securitizadora, na data de assinatura deste Contrato de Cessão, um instrumento público de mandato, nos moldes do Anexo VII ao presente, em que lhe são franqueados todos os poderes necessários para que, na hipótese de descumprimento de qualquer Obrigação Garantida, a Securitizadora possa, comercializar as Unidades em estoque, gerir e renegociar os respectivos Créditos Cedidos Fiduciariamente, controlar os recebimentos de Devedores, garantir a boa execução da cobrança dos respectivos Créditos Cedidos Fiduciariamente, gerenciar as contas bancárias da Emitente, entre outras medidas, para que possa praticar, em seu nome, todos e quaisquer atos e firmar todos os documentos e atos societários necessários para (i) destituir e nomear administradores da Emitente; (ii) participar em reuniões de sócios da Emitente; (iii) proceder a alterações ao contrato social da Emitente em nome dos sócios da Emitente; e (iv) representar os sócios da Emitente perante a Junta Comercial competente, a Receita Federal do Brasil e demais repartições da administração pública federal, estadual e municipal para dar plenos efeitos aos atos praticados no exercício dos poderes referidos nos itens anteriores, bem como realizar tudo o mais que for necessário para tanto.
   * 1. O mandato referido na Cláusula 5.10., acima, deverá ser mantido vigente durante todo o período em que os CRI permanecerem em circulação.
     2. Enquanto houver CRI em circulação, caso os Fiadores desejem alienar, vender ou dispor de suas participações no capital social da Emitente, seja pela venda ou pela constituição de gravames, estes somente poderão fazê-lo, em qualquer hipótese, mediante prévia e expressa autorização da Securitizadora, e condicionando o negócio a que o adquirente outorgue à Securitizadora um novo mandato nos mesmos termos dispostos na Cláusula 5.10 acima.
     3. A Securitizadora somente poderá se valer dos poderes que lhe são conferidos pelo mandato referido na Cláusula 5.10 acima na hipótese de descumprimento das Obrigações Garantidas, observados os prazos de cura e procedimentos correlatos especificados neste Contrato de Cessão.

**CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO ANTECIPADO VOLUNTÁRIO E DO VENCIMENTO ANTECIPADO DA CCB E DA ANTECIPAÇÃO DO TÉRMINO DA OPERAÇÃO**

1. A operação de captação de recursos por meio de emissão dos CRI poderá ter seu término antecipado em razão da vontade da Emitente, da não conformidade do Empreendimento Imobiliário, da deterioração da carteira de Créditos Cedidos Fiduciariamente que suporta o pagamento dos CRI, do vencimento antecipado da CCB, da deterioração do crédito da Emitente e/ou dos Fiadores, da deterioração das Garantias, ou de outras hipóteses usualmente consideradas pelo mercado de capitais para vencimento antecipado de operações semelhantes a esta. Estas hipóteses são previstas nesta Cláusula em adição às hipóteses previstas em lei, notadamente no Código Civil.
2. Na ocorrência de qualquer um dos eventos de vencimento antecipado da CCB , a Securitizadora convocará uma Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a exigência do pagamento do Valor de Liquidação da CCB por Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo), podendo, no entanto, na impossibilidade de realização da Assembleia dos Titulares do CRI, por falta de quórum para instalação e/ou deliberação, ou caso haja risco de perecimento imediato do direito, exigir o imediato pagamento do Valor de Liquidação da CCB por Vencimento Antecipado.

6.2.1. Para os fins do disposto na cláusula 6.2 acima, “Valor de Liquidação da CCB por Vencimento Antecipado” significa: (i) o valor integral do saldo devedor da CCB (atualizado monetariamente até sua próxima data de pagamento, e com os juros incorridos até então), (ii) acrescido de multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o referido saldo devedor, (iii) adicionado de todas as Despesas Recorrentes e demais Obrigações Garantidas em aberto à época.

6.2.2. O não cumprimento da obrigação de realizar o pagamento do Valor de Liquidação da CCB por Vencimento Antecipado no prazo e forma ora estabelecidos 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, sem prejuízo da imediata execução das Garantias.

1. Sem prejuízo da configuração de vencimento antecipado da CCB, em caso de descumprimento das demais obrigações previstas neste instrumento ou na CCB, nos termos previstos no respectivo instrumento, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, de acordo com a gravidade do inadimplemento pela Emitente e/ou pelos Fiadores e como forma de penalidade alternativa ao pagamento do Valor de Liquidação da CCB por Vencimento Antecipado, reter as transferências devidas à Emitente nos termos deste instrumento até o cumprimento de tais obrigações. A Securitizadora permanecerá com a faculdade de evoluir uma situação de retenção para uma situação de compensação dos valores devidos pela Emitente em razão da CCB a qualquer momento. Até que a regularização da situação que motivou a retenção das devoluções aconteça, as transferências retidas não serão considerados para fins do cálculo das Razões de Garantia, ou para o adimplemento de outras obrigações eventuais da Emitente e/ou dos Fiadores, a não ser que ocorra um evento de vencimento antecipado da CCB, caso em que a Securitizadora poderá utilizar tais valores no cumprimento do Valor de Liquidação da CCB por Vencimento Antecipado.
2. A Securitizadora poderá igualmente reter pagamentos devidos à Emitente no caso de esta estar inadimplente quanto as obrigações assumidas no Contrato de Servicing, ou quanto as obrigações de formalização previstas na Cláusula Terceira.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DA MULTA INDENIZATÓRIA**

1. Caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja prejudicada, no todo ou em parte, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida em decisão judicial ou arbitral com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, da CCB, de modo que não seja cabível a decretação de seu vencimento antecipado, a Emitente se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Securitizadora uma multa que será equivalente ao Valor de Liquidação da CCB por Vencimento Antecipado, acrescido de eventuais valores decorrentes de multa, indenização, devolução dos Créditos Imobiliários que afetem a Securitizadora e que sejam devidos aos Devedores (“Multa Indenizatória”).

7.1.1. A Emitente deverá notificar a Securitizadora da ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas acima, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que qualquer delas tiver chegado ao seu conhecimento.

7.1.2. A Multa Indenizatória será paga no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Emitente, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Securitizadora com cópia para o Agente Fiduciário, noticiando a ocorrência do evento aqui previsto.

7.1.3. Os pagamentos recebidos pela Securitizadora a título de Multa Indenizatória, deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI, no pagamento das Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização.

1. Em nenhuma hipótese a CHP será responsável pelos riscos, custos e ônus relativos a demandas ou processos judiciais relacionados à presente cessão, aos Créditos Imobiliários, a CCB ou, ainda, à constituição das Garantias, exceto em caso de culpa ou dolo da CHP. Em tais demandas ou processos judiciais em face da Securitizadora e/ou da CHP aqui mencionadas, fica convencionado que a Securitizadora será a única responsável por conduzir as defesas relativas a essas demandas ou processos, buscando a exclusão, quando possível, da CHP, do polo passivo de tais ações intentadas contra esta última e buscando a inclusão, no polo passivo da demanda, da parte responsável pela existência ou fato gerador da demanda. Nestes casoso escritório de advocacia para atuar em tais demandas será escolhido e contratado pela Securitizadora, a seu exclusivo critério, às expensas da Emitente.

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

1. Cada uma das Partes declara e garante, individualmente, às demais Partes que:
2. possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
3. este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
4. a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
5. a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações nele estabelecidas não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial (i) de quaisquer contratos ou instrumentos dos quais as respectivas Partes, suas pessoas controladas, coligadas ou Controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade, ou (ii) de qualquer norma legal ou regulamentar a que as respectivas Partes, suas pessoas controladas, coligadas, ou Controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, ou qualquer bem ou direito de propriedade estejam sujeitos;
6. está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação a eles de boa-fé, probidade e com lealdade;
7. não se encontram, tampouco seus representantes legais e/ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, em estado de necessidade e/ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão e/ou quaisquer contratos e /ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
8. as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
9. foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
10. os representantes legais e/ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão; e
11. a cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos deste Contrato de Cessão não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Emitente e a Securitizadora.
12. A CHP declara ainda que:
13. não se encontra impedida de realizar a Cessão de Créditos decorrente da CCB, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas dos Créditos Imobiliários assegurados à CHP nos termos da CCB;
14. a CCB foi celebrada em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
15. conhece e aceita os termos da captação de recursos por meio da emissão pública dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os quais terão como lastro os Créditos Imobiliários, representados pela CCI;
16. responsabiliza-se pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Créditos Imobiliários;
17. Não possui qualquer coobrigação ou responsabilidade pela solvência da Emitente; e
18. os Créditos Imobiliários são de sua legítima e exclusiva titularidade, e encontrar-se-ão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e/ou restrições de qualquer natureza, pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento do a existência de qualquer fato, até a presente data, que impeça, restrinja, e/ou possa vir a impedir e/ou restringir, o seu direito em celebrar esse Contrato de Cessão.
19. A Emitente, conforme aplicável, declara ainda que:
20. não se encontra impedida de realizar a Cessão Fiduciária decorrente dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas dos Créditos Cedidos Fiduciariamente assegurados a ela assegurados nos termos dos Contratos Imobiliários;
21. os Créditos Cedidos Fiduciariamente ora cedidos atendem e atenderão aos Critérios de Elegibilidade, conforme aplicáveis;
22. os Contratos Imobiliários foram celebrados em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
23. conhecem e aceitam os termos da captação de recursos por meio da emissão pública dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os quais terão como lastro os Créditos Imobiliários, representados pela CCI;
24. se responsabilizam pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e Créditos Cedidos Fiduciariamente;
25. os Créditos Cedidos Fiduciariamente são de sua legítima e exclusiva titularidade, encontrar-se-ão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e/ou restrições de qualquer natureza, pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emitente a existência de qualquer fato, até a presente data, que impeça, restrinja, e/ou possa vir a impedir e/ou restringir, o seu direito em celebrar esse Contrato de Cessão;
26. responsabiliza-se por realizar todos os atos necessários à manutenção da posse mansa e pacífica do Imóvel por si ou pelos Devedores, observados os Contratos Imobiliários, defendendo-os de quaisquer ocupações, invasões, esbulhos ou ameaças à posse do Imóvel e das Unidades, inclusive por meio da contratação de advogados e tomada de medidas judiciais, sempre no menor espaço de tempo possível;
27. atesta a regularidade do Imóvel e do Empreendimento Imobiliário, incluído aprovações perante prefeitura e órgãos ambientais aplicáveis, entre outros;
28. atesta a inexistência de ações ou processos envolvendo a Emitente, os Fiadores, o Imóvel e/ou o Empreendimento Imobiliário que possam afetar a Cessão Fiduciária, a viabilidade do Empreendimento Imobiliário e, consequentemente, os Créditos Cedidos Fiduciariamente;
29. ratifica a prestação de informações verdadeiras, corretas e suficientes no âmbito da auditoria jurídica, e não omissão de informações que possam afetar negativamente a decisão de investimento pelos titulares de CRI;
30. atesta a inexistência de débitos fiscais, previdenciários ou de qualquer outra natureza ou perante terceiros que possa afetar a cessão de créditos ora contratada;
31. atesta a inexistência de passivo ambiental ou atividade poluidora no Imóvel e no Empreendimento Imobiliário; e
32. atesta a inexistência de qualquer irregularidade na cadeia dominial do Imóvel objeto do Empreendimento Imobiliário, tampouco de qualquer razão para que o título de propriedade do Imóvel possa ser questionado.
33. A Securitizadora, neste ato, declara e garante à Emitente, sob as penas da lei, que os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e os direitos e prerrogativas a estes vinculados destinam-se, única e exclusivamente, a compor o lastro dos CRI.
34. As Partes comprometem-se a, caso qualquer das declarações prestadas acima sejam alteradas, durante todo o prazo de vigência do presente Contrato de Cessão, do Termo de Securitização, da Escritura de Emissão da CCI e dos demais Documentos da Operação ora previstos e/ou que venham a ser celebrados, a comunicar a Securitizadora e as outras Partes imediatamente.
35. As Partes responsabilizam-se, ainda, pelos danos patrimoniais diretos e danos morais, devidamente comprovados, que venham a causar decorrentes da prestação de declarações falsas, imprecisas ou incorretas no âmbito do presente Contrato de Cessão, ou de situações em que a imagem de uma seja afetada em razão de conduta da outra. A obrigação de indenizar estabelecida nesta Cláusula permanecerá em vigor mesmo após o término deste Contrato de Cessão.
36. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste instrumento, a Emitente obriga-se a:
37. responder por toda e qualquer demanda relacionada às Unidades, ao Imóvel e/ou ao Empreendimento Imobiliário, sejam elas promovidas pelos Devedores, pelo poder público ou por qualquer terceiro, inclusive de natureza ambiental, trabalhista, previdenciária, fiscal, cível ou penal, não cabendo à Securitizadora quaisquer responsabilidades nesse sentido, a qual, caso seja intimada a responder qualquer destas demandas, deverá ser ressarcida em todos os custos e despesas relacionados;
38. caso qualquer cláusula dos Contratos Imobiliários venha a ser questionada judicialmente pelo respectivo Devedor, a Emitente fica obrigada a se defender de forma tempestiva e eficaz, sendo certo que a Emitente fica obrigada pelas diferenças dos eventuais pagamentos feitos a menor, decorrentes de sentença judicial, bem como defender e manter indene a Securitizadora, caso venha a integrar o polo passivo das referidas ações, pleiteando a retirada da Securitizadora do polo passivo de tais ações;
39. notificar todos os seus respectivos Devedores sobre a substituição do índice de atualização monetária dos Contratos Imobiliários pelo IPCA, bem como aditar no mínimo 70% (setenta por cento) dos Contratos Imobiliários, para prever o IPCA como o novo índice de atualização monetária, em até 120 (cento e vinte) dias contados da presente data;
40. disponibilizar à Securitizadora, em 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação, toda a informação e/ou documentação necessária para a realização das suas obrigações, salvo em caso de solicitação de autoridade judicial ou administrativa, hipótese em que deverão ser disponibilizados com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência com relação ao final do prazo estabelecido pela respectiva autoridade, bem como disponibilizar, a pedido da Securitizadora, todas as informações e documentos necessários para fins da emissão e atualização do relatório de classificação de risco, conforme Termo de Securitização;
41. comunicar imediatamente à Securitizadora a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações dos Documentos da Operação;
42. enviar à Securitizadora ou a quem este indicar cópias físicas ou digitais da totalidade dos Contratos Imobiliários dos quais decorrem os Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como cópia dos documentos dos respectivos Devedores;
43. enviar à Securitizadora cópia de todos os Contratos Imobiliários celebrados com os respectivos Devedores, de modo a comprovar a alienação de cada uma das Unidades vinculadas à operação. Fica certo que a Emitente somente poderá alienar Unidades do Empreendimento Imobiliário que não estão vinculadas à presente operação após a comprovação de que as Unidades que compõem a garantia de Cessão Fiduciária foram alienadas ao menos uma vez cada;
44. cumprir todas as obrigações, principais ou acessórias, necessárias ao regular exercício de suas atividades, incluindo, aquelas de natureza trabalhista, tributária, previdenciária ou ambiental;
45. manter em dia todas as licenças necessárias ao regular exercício de suas atividades, bem como ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário;
46. apresentar suas demonstrações financeiras (auditadas ou não) conforme se tornem disponíveis;
47. comunicar a Securitizadora sobre quaisquer notificações, notificações de infração, intimações ou multas impostas por órgãos municipais, estaduais ou federais que possam afetar o Imóvel ou o Empreendimento Imobiliário, bem como sobre a propositura de quaisquer ações ou processos envolvendo os imóveis ou o Empreendimento Imobiliário.
48. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste instrumento, a Emitente obriga-se a prestar todas e quaisquer informações necessárias para comprovar a aplicação dos recursos do Financiamento Imobiliário no Empreendimento Imobiliário, conforme os cronogramas constantes do Anexo A da CCB e Anexo VIII do Termo de Securitização, nos percentuais ali indicados, até a data de vencimento dos CRI, conforme solicitadas pelo Agente Fiduciário.

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

1. Todos os pagamentos devidos nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser feitos em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, da seguinte forma:
2. se devidos à Emitente, por meio da realização de depósito de recursos imediatamente disponíveis, por sua conta e ordem, na Conta Autorizada; e
3. se devidos à Securitizadora, por meio da realização de depósito de recursos imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora.
4. O pagamento devido às Partes que não seja efetuado nas Conta Autorizada ou na Conta Centralizadora, conforme o caso, será considerado como não realizado.
5. Todos os pagamentos que as Partes devam efetuar uma à outra nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser feitos pelo seu valor líquido de quaisquer taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que as Partes deverão reajustar os valores de quaisquer pagamentos devidos para que, após quaisquer deduções ou retenções, seja depositado na Conta Autorizada ou na Conta Centralizadora, conforme aplicável, o mesmo valor de pagamento que teria sido depositado caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções.
6. O inadimplemento, por qualquer das Partes, de qualquer obrigação de pagamento prevista neste Contrato de Cessão caracterizará, de pleno direito, e independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora de tal parte, sujeitando-a ao pagamento dos seguintes encargos:
7. juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento tornou-se exigível até o seu integral recebimento pelo respectivo credor; e
8. multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento).
9. Salvo se de outra forma previsto nos Documentos da Operação, as obrigações pecuniárias assumidas pela Emitente e pelos Fiadores terão prazo de cura de 5 (cinco) Dias Úteis e as obrigações não pecuniárias terão prazo de cura de 10 (dez) Dias Úteis.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DO ENCERRAMENTO DA OPERAÇÃO DE CAPTAÇÃO**

1. Quando do pagamento da integralidade das Obrigações Garantidas, inclusos os pagamentos aos investidores dos CRI e as despesas do Patrimônio Separado, seja por meio do exercício do Pagamento Antecipado Voluntário da CCB, do vencimento antecipado da CCB ou do pagamento da Multa Indenizatória, também com o consequente vencimento antecipado da CCB, ou pela completa amortização dos CRI, situações que serão constatadas por meio da emissão do termo de quitação pelo Agente Fiduciário previsto no Termo de Securitização (“Quitação do Agente Fiduciário”), os Créditos Imobiliários que estiverem vinculados aos CRI e, por conseguinte, sob a titularidade da Securitizadora, serão liberados à Emitente, a título de pagamento de Saldo Remanescente dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

10.1.1. A Emitente, a Securitizadora e os Fiadores celebrarão instrumento de retrocessão e liberação de Garantias e quitação das obrigações devidas de parte a parte: **(i)** no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Securitizadora, da Quitação do Agente Fiduciário; e **(ii)** averbarão tal instrumento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes, à margem deste Contrato de Cessão, às expensas da Emitente.

10.1.2. Após o recebimento da Quitação do Agente Fiduciário, a Securitizadora fica obrigada, ainda, a transferir para a Conta Autorizada, no prazo de até 60 (sessenta) dias, todo e qualquer recurso remanescente na Conta Centralizadora, incluindo valores advindos do Fundo de Reserva e das Aplicações Financeiras Permitidas, líquidos de eventuais Despesas Recorrentes remanescentes incorridas e a incorrer. Novos eventuais recebimentos de recursos oriundos do pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente serão apurados semanalmente pela Securitizadora, e deverão ser repassados à Conta Autorizada, em até 2 (dois) Dias Úteis da semana seguinte à apuração.

10.1.3. A Emitente ficará obrigada, nos mesmos termos da Cláusula Terceira, a: **(i)** notificar os Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente retrocedidos na forma desta Cláusula no prazo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do respectivo instrumento de retrocessão, para os fins do artigo 290 do Código Civil, por meios inequívocos; e **(ii)** imediatamente após o recebimento, pela Securitizadora, da Quitação do Agente Fiduciário, alterar os boletos enviados aos respectivos Devedores, para fazer constar a Emitente como credora dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS NOTIFICAÇÕES**

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

*(a) se para a Securitizadora:*

**Forte Securitizadora S.A.**

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

São Paulo – SP, CEP 04.551-010

At.: Sr. Rodrigo Ribeiro

Telefone: (11) 4118-0640

E-mail: gestao@fortesec.com.br

*(b) se para as Cedentes:*

**REALITZ TRANCOSO INCORPORAÇÃO LTDA.**

altura do acesso pela rodovia SP-340, Estrada de Jaguariúna a Tanquinho Velho

Jaguariúna – SP

At.: [=]

Telefone: ([=] ) [=]

E-mail: [=]

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**,

Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – Cj. 501, Floresta,

Porto Alegre - RS, CEP 90560-002

At.: Sr. Luis Felipe C. Carchedi

Telefone: (51) 3515-6201

E-mail: operacional@chphipotecaria.com.br

*(c) se para os Fiadores:*

**RPP PARTICIPAÇÕES LTDA..**

Rua das Grumixamas, nº 99, Conjunto 301, Vila Parque Jabaquara,

São Paulo – SP

At.: [=]

Telefone: ([=]) [=]

E-mail: [=]

**REALITZ EMPREENDIMENTOS E DESENVOLVIMENTO EIRELI**

Rua Santo Antonio, nº 338, Ap. 161, Edifício Residencial Cambuí Square, Cambuí

Campinas - SP

At.: [=]

Telefone: ([=]) [=]

E-mail: [=]

**MARCELO ZAVAGLIA PEREIRA COELHO**

Telefone: ([=]) [=]

E-mail: [=]

**SONIA NAIR DE FREITAS MARINHO**

Telefone: ([=]) [=]

E-mail: [=]

**DANIELE SOARES DE GOUVEA**

Telefone: ([=]) [=]

E-mail: [=]

1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico quando do envio da mensagem eletrônica, nos endereços mencionados neste Contrato de Cessão. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.
2. Os Fiadores e a Emitente constituem-se, reciprocamente, procuradores uns dos outros, para o fim de recebimento de quaisquer comunicações, notificações, citações etc., bastando que a Securitizadora notifique, comunique ou cite qualquer um deles, para que, automaticamente, o outro seja considerado notificado.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DESPESAS**

1. As despesas abaixo listadas, desde que justificadas e comprovadamente relacionadas à operação, correrão por conta exclusiva da Emitente:
2. Despesas Flat do Anexo IV e as despesas de manutenção do Patrimônio Separado indicadas no Anexo V (“Despesas Recorrentes” e, quando em conjunto com as Despesas Flat, as “Despesas”);
3. averbações e transferências em cartório de registro de títulos e documentos e/ou juntas comerciais e registros de imóveis, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes;
4. registro das CCI na B3 – Segmento CETIP UTVM e seus respectivos emolumentos, bem como as demais despesas relacionadas à liquidação das CCI, incluindo contratação de instituição financeira liquidante da CCI;
5. as despesas do patrimônio separado do CRI, tal como definidas no Termo de Securitização;
6. excussão de garantias e todos os custos, emolumentos, tributos e despesas relacionadas;
7. os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para atender as exigências impostas pela CVM às companhias abertas e securitizadoras, para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, e para realização dos Créditos do Patrimônio Separado, inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira, devendo comunicar a Emitente previamente;
8. a totalidade das despesas de cobrança bancária;
9. a totalidade das despesas de viagem e locomoção de qualquer agente envolvido na Emissão, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes;
10. a totalidade de qualquer tipo de tributo que venha incidir sobre a Emissão, exceto aqueles cujo responsável tributário sejam os titulares dos CRI;
11. a totalidade dos custos e despesas decorrentes do registro dos CRI, da manutenção da operação de captação e da contratação de seus prestadores de serviços; e
12. despesas incorridas com a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.
13. Todas as despesas relacionadas à emissão dos CRI serão suportadas exclusivamente pela Emitente, com exceção das despesas elencadas no item 14.1, do Termo de Securitização, de responsabilidade da Securitizadora, que as pagará com recursos da Conta Centralizadora.
14. Caso a Securitizadora venha a arcar com quaisquer despesas devidas pela Emitente nos termos deste Contrato de Cessão, a Securitizadora poderá solicitar o reembolso de tais despesas, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, desde que acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

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

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA TUTELA ESPECÍFICA**

1. As obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato de Cessão serão exigíveis, se não houver estipulação de prazo específico, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo específico justificadamente indicado na referida notificação, de forma a possibilitar o cumprimento da obrigação pela Parte prejudicada, sempre contados do recebimento da respectiva notificação enviada pela Parte prejudicada. Será facultada à Parte prejudicada, ainda, a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como (a) tutela específica ou (b) obtenção do resultado prático equivalente, por meio da tutela específica a que se refere o artigo 497 do o Código de Processo Civil, além de ressarcimento de danos morais e patrimoniais.
2. Caso alguma das Partes descumpra qualquer das obrigações de dar, fazer ou não fazer previstas neste Contrato de Cessão e, notificada para sanar tal inadimplemento, deixe de fazê-lo no prazo, a Parte prejudicada, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento no artigo 300 e seus parágrafos, combinado com o artigo 301, do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida.
3. As Partes desde já expressamente reconhecem que o comprovante de recebimento da notificação mencionada no item 12.2, acima, acompanhado dos documentos que a tenham fundamentado, será bastante para instruir o pedido de tutela específica da obrigação.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

1. As Partes reconhecem que o presente Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.
2. Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e deverá ser encaminhada para averbação nos respectivos registros de títulos e documentos no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis. Não obstante, após a emissão dos CRI, este Contrato de Cessão e/ou os demais Documentos da Operação somente poderão ser alterados mediante anuência dos titulares dos CRI em circulação, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, não sendo, entretanto, necessária a anuência dos titulares dos CRI em circulação sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, (ii) decorrer da substituição ou da aquisição de novos créditos imobiliários pela Securitizadora; (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos prestadores de serviços, (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço da operação; (v) decorrer de correção de erro formal, esclarecimento de redações, ou quando verificado erro de digitação, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; e (vi) se destinar ao ajuste de disposições que já estejam previamente estipuladas em tais instrumentos, para fins de atualização ou consolidação.

14.2.1. Após aperfeiçoada a cessão dos Créditos Imobiliários, a celebração de quaisquer aditamentos à CCB não dependerá da interveniência da CHP, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a mesma, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

1. Todas e quaisquer despesas que sejam incorridas pela Securitizadora em virtude de aditamentos ao presente Contrato de Cessão e/ou aos demais instrumentos referentes à emissão dos CRI serão de responsabilidade da Emitente, podendo a Securitizadora exigir o adiantamento de tais despesas como condição de formalização dos referidos aditamentos.
2. Quaisquer alterações nos Documentos da Operação ensejadas ou requeridas pela Emitente ou pela Securitizadora, que demandem convocação de Assembleia dos Titulares dos CRI ou aditamento ao Termo de Securitização, inclusive, mas não se limitando a substituição ou modificações das garantias dos CRI ou das condições da emissão dos CRI, deverão ser realizadas às exclusivas expensas da Emitente, que deverão providenciar todos os registros e averbações necessários no prazo assinalado nos instrumentos que ensejarem tais alterações, bem como arcar com todos os custos decorrentes da formalização das alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor, bem como uma comissão de estruturação adicional, em valor equivalente a R$ [=]([=] reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo mesmo indexador da atualização monetária dos CRI.
3. As Partes celebram este Contrato de Cessão 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, observadas as Condições Precedentes, 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.
4. Os anexos a este Contrato de Cessão são partes integrantes e inseparáveis. Em caso de dúvidas entre o Contrato de Cessão e seus anexos prevalecerão as disposições do Contrato de Cessão.
5. Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (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 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.
6. Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão 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.
7. Este Contrato de Cessão 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. As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato de Cessão, os demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
9. Para os fins deste Contrato de Cessão, “Dia(s) Útil(eis)” significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, ou nos dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais nas Cidades de São Paulo, Estado de São Paulo e/ou Jaguariúna, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
10. As Partes deverão manter a confidencialidade de todas as informações advindas desta relação contratual, que estejam fora do domínio público, ou seja, daquelas que terceiros não teriam acesso a menos que por estas divulgadas. As informações confidenciais poderão ser reveladas somente (i) em cumprimento às disposições legais, determinações judiciais ou aos despachos das entidades competentes, (ii) em cumprimento a um requerimento de um órgão público ou de uma entidade reguladora do governo, (iii) a fim de defender qualquer das Partes de alegações de violação dos direitos de terceiros ou para proteger os interesses e o bom nome de qualquer das Partes ou de terceiros, (iv) a fim de identificar e sanar problemas técnicos, (v) a fim de dar cumprimento às cláusulas e condições ajustadas nos Documentos da Operação, ou (vi) no âmbito do fornecimento de informações (inclusive as financeiras do Empreendimento Imobiliário e as relacionadas ao patrimônio da Emitente e/ou dos Fiadores) a investidores interessados na aquisição dos CRI, sempre no intuito de suportar sua tomada de decisão.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ARBITRAGEM**

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

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

1. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Contrato de Cessão será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de1996, conforme alterada (“Lei 9.307”).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato de Cessão em uma única via eletrônica, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [•] de [•] de 2021.

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

*(Página de assinaturas 1/4 o Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças celebrado em [•] de [•] de 2021, entre a Forte Securitizadora S.A., a Realitz Trancoso Incorporação Ltda.**, a Companhia Hipotecária Piratini – CHP, a Realitz Empreendimentos e Desenvolvimento Eireli, a RPP Participações Ltda o Sr. Marcelo e as Sras. Sonia e Daniele.)*

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

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

*(Página de assinaturas 2/4 o Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças celebrado em [•] de [•] de 2021, entre a Forte Securitizadora S.A., a Realitz Trancoso Incorporação Ltda., a Companhia Hipotecária Piratini – CHP, a Realitz Empreendimentos e Desenvolvimento Eireli, a RPP Participações Ltda o Sr. Marcelo e as Sras. Sonia e Daniele.)*

REALITZ TRANCOSO INCORPORAÇÃO LTDA.

Emitente

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

*(Página de assinaturas 3/4 o Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças celebrado em [•] de [•] de 2021, entre a Forte Securitizadora S.A., a Realitz Trancoso Incorporação Ltda., a Companhia Hipotecária Piratini – CHP, a Realitz Empreendimentos e Desenvolvimento Eireli, a RPP Participações Ltda o Sr. Marcelo e as Sras. Sonia e Daniele.)*

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

Cedente

Nome: Luis Felipe Carlomagno Carchedi



Cargo: Diretor

*(Página de assinaturas 4/4 o Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças celebrado em [•] de [•] de 2021, entre a Forte Securitizadora S.A., a Realitz Trancoso Incorporação Ltda., a Companhia Hipotecária Piratini – CHP, a Realitz Empreendimentos e Desenvolvimento Eireli, a RPP Participações Ltda o Sr. Marcelo e as Sras. Sonia e Daniele.)*

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

**REALITZ EMPREENDIMENTOS E DESENVOLVIMENTO EIRELI**

*Fiador*

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

**RPP PARTICIPAÇÕES LTDA.**

*Fiador*

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

**MARCELO ZAVAGLIA PEREIRA COELHO**

*Fiador*

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

**SONIA NAIR DE FREITAS MARINHO**

*Fiador*

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

**DANIELE SOARES DE GOUVEA**

*Fiador*

**Testemunhas:**

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

**ANEXO I – A**

**DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DA CESSÃO DE CRÉDITOS**

**[A SER INSERIDO]**

**ANEXO I – B**

**DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA E INDICAÇÃO DAS UNIDADES ATUALMENTE EM ESTOQUE**

**[A SER INSERIDO]**

**ANEXO I – C**

**DESCRIÇÃO DAS UNIDADES INDISPONÍVEIS PARA A OPERAÇÃO**

**[A SER INSERIDO]**

**ANEXO II**

**DESTINAÇÃO DO PREÇO DE CESSÃO**

**[A SER INSERIDO]**

**ANEXO III**

**TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**

*(Cessão Fiduciária)*

**Número** [•] **Ano** [•]:

- na qualidade de cedente,

**REALITZ TRANCOSO INCORPORAÇÃO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.627.242/0001-97, com sede na Cidade de Jaguariúna, Estado de São Paulo, na altura do acesso pela rodovia SP-340, Estrada de Jaguariúna a Tanquinho Velho, CEP 13919-899, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cedente”);

- na qualidade de Securitizadora:

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

- na qualidade de fiadores:

**RPP PARTICIPAÇÕES LTDA.,** sociedade empresária, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua das Grumixamas, nº 99, Conjunto 301, Vila Parque Jabaquara, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.210.357/0001-16 (“RPP”)

**REALITZ EMPREENDIMENTOS E DESENVOLVIMENTO EIRELI,** sociedade empresária, com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Santo Antonio, nº 338, Ap. 161, Edifício Residencial Cambuí Square, Cambuí, CEP 13.024-440, inscrita no CNPJ/ME sob nº 21.582.117/0001-09, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Realitz Empreendimentos”);

**MARCELO ZAVAGLIA PEREIRA COELHO,** brasileiro, solteiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 24.524.523-6, inscrito no CPF/ME sob o nº 285.949.878-89, residente e domiciliado na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Santo Antonio, nº 338, Ap. 161, Edifício Residencial Cambuí Square, Cambuí, CEP 13.024-440 (“Marcelo”);

**SONIA NAIR DE FREITAS MARINHO,** brasileira, [estado civil], empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 4.544.176-5, inscrita no CPF/ME sob o nº 996.226.888-53, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço na Rua Tessatunga, nº 39, Jardim das Acácias, CEP 04704-100 (“Sonia”); e

**DANIELE SOARES DE GOUVEA,** brasileira, [estado civil], empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 6.231.584-9, inscrita no CPF/ME sob o nº 022.052.599-46, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço na Rua Gaivota, 647, apto 52, CEP 04522-031 (“Daniele” e, em conjunto com a RPP, Realitz Empreendimentos, o Marcelo e a Sonia, “Fiadores”);

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

**CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

a) Em [=] de [=] de 2021 foi celebrado entre as Partes e a CHP o *“Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças”* (“Contrato de Cessão”).

b) Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente, conforme aplicável, cedeu fiduciariamente à Securitizadora os Créditos Imobiliários que viessem a ser constituídos após a celebração do Contrato de Cessão em razão da formalização de novos Contratos Imobiliários, e de Créditos Imobiliários decorrentes de novos Contratos Imobiliários celebrados em substituição a Contratos Imobiliários distratados, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato de Cessão) (“Créditos Cedidos Fiduciariamente”), mediante a formalização, assinatura e averbação deste instrumento em Cartório de Títulos e Documentos à margem do Contrato de Cessão; e

c) A Cedente formalizaram a venda de Unidades do Empreendimento Imobiliário (conforme definidos no Contrato de Cessão) por meio de “[Contrato de Compra e Venda de Unidades]”, conforme descritos no Anexo ao presente instrumento, e desejam ceder fiduciariamente à Securitizadora os respectivos Créditos Cedidos Fiduciariamente, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definidas no Contrato de Cessão); e

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

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

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

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

1.2. A Cedente declara que os Créditos Cedidos Fiduciariamente atendem aos Critérios de Elegibilidade e se compromete a entregar 1 (uma) via de cada um dos respectivos Contratos Imobiliários ao Agente Fiduciário na data da assinatura deste instrumento.

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

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

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

1.6. Nos termos de Cláusula 5.3.5 do Contrato de Cessão, a participação ou interveniência da CHP neste Termo é dispensada.

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

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato de Cessão em uma única via eletrônica, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

[=], [=] de [=] de 20[=]

*[tendo em vista tratar-se de modelo, este documento não tem campos de assinatura, os quais serão inseridos quando de sua confecção]*

**ANEXO IV**

**DESPESAS FLAT**

|  |  |
| --- | --- |
| **Custos Flats – Estimados\*** | **Valor (R$)** |
|  |  |

**ANEXO V**

**DESPESAS RECORRENTES**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Custos Recorrentes** | **Mensal (R$)** | **Anual (R$)** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

**ANEXO VI**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA**

**REALITZ TRANCOSO INCORPORAÇÃO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.627.242/0001-97, com sede na Cidade de Jaguariúna, Estado de São Paulo, na altura do acesso pela rodovia SP-340, Estrada de Jaguariúna a Tanquinho Velho, CEP 13919-899, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Outorgante”); constitui e nomeia como sua bastante procuradora **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70 (“Outorgada”), em conformidade e nos estritos termos e condições estabelecidos no “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em [=] de [=] de 2021, entre a Outorgante e a Outorgada, dentre outras partes, conforme aditado de tempos em tempos (“Contrato de Cessão”), irrevogável e irretratavelmente, conferindo-lhe poderes para praticar todos e quaisquer atos necessários ou desejáveis em relação ao Contrato de Cessão, com o fim de preservar e executar os direitos da Outorgada, nos termos do referido instrumento, incluindo poderes:

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

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

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

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

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

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

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

São Paulo, [=] de [=] de 20[=].

**REALITZ TRANCOSO INCORPORAÇÃO LTDA.**

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

**ANEXO VII**

**PROCURAÇÃO**

**REALITZ EMPREENDIMENTOS E DESENVOLVIMENTO EIRELI,** sociedade empresária, com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Santo Antonio, nº 338, Ap. 161, Edifício Residencial Cambuí Square, Cambuí, CEP 13.024-440, inscrita no CNPJ/ME sob nº 21.582.117/0001-09, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Outorgante”), nomeia e constitui sua bastante procuradora, a **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70 (doravante simplesmente “Outorgada”), a quem confere, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, no âmbito da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das [=]ª Séries da 1ª Emissão da Outorgada (“CRI”), emitidos por meio do Termo de Securitização celebrado em [=] de [=] de 2021 (“Termo de Securitização”), e tão somente na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das obrigações assumidas no Contrato de Cessão e/ou demais Documentos da Operação, ou ainda, na ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado da CCB, conforme definidas na CCB, os mais amplos e especiais poderes para comercializar as Unidades (conforme definido no Contrato de Cessão) em estoque, gerir e renegociar os respectivos Créditos Cedidos Fiduciariamente, controlar os recebimentos de Devedores, garantir a boa execução da cobrança dos respectivos Créditos Cedidos Fiduciariamente, gerenciar as contas bancárias da **REALITZ TRANCOSO INCORPORAÇÃO LTDA.**, entre outras medidas, para que possa praticar, em seu nome, na qualidade de sócia da **REALITZ TRANCOSO INCORPORAÇÃO LTDA**., todos e quaisquer atos e firmar todos os documentos e atos societários necessários para **(i)** destituir e nomear administradores da **REALITZ TRANCOSO INCORPORAÇÃO LTDA**.; **(ii)** participar em reuniões de sócios da **REALITZ TRANCOSO INCORPORAÇÃO LTDA**.; **(iii)** proceder a alterações ao contrato social da **REALITZ TRANCOSO INCORPORAÇÃO LTDA**.; e **(iv)** representar a Outorgante perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo, a Receita Federal do Brasil e demais repartições da administração pública federal, estadual e municipal para dar plenos efeitos aos atos praticados no exercício dos poderes referidos nos itens anteriores, bem como realizar tudo o mais que for necessário para tanto.

Os termos em maiúsculas têm a definição que lhes é dada no Contrato de Cessão ou nos Documentos da Operação.

São Paulo, [=] de [=] de 2021.

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

**REALITZ EMPREENDIMENTOS E DESENVOLVIMENTO EIRELI**