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

**I - PARTES**

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

- na qualidade de cedente:

**SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Olímpia, Estado de São Paulo, na Rua 1, s/nº, Quadra 26, Lote 11, Jardim Santa Efigênia, CEP 15400-970, inscrita no CNPJ/ME sob nº 19.924.962/0001-65, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Cedente”);

- na qualidade de Securitizadora:

**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 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora” ou “Cessionária”);

- na qualidade de intervenientes:

**ABL SPE 001 LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Aparecida de Goiânia/GO, Estado de Goiás, na Avenida Primeira Avenida, s/nº, Qd. 1-B, Lote 28, Sala 302, Condomínio Cidade Empresarial, CEP 74935-600, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.412.176/0001-53, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“ABL”);

**GRIFFE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 132, nº 361, Sala 04, Setor Sul, CEP 74.093-210, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.787.796/0001-41, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Griffe”);

**G4 PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Rua Turismo, Quadra 11, Lote 9, Bairro do Turista I, CEP 75.690-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.393.866/0001-80, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“G4”);

**MONTEBELO EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida 136, nº 797, Qd. F-44, Lote 32/36E, Edifício New York Square, 19º andar, Setor Sul, CEP 74093-250, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.207.511/0001-30, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Montebelo”);

**WPX S.A. INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade por ações com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 15, Qd. 60, Lt. 06, Bairro do Turista II, CEP 75960-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.578.456/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“WPX”- em conjunto com a ABL, a Griffe, a G4 e a Montebelo, os “Fiadores”);

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

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

1. Em 22 de novembro de 2019, as Partes celebraram o “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”), por meio do qual foram cedidos à Securitizadora os créditos imobiliários que deram lastro aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 335ª, 336ª, 337ª, 338ª, 339ª, 340ª, 341ª, 342ª, 343ª e 344ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), conforme “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 335ª, 336ª, 337ª, 338ª, 339ª, 340ª, 341ª, 342ª, 343ª e 344ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.*”, celebrado na mesma data (“Termo de Securitização”);
2. Os CRI foram objeto de emissão e oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
3. Em 14 de abril de 2021, os titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, aprovaram, dentre outras matérias, a **(a)** flexibilização temporária das Razões de Garantia (conforme definido no Contrato de Cessão); **(b)** alteração temporária da Ordem de Pagamentos (conforme definido no Contrato de Cessão); **(c)** criação de Fundo de Despesas Operacionais (conforme definido abaixo); **(d)** aumento da multa compensatória a ser aplicada na hipótese de Recompra Facultativa (conforme definido no Contrato de Cessão); **(e)** alteração da Cláusula 5.3.5 do Contrato de Cessão; e **(f)** inclusão de novas Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Contrato de Cessão) (“Aprovações da AGT CRI”);
4. As Partes desejam alterar o Contrato de Cessão para refletir as Aprovações AGT CRI, conforme aplicáveis; e
5. Os termos definidos aqui utilizados (entendidos como aqueles iniciados em letra maiúscula e com contexto próprio) que não estejam expressamente definidos neste instrumento, terão o significado a eles atribuído no Contrato de Cessão ora aditado e, quando não definidos neste, no Termo de Securitização.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*” (“Primeiro Aditamento”), o qual será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

**III – CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO**

**1.1.** Objeto: As Partes resolvem alterar o Contrato de Cessão para refletir as Aprovações da AGT CRI por meio da:

1. Alteração das Cláusulas 4.3, 4.6, 5.3.5, 6.2 e 8.17.2 do Contrato de Cessão, para que passem a vigorar, respectivamente, nos seguintes termos:

“*4.3. A Securitizadora utilizará os recursos recebidos de acordo com a seguinte ordem de pagamentos, prevista no Termo de Securitização (“Ordem de Pagamentos”):*

1. *Despesas do Patrimônio Separado, incluindo multas e juros de mora;*
2. *Multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;*
3. *Remuneração dos CRI Seniores;*
4. *Amortização Programada (conforme definido no Termo de Securitização) dos CRI Seniores, observada a Carência de Amortização Programada dos CRI (abaixo definida);*
5. *Remuneração dos CRI Subordinados;*
6. *Amortização Programada dos CRI Subordinados, observada a Carência de Amortização Programada dos CRI;*
7. *Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, de forma proporcional, em razão da antecipação de Créditos Imobiliários Totais;*
8. *Recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Obras;*
9. *Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, de forma proporcional, para reenquadramento das Razões Mínimas de Garantia; e*
10. *Constituição ou recomposição, conforme o caso, do Fundo de Despesas Operacionais (definido conforme cláusula 4.3.1. adiante) com 100% (cem por cento) do Saldo Remanescente do Preço da Cessão, até a ocorrência do Evento de Enquadramento Alvo (definido conforme cláusula 4.3.1. adiante);*
11. *Amortização Extraordinária dos CRI com 50% (cinquenta por cento) do Saldo Remanescente do Preço da Cessão, após a ocorrência do Evento de Enquadramento Alvo e durante o Período de Amortização Extraordinária com Excedentes;*
12. *Pagamento, na conta corrente nº 19924-9, agência 3684, no Banco Bradesco S.A., de titularidade da Cedente (“Conta Autorizada da Cedente”) de:* ***(i)*** *50% (cinquenta por cento) do Saldo Remanescente do Preço da Cessão, após a ocorrência do Evento de Enquadramento Alvo e durante o Período de Amortização Extraordinária com Excedentes; ou* ***(ii)*** *100% (cem por cento) do Saldo Remanescente do Preço da Cessão, após a ocorrência do Evento de Enquadramento Alvo e o término do Período de Amortização Extraordinária com Excedentes.*”

(...)

“*4.6. Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Cedente deverá mensalmente assegurar que os valores referentes aos Créditos Imobiliários Totais depositados na Conta Centralizadora ao longo de um mês de competência anterior a uma Data de Apuração, seja equivalente a, pelo menos, 130% (cento e trinta por cento) até março de 2022 e, a partir de abril de 2022, pelo menos 120% (cento e vinte por cento), das Obrigações Garantidas do mês da mesma Data de Apuração, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas (“Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal”). Para facilitar o entendimento, a fórmula abaixo será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal:*”

(...)

“*4.7. Em complemento à Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal e, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Cedente deverá mensalmente assegurar que (i) o valor presente do saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários Totais de um mês de referência, consideradas somente suas parcelas com vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI, (ii) descontado à taxa de juros dos CRI, seja equivalente ao respectivo percentual previsto na tabela abaixo a ser aplicado sobre o (a) saldo devedor dos CRI integralizados até então, posicionado no último dia do mesmo mês de referência, (b) subtraídos os valores integrantes do Fundo de Reserva (“Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor” e, em conjunto à Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal, “Razões de Garantia”). Para facilitar o entendimento, a fórmula abaixo será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor:*

|  |  |
| --- | --- |
| ***Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor*** | ***Intervalo de Tempo*** ***(Meses de Referência)*** |
| *100%* | *De março/2021 (inclusive) a dezembro/2021 (inclusive)* |
| *110%* | *De janeiro/2022 (inclusive) a dezembro/2022 (inclusive)* |
| *120%* | *De janeiro/2023 (inclusive) a junho/2023 (inclusive)* |
| *130%* | *A partir de julho/2023 (inclusive)* |

”

(...)

“*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 a 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 Cedente nos termos do Contrato de Servicing. A celebração de tais Termos de Cessão Fiduciária será feita desde que, a critério da Securitizadora, haja necessidade.”*

Os efeitos da alteração da cláusula 5.3.5 acima retroagem à data de celebração do Contrato de Cessão.

(...)

“*6.2. A Cedente poderá, a seu exclusivo critério e conveniência, antecipar o término da operação de captação de recursos, desta forma recomprando parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários mediante requerimento formal por escrito encaminhado à Securitizadora nesse sentido, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos da efetiva data de recompra (“Recompra Facultativa”). Nessa hipótese, a Cedente ficará obrigada a pagar à Securitizadora, de uma só vez, (i) o valor integral do saldo devedor dos CRI (atualizado monetariamente até sua próxima data de pagamento, e com o juros incorridos até então), (ii) acrescido de multa compensatória de 15% (quinze por cento) calculada sobre o saldo devedor se a recompra for realizada até o 42º (quadragésimo segundo) mês da data de emissão dos CRI (inclusive), ou sem multa compensatória caso realizada após este prazo, (iii) adicionado de todas as Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época (doravante “Valor da Recompra Facultativa”).*”

(...)

1. Inclusão da Cláusula 4.3.1 no Contrato de Cessão, nos seguintes termos:

“*4.3.1. Para fins da Cláusula 4.3 acima, entender-se-á por:*

1. *“Carência de Amortização Programada dos CRI” a carência a ser aplicada nas Amortizações Programadas nos 12 (doze) meses compreendidos pelo período de tempo entre abril de 2021 (inclusive) e março de 2022 (inclusive);*
2. *“Evento de Enquadramento Alvo” o evento correspondente à situação em que a razão entre o saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários de um mês de referência e o saldo devedor dos CRI integralizados com data-base no último dia do mesmo mês de referência, subtraído o valor retido no Fundo de Reserva, tenha atingido ou superado 150% (cento e cinquenta por cento),* *independente de sua data;*
3. *“Fundo de Despesas Operacionais” o fundo a ser constituído e mantido pela Securitizadora, com recursos oriundos do Saldo Remanescente do Preço da Cessão, conforme Ordem de Pagamentos, a ser destinado ao pagamento de despesas operacionais da Cedente, mediante solicitação desta, a qualquer momento, e aprovação da Securitizadora, observado que, até a ocorrência de Evento de Enquadramento Alvo, os valores do Fundo de Despesas Operacionais não utilizados até o término de um determinado mês serão destinados integralmente à Amortização Extraordinária no mês imediatamente subsequente nos termos da Cláusula 7.1 do Termo de Securitização; e*
4. *“Período de Amortização Extraordinária com Excedentes” o período compreendido entre outubro de 2021 (inclusive) e março de 2022 (inclusive), durante o qual os CRI serão amortizados extraordinariamente mediante a utilização de 50% (cinquenta por cento) do Saldo Remanescente do Preço da Cessão, conforme Ordem de Pagamentos.*”
5. Inclusão dos itens “ff”, “gg” e “hh” na Cláusula 6.4 do Contrato de Cessão, nos seguintes termos, respectivamente:

“*ff) caso venha a ser realizada, independentemente do valor, a contratação de quaisquer mútuos pela Cedente com quaisquer terceiros, a amortização de quaisquer mútuos passivos pela Cedente com quaisquer terceiros (exceto com relação ao mútuo realizado em novembro/2020 junto à Montebelo Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.207.511/0001-30, no valor de R$10.000.000,00 (dez milhões de reais)), redução do capital social da Cedente, distribuição e/ou pagamento, pela Cedente, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Cedente;*

*gg) caso a Cedente realize qualquer tipo de renegociação de quaisquer de suas dívidas com qualquer terceiro; ou*

*hh) caso a Cedente realize a quitação de quaisquer de suas dívidas nas quais estejam vinculados quaisquer recebíveis oriundos da comercialização das unidades do Empreendimento Imobiliário, exceto se, quando da quitação de cada referida dívida, tais recebíveis sejam cedidos fiduciariamente pela Cedente à Securitizadora em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.*”

**1.2.** Ato subsequente, as Partes, de comum acordo, resolvem consolidar todas as alterações previstas neste Primeiro Aditamento nos termos da versão consolidada do Contrato de Cessão prevista no Anexo A ao presente Primeiro Aditamento.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**2.1.** Ficam ratificadas todas as demais disposições constantes do Contrato de Cessão que não foram expressamente alteradas pelo presente Primeiro Aditamento, aplicando-se, ainda, no que for cabível, ao presente Primeiro Aditamento, como se aqui estivessem transcritas, inclusive, mas sem limitação, aquelas previstas nas Cláusulas Décima Terceira, Décima Quarta e Décima Quinta do Contrato de Cessão, desde que não conflitantes com os termos do presente Primeiro Aditamento.

**2.2.** Caso qualquer disposição deste Primeiro Aditamento venha a ser eventualmente considerada inválida ou nula, tal nulidade ou invalidez não afetará a validade das demais, que permanecerão íntegras e válidas para todos os efeitos legais.

E, por estarem justas e contratadas, o presente Primeiro Aditamento é celebrado eletronicamente pelas Partes e por 2 (duas) testemunhas, que o assinam de forma digital, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, e reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

São Paulo/SP, [•] de [•] de 2021.

*(assinaturas seguem na página seguinte)*

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

(Página 1/2 de assinaturas do “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*” celebrado em [•] de [•] de 2021, entre a SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S.A., a Forte Securitizadora S.A., a ABL SPE 001 Ltda., a Griffe Investimentos Ltda., a G4 Participações e Investimentos Ltda., a Montebelo Empreendimentos Ltda. e a WPX S.A. Investimentos e Participações.)

SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

*Cedente*

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

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Cessionária

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

ABL SPE 001 LTDA.

Fiadora

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

GRIFFE INVESTIMENTOS LTDA.

Fiadora

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

(Página 2/2 de assinaturas do “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*” celebrado em [•] de [•] de 2021, entre a SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S.A., a Forte Securitizadora S.A., a ABL SPE 001 Ltda., a Griffe Investimentos Ltda., a G4 Participações e Investimentos Ltda., a Montebelo Empreendimentos Ltda. e a WPX S.A. Investimentos e Participações.)

G4 PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.

Fiadora

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

MONTEBELO EMPREENDIMENTOS LTDA.

Fiadora

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

WPX S.A. INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Fiadora

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

**Testemunhas:**

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

Este Anexo é parte integrante do“*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*” celebrado em [•] de [•] de 2021, entre a SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S.A., a Forte Securitizadora S.A., a ABL SPE 001 Ltda., a Griffe Investimentos Ltda., a G4 Participações e Investimentos Ltda., a Montebelo Empreendimentos Ltda. e a WPX S.A. Investimentos e Participações.)

**Anexo A**

Versão Consolidada do Contrato de Cessão

(*nas páginas seguintes*)

**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 cedente:

**SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Olímpia, Estado de São Paulo, na Rua 1, s/nº, Quadra 26, Lote 11, Jardim Santa Efigênia, CEP 15400-970, inscrita no CNPJ/ME sob nº 19.924.962/0001-65, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Cedente”);

- na qualidade de Securitizadora:

**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 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora” ou “Cessionária”);

- na qualidade de intervenientes:

**ABL SPE 001 LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Aparecida de Goiânia/GO, Estado de Goiás, na Avenida Primeira Avenida, s/nº, Qd. 1-B, Lote 28, Sala 302, Condomínio Cidade Empresarial, CEP 74935-600, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.412.176/0001-53, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“ABL”);

**GRIFFE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 132, nº 361, Sala 04, Setor Sul, CEP 74.093-210, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.787.796/0001-41, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Griffe”);

**G4 PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Rua Turismo, Quadra 11, Lote 9, Bairro do Turista I, CEP 75.690-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.393.866/0001-80, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“G4”);

**MONTEBELO EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida 136, nº 797, Qd. F-44, Lote 32/36E, Edifício New York Square, 19º andar, Setor Sul, CEP 74093-250, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.207.511/0001-30, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Montebelo”);

**WPX S.A. INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade por ações com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 15, Qd. 60, Lt. 06, Bairro do Turista II, CEP 75960-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.578.456/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“WPX”- em conjunto com a ABL, a Griffe, a G4 e a Montebelo, os “Fiadores”);

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

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

1. a Cedente é desenvolvedora de um empreendimento imobiliário denominado “Solar das Águas Park Resort”, na modalidade de incorporação imobiliária, nos moldes da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, sob o regime de afetação, conforme alterada (“Lei nº 4.591”), no imóvel objeto da matrícula nº 43.362 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia, Estado de São Paulo (“Imóvel”), composto por apartamentos (“Unidades”) dispostos no regime de cotas imobiliárias (“Cotas Imobiliárias”), de modo que cada cota dá direito à utilização da respectiva Unidade, regulamentados em sistema de multipropriedade, conforme registro nº R11.M.43.362 realizado na matrícula do Imóvel (“Empreendimento Imobiliário”), destinados à venda para pessoas físicas e jurídicas, nos moldes da Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018 (“Lei nº 13.777”). A tais pessoas interessa adquirir as Cotas Imobiliárias. O Empreendimento Imobiliário foi lançado e a venda das Cotas Imobiliárias iniciada, de modo que a Cedente já possui uma carteira de recebíveis de vendas feitas a prazo;
2. considerando que a Cedente contraiu obrigações de entrega das obras do Empreendimento Imobiliário, conforme as condições indicadas nos contratos celebrados com os compradores, é de seu interesse utilizar a carteira de recebíveis atual e futura para viabilizar operação de captação de recursos que serão destinados à conclusão das obras e à implantação do Empreendimento Imobiliário, incluindo as despesas com “*furniture, fixtures and equipment*”, consistente em móveis, luminárias, marcenaria, acessórios e equipamentos para apartamentos e áreas comuns do Empreendimento Imobiliário (“FF&E”), e à livre utilização pela Cedente;
3. do outro lado, 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 (“Lei n.º 9.514”), e da Instrução nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, 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 (“Oferta Restrita”), viabilizando, desta forma, a captação de recursos para destinar a projetos como o Empreendimento Imobiliário;
4. a Securitizadora tem a intenção de adquirir recebíveis oriundos da venda de Cotas Imobiliárias do Empreendimento Imobiliário para lastrear uma emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários;
5. para assegurar que os projetos rendam frutos econômicos e, consequentemente, viabilizem o pagamento dos investimentos feitos pelos investidores de Certificados de Recebíveis Imobiliários, 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 Cedente, além de agregar as garantias indicadas neste instrumento à estrutura financeira de captação;
6. sendo assim, o presente Contrato de Cessão tem por escopo regular a aquisição, pela Securitizadora, dos recebíveis oriundos da venda das Cotas Imobiliárias do Empreendimento Imobiliário para lastrear uma emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários; e a relação entre a Cedente como desenvolvedora de projetos imobiliários, originadora e administradora, por si ou por terceiros, de seus recebíveis, e a Securitizadora como captadora de recursos junto a investidores e administradora de seus investimentos;
7. o Empreendimento Imobiliário tem as seguintes características:

|  |  |
| --- | --- |
| “Empreendimento Imobiliário” | “Solar das Águas Park Resort”, desenvolvido nos moldes da Lei nº 4.591 e da Lei nº 13.777. |
| “Cedente” | **SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** |
| “Imóvel” | Matrícula nº 43.362 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia, Estado de São Paulo. |
| “Cotas Imobiliárias” | O Empreendimento Imobiliário é composto por 1.000 (mil) Unidades, em 08 (oito) blocos, que serão dispostas no regime de cotas imobiliárias, fracionadas em até 17.571 (dezessete mil quinhentos e setenta e uma) cotas por Unidade, cada uma representativa de aproximadamente 7,61% (sete inteiros e sessenta e um centésimos por cento), 5,56% (cinco inteiros e cinquenta e seis centésimos por cento) ou 4,35% (quatro inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) da fração ideal de cada uma das Unidades, das quais até 14.965 (catorze mil novecentos e sessenta e cinco) são e serão objeto de Contratos Imobiliários, de modo que cada cota dará direito à utilização da respectiva Unidade, durante o período de tempo semanal estabelecido em cada matrícula. |
| “Contratos Imobiliários” | Cada Cota Imobiliária é comercializada por meio da celebração de um “*Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Imobiliária*”. |
| “Devedores” | São os promitentes compradores das Cotas Imobiliárias. |

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

|  |  |
| --- | --- |
| “Créditos Imobiliários” | São os créditos imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários formalizados, pelos quais os Devedores são obrigados, relativamente às Cotas Imobiliárias, **(i)** a realizar o pagamento do preço das Cotas Imobiliárias adquiridas, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizado monetariamente pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como, **(ii)** a arcar com todos os outros créditos devidos pelos Devedores em virtude dos respectivos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários, conforme indicados no Anexo I-A. Os Créditos Imobiliários não compreendem quaisquer receitas auferidas pela Cedente a partir da exploração comercial do Empreendimento Imobiliário que não sejam decorrentes dos Contratos Imobiliários ou quaisquer outros créditos que não estejam expressamente mencionados nos Documentos da Operação.  |
| “Créditos Cedidos Fiduciariamente” | São os créditos imobiliários atuais e futuros, que foram e serão constituídos a partir da assinatura de Contratos Imobiliários, decorrentes de comercializações de Cotas Imobiliárias que estão atualmente disponíveis para comercialização, em estoque, ou que venham a integrar o estoque após distrato de Contratos Imobiliários vigentes, pelos quais os Devedores serão obrigados, relativamente às Cotas Imobiliárias, **(i)** a realizar o pagamento do preço das Cotas Imobiliárias adquiridas, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizado monetariamente pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como, **(ii)** a arcar com todos os outros créditos devidos pelos Devedores em virtude dos respectivos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários, conforme indicados no Anexo I-B. Os Créditos Cedidos Fiduciariamente não compreendem quaisquer receitas futuras auferidas pela Cedente a partir da exploração comercial do Empreendimento Imobiliário que não sejam decorrentes dos Contratos Imobiliários ou quaisquer outros créditos que não estejam expressamente mencionados nos Documentos da Operação. |
| “Créditos Imobiliários Totais” | são os Créditos Imobiliários e os Créditos Cedidos Fiduciariamente, quando mencionados em conjunto. |

1. os Créditos Imobiliários Totais adquiridos da Cedente darão lastro às 335ª, 336ª, 337ª, 338ª, 339ª, 340ª, 341ª, 342ª, 343ª e 344ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente). A estruturação da Emissão e a captação de recursos pressupõem a contratação de prestadores de serviços e a celebração concomitante dos seguintes documentos (os “Documentos da Operação”), nesta data:
2. o “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (a “Escritura de Emissão de CCI”), tendo por objeto a emissão pela Cedente de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), custodiadas por uma instituição custodiante, representando 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários;
3. este *“Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”);
4. o *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia*” (a “Alienação Fiduciária de Ações”), tendo por objeto a constituição de garantia fiduciária sobre as ações representativas do capital social da Cedente em favor do pagamento dos CRI;
5. o “*Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Carteira de Créditos*” (“Contrato de Servicing”), tendo por objeto a contratação de um Servicer que fará o monitoramento da administração dos Créditos Imobiliários Totais;
6. o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das* *335ª, 336ª, 337ª, 338ª, 339ª, 340ª, 341ª, 342ª, 343ª e 344ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”), tendo por objeto a emissão dos CRI e indicação de um agente fiduciário para agir como representante de seus investidores; e
7. o “*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.”* (“Contrato de Distribuição”), tendo por objeto a contratação de instituição para realizar a oferta pública de distribuição dos CRI a investidores;
8. os CRI das 335ª, 337ª, 339ª, 341ª e 343ª Séries (“CRI Seniores”) não terão subordinação entre si; e os CRI das 336ª, 338ª, 340ª, 342ª e 344ª Séries (“CRI Subordinados”) não terão subordinação entre si e serão subordinadas aos CRI Seniores;

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

**III – CLÁUSULAS**

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

* 1. De modo a viabilizar a captação de recursos pretendida pela Cedente, 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 Cotas Imobiliárias integrantes e que venham a integrar o estoque da Cedente (“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 Cotas Imobiliárias atualmente em estoque estão indicados no Anexo I – B; e as Cotas Imobiliárias que eventualmente já estejam quitadas ou não integrem a presente operação estão indicados no Anexo I – C.
		2. O saldo devedor nominal dos Créditos Imobiliários é de R$ 204.737.794,25 (duzentos e quatro milhões, setecentos e trinta e sete mil setecentos e noventa e quatro reais e vinte e cinco centavos). Referido saldo está posicionado na data de 1º de novembro de 2019, de acordo com o Relatório do Servicer.
		3. A Cedente cede e transfere à Securitizadora, e a Securitizadora adquire, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, incluindo seu principal, juros, atualização monetária, garantias e demais acessórios, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza.
		4. Os Créditos Imobiliários estão representados por CCI emitidas pela Cedente nos termos da Escritura de Emissão de CCI, sendo seus respectivos registros serão realizados junto à **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO** – segmento CETIP (“B3 – Segmento CETIP UTVM”).
	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 os direitos e ações relativos aos Créditos Imobiliários Totais, inclusive eventuais garantias, permanecendo a Cedente 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 Cotas Imobiliárias, não havendo qualquer transferência de posição contratual entre Cedente e Securitizadora.
	3. Considerando que a presente Cessão de Créditos destina-se a viabilizar captação de recursos por meio dos CRI, os Créditos Imobiliários Totais 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 Totais mantenham as características, incluindo curso e conformação, necessárias para fazer frente a tais obrigações, e certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro dos CRI, e, portanto, somente poderá ser realizada mediante aprovação dos titulares dos CRI (“Titulares dos CRI”) em assembleia geral (“Assembleia dos Titulares dos CRI”) convocada para esse fim.
	4. A Cedente 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 e mantenha a captação de recursos, e para que os investidores comprem os CRI da Emissão.

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

1. Este Contrato de Cessão, os demais Documentos da Operação e a captação de recursos encontram-se sujeitos 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 (“Condições Precedentes”):
2. celebração de todos os Documentos da Operação;
3. registro do Contrato de Cessão e respectivo registro nos Cartórios de Títulos e Documentos da sede/domicílio das Partes signatárias, quais sejam, nas Comarcas de Aparecida de Goiânia/GO, Caldas Novas/GO, Goiânia/GO, Olímpia/SP e São Paulo/SP;
4. apresentação de vias originais ou cópia autenticada dos atos societários da Cedente e das sócias da Cedente que aprovaram, conforme aplicável, a operação de captação de recursos, a assinatura dos Documentos da Operação, e a constituição de suas garantias devidamente protocolados para arquivamento, nas Juntas Comerciais competentes;
5. registro da Alienação Fiduciária de Ações nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede das partes signatárias e da Cedente, nas Comarcas de Olímpia/SP, Aparecida de Goiânia/GO, Caldas Novas/GO, Goiânia/GO e São Paulo/SP;
6. apresentação do Livro de Registro de Ações Nominativas da Cedente com a anotação da Alienação Fiduciária de Ações;
7. apresentação de Relatório de Medição das obras do Empreendimento Imobiliário, com data de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias anteriores à presente;
8. conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Securitizadora e do Coordenador Líder, da auditoria jurídica da Cedente, dos Fiadores, do Imóvel, dos antecessores do Imóvel e do Empreendimento Imobiliário, mediante entrega de relatório de auditoria jurídica pelos assessores legais contratados para a operação;
9. apresentação da opinião legal da Oferta Restrita, realizada pelos assessores legais contratados, em condições satisfatórias à Securitizadora e ao Coordenador Líder;
10. conclusão da parametrização da Conta Centralizadora para emissão dos boletos referentes aos Créditos Imobiliários Totais;
11. 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”); e
12. não verificação de nenhuma das Hipóteses de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, conforme abaixo definidas, mediante declaração enviada pela Cedente.
	* 1. Correrão por conta da Cedente todas 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 Cedente deverá reembolsar a Securitizadora e os prestadores de serviço da operação por todas as despesas eventualmente incorridas, desde que devidamente comprovadas, cabendo à Securitizadora devolver à Cedente os Créditos Imobiliários já transferidos, inclusive por meio dos sistemas da B3 – Segmento CETIP UTVM.
13. Verificada a implementação das Condições Precedentes, estará efetivada a Cessão de Créditos e a Securitizadora, mediante instrução ao Coordenador Líder, chamará os investidores a integralizarem os CRI. Os valores das integralizações serão recebidos na conta nº 8095-0, agência 3391, mantida junto ao Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora (“Conta Centralizadora”).

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, a Cessão de Créditos será considerada efetivada e a operação de captação aperfeiçoada, porém não ficando dispensada a Cedente do cumprimento das demais Condições Precedentes não cumpridas à época.

1. Em contrapartida à Cessão de Créditos a Securitizadora pagará à Cedente o valor correspondente às quantias integralizadas pelos investidores dos CRI, considerados ou descontados eventuais ágios (“Preço de Cessão”), conforme o caso. O Preço de Cessão será pago à Cedente em tranches, conforme abaixo.
2. Primeira Tranche: A primeira tranche, no valor correspondente ao montante de liquidação de até 30.000 (trinta mil) unidades de CRI (“Primeira Tranche”), será paga em até 10 (dez) Dias Úteis da implementação das Condições Precedentes, conforme os CRI forem integralizados, em dinheiro. O valor desta parcela poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI.
3. Segunda Tranche: A segunda tranche, no valor correspondente ao montante de liquidação de até 29.500 (vinte e nove mil e quinhentas) unidades de CRI (“Segunda Tranche”), será paga conforme os CRI forem integralizados, em dinheiro. O valor desta parcela poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI. Seu pagamento ocorrerá em até 10 (dez) Dias Úteis contados da implementação das seguintes condições precedentes adicionais: (i) verificação do atendimento das Razões de Garantia (definidas na Cláusula Quarta) considerando-se o valor do saldo devedor dos CRI integralizados até então, acrescido do valor de emissão dos CRI da Segunda Tranche, e (ii) apresentação de Relatório de Medição atestando que o Fundo de Obras existente à época é insuficiente para o reembolso dos custos de obra incorridos pela Cedente.
4. Terceira Tranche: A terceira tranche, no valor correspondente ao montante de liquidação de até 15.500 (quinze mil e quinhentas) unidades de CRI (“Terceira Tranche”), será paga conforme os CRI forem integralizados, em dinheiro. O valor desta parcela poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI. Seu pagamento ocorrerá em até 10 (dez) Dias Úteis contados da implementação das seguintes condições precedentes adicionais: (i) verificação do atendimento das Razões de Garantia (definidas na Cláusula Quarta) considerando-se o valor do saldo devedor dos CRI integralizados até então, acrescido do valor de emissão dos CRI da Terceira Tranche, e (ii) apresentação de Relatório de Medição atestando que o Fundo de Obras existente à época é insuficiente para o reembolso dos custos de obra incorridos pela Cedente.
5. Quarta Tranche: A quarta tranche, no valor correspondente ao montante de liquidação de até 83.000 (oitenta e três mil) unidades de CRI (“Quarta Tranche”), será paga conforme os CRI forem integralizados, em dinheiro. O valor desta parcela poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI. Seu pagamento ocorrerá em até 10 (dez) Dias Úteis da implementação das seguintes condições precedentes adicionais: (i) verificação do atendimento das Razões de Garantia (definidas na Cláusula Quarta) considerando-se o valor do saldo devedor dos CRI integralizados até então, acrescido do valor de emissão dos CRI correspondentes às soma da Primeira, Segunda e Terceira (e Quinta, se for o caso) Tranches; (ii) aprovação dos acionistas da Cedente, reunidos em assembleia geral, por unanimidade, a seu exclusivo critério do montante necessário, para se for o caso, concluir o Empreendimento Imobiliário; e (iii) verificação, por meio do Relatório de Medição, de que, após decorridos 90 (noventa) dias do pagamento da Terceira Tranche, as obras e a implantação do Empreendimento Imobiliário, incluindo aquisição de FF&E, já se encontram, no mínimo, 70% (setenta por cento) concluídas e não apresentam atrasos em relação ao cronograma considerado para a emissão do primeiro Relatório de Medição. Caso este percentual não tenha sido atingido, deverá a Securitizadora emitir um aviso prévio à Cedente, com antecedência de 30 (trinta) dias para que a Cedente possa tomar o valor necessário para ajustar seu fluxo de caixa para conclusão das obras e da implantação do Empreendimento Imobiliário.

1. Quinta Tranche: A quinta tranche, no valor correspondente ao montante de liquidação de até 20.000 (vinte mil) unidades de CRI (“Quinta Tranche”), será paga conforme os CRI forem integralizados, em dinheiro. O valor desta parcela poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI. Seu pagamento ocorrerá em até 10 (dez) Dias Úteis contados da implementação das seguintes condições precedentes adicionais: (i) verificação do atendimento das Razões de Garantia (definidas na Cláusula Quarta) considerando-se o valor do saldo devedor dos CRI integralizados até então, acrescido do valor de emissão dos CRI da Quinta Tranche, e (ii) ocorrência de qualquer Hipóteses de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários previsto na presente Operação que tenha sido ocasionado por, ou de qualquer evento de vencimento antecipado previsto nos seguintes contratos financeiros celebrados pela Cedente: (a) *Contrato de Compra e Venda de Moeda a Termo Sem Entrega Física – Termo Simples – B3 nº 5352818*, no valor de R$ 10.000.000,02 (dez milhões de reais e dois centavos), celebrado junto ao Banco ABC Brasil S.A.; (b) *Cédula de Crédito Bancário* *nº 001402813* no valor de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) emitida em favor do Banco Safra S.A.; (c) *Cédula de Crédito Bancário nº 001406258* no valor de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) emitida em favor do Banco Safra S.A.; e (d) *Cédula de Crédito Bancário nº 001408137* no valor de R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) emitida em favor do Banco Safra S.A. (“Contratos Financeiros em Vigor”).

2.8.1. A Securitizadora, mediante instrução ao Coordenador Líder, chamará os investidores a integralizarem CRI em quantidade suficiente e por quantas vezes for necessário para possibilitar a quitação, pela Securitizadora, diretamente aos bancos e por conta e ordem da Cedente, da integralidade do saldo devedor do(s) Contrato(s) Financeiro(s) em Vigor que tenham ocasionado a(s) condição(ões) do item “(ii)”, acima. A Cedente não poderá de qualquer forma impedir a quitação dos valores em aberto com os bancos, e a Cedente não poderá solicitar liberações de dinheiro adicionais no âmbito de tais contratos.

2.8.2. Quitados os Contratos Financeiros em Vigor, a Cedente poderá solicitar à Securitizadora a chamada da Quinta Tranche para viabilizar complementação do Fundo de Obras ou qualquer outra destinação que seja cabível.

1. Destinação das Tranches: Os valores de cada tranche estão sujeitos às retenções e disponibilizações indicadas abaixo, e serão destinados conforme Anexo II ao presente instrumento:
2. 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, 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 Cedente;
3. 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 Cedente;
4. serão liberados à Cedente, a título de destinação livre, o valor total de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo certo que referido valor será obrigatoriamente disponibilizado à Cedente pela Securitizadora de forma integral no Dia Útil imediatamente subsequente à data de liquidação da Primeira Tranche;
5. valores de constituição de um “Fundo de Obras”, cujos recursos serão direcionados à conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, serão retidos na Conta Centralizadora por conta e ordem da Cedente, que poderão ser aplicados conforme cláusula 5.7.2 abaixo;
6. outros valores poderão ser eventualmente retidos na Conta Centralizadora por conta e ordem da Cedente, conforme indicação no Anexo II;e
7. os demais valores não retidos serão disponibilizados à Cedente, na Conta Autorizada da Cedente, e deverão ser utilizados para a conclusão das obras e da implantação do Empreendimento Imobiliário. Após a conclusão das obras os valores excedentes poderão serem utilizados em livre aplicação pelo Cedente.

2.9.1. Conforme a Primeira, Segunda, Terceira, Quarta e Quinta Tranches forem integralizados a Securitizadora elaborará e disponibilizará à Cedente mapa de liquidação evidenciando os valores recebidos e suas destinações, como forma de comprovação e prestação de contas. O aceite dos mapas pela Cedente representará quitação em favor da Securitizadora.

2.9.2. Desde que (i) a evolução das obras e da implantação do Empreendimento Imobiliário, incluindo a aquisição de FF&E, esteja de acordo com o cronograma adotado para elaboração do primeiro Relatório de Medição; (ii) o Fundo de Reserva e o Fundo de Obra estejam adequadamente constituídos; (iii) as Razões de Garantia estejam cumpridas; e (iv) sejam observados os requisitos do Art. 31-A da Lei 4.591; e (v) os recursos do Preço de Cessão recebidos pela Cedente excedentes ao necessário para o pagamento das Despesas Flat, a constituição dos Fundos de Reserva e do Fundo de Obras e o custeio das obras e da implantação do Empreendimento Imobiliário poderão ser utilizados para reforço de seu capital de giro.

1. A cada pagamento de parcela do Preço da Cessão, com a liquidação da Primeira, Segunda, Terceira, Quarta e Quinta Tranches, a Cedente dará à Securitizadora plena e geral quitação em relação à parcela do Preço da Cessão paga, valendo o comprovante da transferência bancária, desde que realizada a compensação do valor correspondente na Conta Centralizadora, 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 Cedente contra quaisquer pagamentos devidos nos termos deste Contrato de Cessão, desde que previamente aprovadas pela Cedente, sendo vedado o contrário.

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

1. Superadas as Condições Precedentes, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI passarão a pertencer à Securitizadora, que ficará investida no direito de cobrar e receber dos Devedores as prestações com vencimento a partir da presente data, assim como a exercer todos os direitos e ações que antes competiam à Cedente, observados os termos desta Cláusula.
2. Todo e qualquer pagamento dos Créditos Imobiliários Totais deverá ser realizado exclusiva e unicamente na Conta Centralizadora.
	* 1. Sendo assim, a Cedente se obriga a emitir os boletos dos Devedores 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 90 (noventa) dias contados da liquidação da Primeira Tranche.
		2. Para fins de notificação dos Devedores quanto à Cessão de Créditos e Cessão Fiduciária, na forma exigida pelo artigo 290 do Código Civil, os boletos emitidos a partir da data da liquidação da Primeira Tranche devem ter a inserção da seguinte mensagem: *“As parcelas devidas pela cota imobiliária adquirida foram cedidas 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.
		3. Alternativamente, a Cedente 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 Imobiliários Totais, conforme procedimento que deverá ser previamente submetido pela Cedente à Securitizadora e aprovado por esta última, a seu critério.
		4. Sem prejuízo do acima disposto, eventuais pagamentos antecipados realizados pelos Devedores receberão o tratamento previsto na Cláusula 4.4.3 abaixo.
3. Durante toda a vigência da operação de CRI, obriga-se a Cedente a transferir para a Conta Centralizadora todo e qualquer recurso que venha a receber diretamente dos Devedores relacionados aos Créditos Imobiliários Totais, inclusive no que se refere a (i) pagamentos de parcelas em atraso, e (ii) pagamento de antecipações, observado o disposto na Cláusula 4.4.3 abaixo. Semanalmente, a Cedente apurará os valores recebidos em suas contas correntes na semana imediatamente anterior, para validação do Servicer. A transferência pela Cedente será feita em até 2 (dois) Dias Úteis contado da validação do Servicer (“Prazo de Repasse”), e sempre dentro da mesma semana de apuração.

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

3.3.2. A não transferência no prazo estipulado na cláusula 3.3. acima obriga a Cedente a pagar multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die* sobre os valores não repassados, apurados desde o término do Prazo de Repasse até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nesse item, incluindo o pagamento destes encargos. Até devida transferência para a Conta Centralizadora, a Cedente será fiel depositária dos valores ora mencionados.

3.3.3. Caso os valores depositados à Cedente não sejam repassados à Securitizadora em até 30 (trinta) dias contados da data do respectivo depósito, a Securitizadora poderá exigir a Recompra Total dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 6.4, sendo que a Recompra Total dos Créditos Imobiliários não será exigível caso os valores não repassados à Securitizadora, sejam considerados como erro material, até o montante de 3% (três por cento) do total dos boletos vencidos no mês. Uma vez detectado o erro material deverá ser imediatamente depositado na Conta Centralizadora.

1. A Securitizadora instituirá o regime fiduciário de que trata a Lei nº 9.514 sobre a Conta Centralizadora e todos os recursos que nela transitarem, incluindo os Créditos Imobiliários Totais, e só poderá lhes dar a destinação que lhes for atribuída neste Contrato de Cessão e no Termo de Securitização. Os Créditos Imobiliários Totais estão vinculados aos CRI, e serão computados e integrarão seu lastro até seu pagamento integral. Neste sentido, os Créditos Imobiliários Totais:
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.
8. A Securitizadora, na qualidade de beneficiária dos Créditos Imobiliários Totais, 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 Imobiliários Totais continuará sob responsabilidade da Cedente, e consistirá na realização de, exemplificativamente; (i) envio dos boletos de cobrança dos Créditos Imobiliários Totais; (ii) verificação e cobrança dos Devedores inadimplentes; (iii) atualização de saldo devedor dos respectivos Créditos Imobiliários Totais; (iv) verificação e efetivação de distratos; e (v) manutenção, arquivamento e guarda de toda a documentação referente aos Créditos Imobiliários Totais. A Cedente poderá subcontratar a Natos Administradora Ltda., CNPJ nº 20.685.052/0001-56, para realizar as atividades de administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários Totais, assim como empresa de guarda e arquivo para fins de preservação de toda a documentação referentes aos Créditos Imobiliários.
	* 1. A administração dos Créditos Imobiliários Totais observará as disposições dos respectivos Contratos Imobiliários e, quando aplicáveis, as disposições legais e regulamentares, em especial o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor, e, conforme o caso, a Lei n.º 4.591.
		2. A Cedente deverá atuar na condição de fiel depositária dos Contratos Imobiliários, dos demais documentos relacionados aos recebíveis deles decorrentes e aos Créditos Imobiliários Totais, bem como dos demais Documentos da Operação (“Documentos Comprobatórios”). Desde que aprovado pela Cedente, a Securitizadora poderá, às expensas da Cedente, 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 Imobiliários Totais em benefício dos CRI, sendo que em ambas as hipóteses a Securitizadora deverá apresentar a Cedente justificativa concreta para a contratação de empresa especializada para a guarda das vias originais dos Documentos Comprobatórios.
		3. A Cedente fica obrigada a entregar à Securitizadora qualquer Documento Comprobatório em 20 (vinte) dias corridos contados da respectiva solicitação.
		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 Cedente deverá sanar tais pendências, para verificação do Servicer, no prazo de 30 (trinta) dias contados da presente data.
9. Não obstante a liberalidade da Securitizadora indicada acima, e considerando que a performance da carteira de Créditos Imobiliários Totais é essencial para o pagamento dos CRI, a Securitizadora, com previa anuência da Cedente, contratará, por meio do Contrato de Servicing e às custas da Cedente, 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 Cedente:

1. se compromete a liberar acesso para consulta, pela Securitizadora e Servicer, de todas as contas bancárias que possuírem e/ou vierem a possuir em seu nome nas quais transitem recursos relacionados ao desenvolvimento ou às receitas do Empreendimento Imobiliário, assim como comunicar à Securitizadora e ao 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 5 (cinco) Dias Úteis ou em prazo mais longo em caso de solicitação que demande o levantamento de volume substancial de informações: (i) acesso a sistemas e bancos de dados pertinentes, (ii) informações sobre a aquisição das Cotas Imobiliárias, o pagamento, antecipação e os distratos dos Créditos Imobiliários Totais; (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 Imobiliários Totais, excluídos os pagamentos devidos por Devedores inadimplentes; e (v) a identificação dos Contratos Imobiliários; e
3. se obriga a seguir as diretrizes e manter todas as condições 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 Imobiliários Totais, com a finalidade de manter hígidas as informações da carteira e seu controle.
	* 1. Caso (i) a Cedente não desempenhe de forma eficiente, a critério exclusivo da Securitizadora, quaisquer de suas obrigações referentes à administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários Totais 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 Imobiliários Totais para o Servicer ou um terceiro de sua escolha, conforme a necessidade, sendo que em ambas as hipóteses a Securitizadora deverá apresentar a Cedente justificativa concreta para exigir a transferência de toda a administração e cobrança dos Créditos Imobiliários Totais para o Servicer ou um terceiro que deverá ser escolhido pelas Partes.
4. Em razão da Cessão de Créditos e da Cessão Fiduciária, à Securitizadora é atribuído o direito de:
5. conservar e recuperar a posse dos Contratos Imobiliários, contra qualquer terceiro que venha a ameaçá-la, inclusive a própria Cedente;
6. promover a intimação dos Devedores inadimplentes;
7. usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os Créditos Imobiliários Totais e exercer os demais direitos conferidos à Cedente nos Contratos Imobiliários; e
8. receber diretamente dos Devedores os Créditos Imobiliários Totais.

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

1. Considerando que a totalidade dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários Totais 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, conforme taxativamente elencados no presente Contrato, e os pagamentos residuais devidos à Cedente.
2. A Securitizadora adotará o regime de caixa para apuração e utilização dos valores referentes aos Créditos Imobiliários Totais. Até o 5º (quinto) Dia Útil do mês posterior ao mês de competência (“Data de Apuração”), o Servicer enviará à Securitizadora um relatório indicando os montantes depositados pelos Devedores na Conta Centralizadora ao longo do mês de competência, separando pagamentos de natureza de “antecipação de Créditos Imobiliários Totais” (Relatório de Antecipações). Outras informações devidas pela Cedente e pelo Servicer relacionados aos Créditos Imobiliários Totais encontram-se detalhadas no Contrato de Servicing.
3. A Securitizadora utilizará os recursos recebidos de acordo com a seguinte ordem de pagamentos, prevista no Termo de Securitização (“Ordem de Pagamentos”):
4. Despesas do Patrimônio Separado, incluindo multas e juros de mora;
5. Multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
6. Remuneração dos CRI Seniores;
7. Amortização Programada (conforme definido no Termo de Securitização) dos CRI Seniores, observada a Carência de Amortização Programada dos CRI (abaixo definida);
8. Remuneração dos CRI Subordinados;
9. Amortização Programada dos CRI Subordinados, observada a Carência de Amortização Programada dos CRI;
10. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, de forma proporcional, em razão da antecipação de Créditos Imobiliários Totais;
11. Recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Obras;
12. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, de forma proporcional, para reenquadramento das Razões Mínimas de Garantia; e
13. Constituição ou recomposição, conforme o caso, do Fundo de Despesas Operacionais (definido conforme cláusula 4.3.1. adiante) com 100% (cem por cento) do Saldo Remanescente do Preço da Cessão, até a ocorrência do Evento de Enquadramento Alvo (definido conforme cláusula 4.3.1. adiante);
14. Amortização Extraordinária dos CRI com 50% (cinquenta por cento) do Saldo Remanescente do Preço da Cessão, após a ocorrência do Evento de Enquadramento Alvo e durante o Período de Amortização Extraordinária com Excedentes;
15. Pagamento, na conta corrente nº 19924-9, agência 3684, no Banco Bradesco S.A., de titularidade da Cedente (“Conta Autorizada da Cedente”) de: **(i)** 50% (cinquenta por cento) do Saldo Remanescente do Preço da Cessão, após a ocorrência do Evento de Enquadramento Alvo e durante o Período de Amortização Extraordinária com Excedentes; ou **(ii)** 100% (cem por cento) do Saldo Remanescente do Preço da Cessão, após a ocorrência do Evento de Enquadramento Alvo e o término do Período de Amortização Extraordinária com Excedentes.

4.3.1. Para fins da Cláusula 4.3 acima, entender-se-á por:

1. “Carência de Amortização Programada dos CRI” a carência a ser aplicada nas Amortizações Programadas nos 12 (doze) meses compreendidos pelo período de tempo entre abril de 2021 (inclusive) e março de 2022 (inclusive);
2. “Evento de Enquadramento Alvo” o evento correspondente à situação em que a razão entre o saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários de um mês de referência e o saldo devedor dos CRI integralizados com data-base no último dia do mesmo mês de referência, subtraído o valor retido no Fundo de Reserva, tenha atingido ou superado 150% (cento e cinquenta por cento), independente de sua data;
3. “Fundo de Despesas Operacionais” o fundo a ser constituído e mantido pela Securitizadora, com recursos oriundos do Saldo Remanescente do Preço da Cessão, conforme Ordem de Pagamentos, a ser destinado ao pagamento de despesas operacionais da Cedente, mediante solicitação desta, a qualquer momento, e aprovação da Securitizadora, observado que, até a ocorrência de Evento de Enquadramento Alvo, os valores do Fundo de Despesas Operacionais não utilizados até o término de um determinado mês serão destinados integralmente à Amortização Extraordinária no mês imediatamente subsequente nos termos da Cláusula 7.1 do Termo de Securitização; e
4. “Período de Amortização Extraordinária com Excedentes” o período compreendido entre outubro de 2021 (inclusive) e março de 2022 (inclusive), durante o qual os CRI serão amortizados extraordinariamente mediante a utilização de 50% (cinquenta por cento) do Saldo Remanescente do Preço da Cessão, conforme Ordem de Pagamentos.
5. Caso a Securitizadora verifique, nas respectivas Datas de Apuração, que os recursos recebidos na Conta Centralizadora no mês imediatamente anterior ao de apuração tenham sido superiores aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos, deverá proceder, até o dia 10 (dez) daquele mês, ao pagamento do excedente à Cedente. Referido excedente será pago a título de “Saldo Remanescente do Preço da Cessão”, desde que: (i) haja excedente de recursos, observadas as Razões de Garantia; (ii) não haja inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, excetuado eventual inadimplemento dos Devedores nos Contratos Imobiliários, e (iii) a Cedente esteja em dia com todas as obrigações indicadas no Contrato de Servicing.

4.4.1. O Saldo Remanescente do Preço de Cessão poderá ser compensado pela Securitizadora contra quaisquer obrigações pecuniárias da Cedente em aberto à época.

4.4.2. Após concluídas as obras e a implantação do Empreendimento Imobiliário, mediante notificação à Securitizadora, a Cedente poderá solicitar a destinação de até 50% (cinquenta por cento) do Saldo Remanescente do Preço da Cessão para a amortização extraordinária dos CRI, sendo certo que nesta hipótese não incidirá multa ou qualquer outra penalidade em desfavor da Cessionária.

4.4.3. Fica desde já ajustado que a Cedente poderá conceder descontos de até 10% (dez por cento) do saldo devedor a Devedores que desejem antecipar o pagamento de seus Créditos Imobiliários após a entrega das obras do Empreendimento Imobiliário, e o valor efetivamente recebido será utilizado para amortização extraordinária dos CRI, sendo certo que será cabível neste caso a hipótese de amortização extraordinária prevista na cláusula anterior, que se dará pelo valor líquido dos Créditos Imobiliários recebidos pela Cedente, não sendo exigível da Cedente o pagamento de qualquer valor adicional em razão dos descontos concedidos aos Devedores.

1. Caso, ao contrário do disposto no item 4.4 acima, os recursos na Conta Centralizadora no mês imediatamente anterior ao de apuração tenham sido inferiores aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos, a Securitizadora notificará a Cedente e os Fiadores para que complementem os valores faltantes nos termos da Coobrigação e da Fiança referidos na Cláusula Quinta ao presente instrumento. Cedente e 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 da Coobrigação e da Fiança acima indicado, a Securitizadora, a seu exclusivo critério, poderá utilizar o Fundo de Reserva então existentes para completar os valores faltantes. Neste caso, a Cedente e os 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 da Coobrigação 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 Cedente deverá mensalmente assegurar que os valores referentes aos Créditos Imobiliários Totais depositados na Conta Centralizadora ao longo de um mês de competência anterior a uma Data de Apuração, seja equivalente a, pelo menos, 130% (cento e trinta por cento) até março de 2022 e, a partir de abril de 2022, pelo menos 120% (cento e vinte por cento), das Obrigações Garantidas do mês da mesma Data de Apuração, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas (“Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal”). Para facilitar o entendimento, a fórmula abaixo será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal:

$CIT\_{m}\geq RG\_{m} x (PMT+Despesas Recorrentes)$

Onde:

$$CIT\_{m}=Créditos Imobiliários Totais do mês anterior, com exceção das Antecipações$$

$$RG\_{m}=Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal$$

$$PMT=Parcela do CRI a ser paga no mês atual$$

$$Despesas Recorrentes=conforme definição constante deste Contrato$$

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

1. Em complemento à Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal e, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Cedente deverá mensalmente assegurar que (i) o valor presente do saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários Totais de um mês de referência, consideradas somente suas parcelas com vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI, (ii) descontado à taxa de juros dos CRI, seja equivalente ao respectivo percentual previsto na tabela abaixo a ser aplicado sobre o (a) saldo devedor dos CRI integralizados até então, posicionado no último dia do mesmo mês de referência, (b) subtraídos os valores integrantes do Fundo de Reserva (“Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor” e, em conjunto à Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal, “Razões de Garantia”). Para facilitar o entendimento, a fórmula abaixo será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor:

|  |  |
| --- | --- |
| **Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor** | **Intervalo de Tempo** **(Meses de Referência)** |
| 100% | De março/2021 (inclusive) a dezembro/2021 (inclusive) |
| 110% | De janeiro/2022 (inclusive) a dezembro/2022 (inclusive) |
| 120% | De janeiro/2023 (inclusive) a junho/2023 (inclusive) |
| 130% | A partir de julho/2023 (inclusive) |

$VP\left(CIT\_{l}\right)\geq  RG\_{SD} x \left(SD\_{CRI}\right)$

Onde:

$VP=Valor Presente à taxa de emissão dos CRI$

$$CIT\_{Tl}=Créditos Imobilários Totais elegíveis$$

$$RG\_{SD}=Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor$$

$SD\_{CRI}=Saldo devedor dos CRI integralizados até o momento, menos o valor do Fundo de Reserva $

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

1. não ter 4 (quatro) ou mais parcelas vencidas e não pagas;
2. nenhuma parcela em atraso por mais de 120 (cento e vinte) dias;
3. ser oriundo do Empreendimento Imobiliário e ter respectivo Contrato Imobiliário celebrado nos termos da Lei n.º 4.591;
4. os 10 (dez) maiores Devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Créditos Imobiliários Totais;
5. os Créditos Imobiliários Totais não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (naturais) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da Cedente; e
6. uma única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Totais.
7. Não verificadas as Razões de Garantia a qualquer tempo em qualquer uma das Datas de Apuração, a Cedente deverá, em até 3 (três) Dias Úteis de notificação da Securitizadora, efetuar a recompra de Créditos Imobiliários em montante suficiente à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI para reenquadramento das Razões de Garantia.

4.8.1. A recompra necessária ao reenquadramento das Razões de Garantia recairá, prioritariamente, sobre os Créditos Imobiliários não enquadrados nos Critérios de Elegibilidade.

4.8.2. A Securitizadora, a seu exclusivo critério, poderá utilizar recursos excedentes da Ordem de Pagamentos, recursos do Saldo Remanescente do Preço de Cessão, recursos do Fundo de Reserva então existente, qualquer recurso disponível na Conta Centralizadora, ou qualquer recurso devido à Cedente para efetivar, em nome da Cedente, a recompra de Créditos Imobiliários. Neste caso, apesar de poderem ser consideradas adimplentes com a obrigação de recompra, a Cedente e os Fiadores poderão permanecer com a obrigação de aportar recursos à recomposição do Fundo de Reserva eventualmente utilizado.

1. Tanto para fins de verificação das Razões de Garantia e realização dos pagamentos previstos nesta Cláusula, quanto para o controle e monitoramento por parte da Securitizadora, a Cedente 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 Imobiliários Totais e seu recebimento, devendo inclusive, mas não se limitando a, informar à Securitizadora e ao Servicer sobre eventuais pagamentos de Créditos Imobiliários Totais recebidos em outras contas bancárias de sua titularidade, observar o Prazo de Repasse e auxiliar na identificação de antecipação de Créditos Imobiliários Totais. Caso, a qualquer tempo, não seja possível realizar tais validações e apurações em decorrência de atraso ou omissão, por parte da Cedente, no envio das informações necessárias, ficará prorrogada a Data de Apuração para o 2º (segundo) Dia Útil após o recebimento das informações, ficando igualmente prorrogados os prazos dos pagamentos devidos (incluindo do Saldo Remanescente do Preço da Cessão), sem que qualquer ônus possa ser imputado à Securitizadora, sendo certo que não se verificará tal hipótese caso o atraso de qualquer validação e/ou apuração for decorrente de atraso ou omissão do Servicer.
2. O 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, uma Hipótese de Recompra Parcial 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 que beneficiará a Cedente, 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, conforme a seguir estipuladas. As garantias aqui descritas foram negociadas pelas Partes de antemão, e sem sua constituição 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 pecuniárias assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores nos Contratos Imobiliários e suas posteriores alterações, (ii) todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente e pelos Fiadores, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, 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 excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como (v) todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, e/ou pelos Titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos (“Obrigações Garantidas”), a Cedente e os Fiadores concordaram em constituir as seguintes garantias (“Garantias”):
3. Cessão Fiduciária;
4. Fundo de Reserva;
5. Fundo de Obras;
6. Fiança;
7. Coobrigação; e
8. Alienação Fiduciária de Ações.

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 Cedente e 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, sendo certo cessará tal direito com a integral satisfação e total liquidação das Obrigações Garantidas.

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 Cedente neste ato outorga a Cessão Fiduciária à Securitizadora, nos termos da Lei nº 9.514.

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 n.º 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 Cedente 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 Cedente 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 a 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 Cedente nos termos do Contrato de *Servicing*. A celebração de tais Termos de Cessão Fiduciária será feita desde que, a critério da Securitizadora, haja necessidade.

5.3.5.1. Nesta hipótese, a Cedente deverá averbar o Termo de Cessão Fiduciária em Cartório de Títulos e Documentos da sede das Partes, 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 Cedente nomeia a Securitizadora, de forma irrevogável e irretratável, como sua procuradora, com poderes (i) para representar a Cedente “em causa própria”, nos termos do artigo 685 do Código Civil, objetivando a inclusão da descrição dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou a modificação das características dos Contratos Imobiliários neste Contrato de Cessão, por meio da celebração de Termo de Cessão Fiduciária, em periodicidade trimestral, observados os termos aqui dispostos; (ii) para tomar todas as medidas que sejam necessárias para o aperfeiçoamento ou manutenção da Cessão Fiduciária, incluindo, mas não limitado a, representação da Cedente na assinatura e averbação dos Termos de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Títulos e Documentos da sede 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 ao aperfeiçoamento e à excussão da garantia aqui prevista, nos termos deste Contrato de Cessão. A Cedente concorda em assinar e entregar à Securitizadora a procuração de modelo previsto no Anexo VII (e renová-la, pelo mesmo prazo, sempre que vencida), bem como a qualquer sucessor seu, desde que comprovadamente esteja subrrogado nos direitos e deveres da Securitizadora entabulados pelo presente Contrato, 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 Cedente, para o adimplemento das Obrigações Garantidas. Sem prejuízo, a Securitizadora não dará descontos ou fará acordos com Devedores tendo por objeto dos Créditos Cedidos Fiduciariamente sem a prévia anuência da Cedente.

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 Ações: Adicionalmente, e sem prejuízo das demais Garantias aqui previstas, para a garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, os acionistas da Cedente outorgaram à Securitizadora a Alienação Fiduciária de Ações.
2. Coobrigação: Nos termos do artigo 296 do Código Civil, a Cedente responderá, solidariamente aos respectivos Devedores, por sua solvência em relação aos Créditos Imobiliários Totais, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários Totais, incluindo nas Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários ou Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários ou de pagamento da Multa Indenizatória (“Coobrigação”).

5.5.1. A Coobrigação não será exigida da Cedente enquanto os CRI estejam adimplentes perante seus titulares.

5.5.2. Em razão da Coobrigação, a Cedente estará obrigada a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários Totais, principalmente na forma da Ordem de Pagamentos, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para a cobrança dos Créditos Imobiliários Totais, respondendo solidariamente com os respectivos Devedores em relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários Totais e de toda e qualquer penalidade advinda do descumprimento das condições estabelecidas neste Contrato de Cessão, sendo certo que em caso de alienação a novo Devedor de Cota Imobiliária que tenha sido objeto de distrato a Cedente estará desobrigada de pagar os respectivos Créditos Imobiliários enquanto estiver o novo Devedor adimplente com suas obrigações.

5.5.3. A Cedente está coobrigada em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários Totais e por seu adimplemento integral, sem prejuízo e independentemente da execução de outras Garantias.

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

1. Fiança: Os Fiadores comparecem ao presente Contrato de Cessão para prestar garantia fidejussória, mediante a aposição de sua assinatura neste instrumento, na condição de solidariamente coobrigados e principais pagadores, com a Cedente, por todas as Obrigações Garantidas, incluindo pagamento integral dos Créditos Imobiliários Totais, Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou Multa Indenizatória (“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 lhe 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 Cedente 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 possa adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança, nem deverão requerer qualquer contribuição e/ou reembolso da Cedente com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por ele, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.

1. Fundo de Reserva: A Cedente 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.

5.7.1. A Cedente e os Fiadores têm ciência e concordam que o Fundo de Reserva representa garantia de liquidez constituída em favor dos Titulares dos CRI 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 o Cedente e os 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.

5.7.2. Os recursos depositados no Fundo de Reserva e na Conta Centralizadora integrarão o Patrimônio Separado e serão aplicados, com acompanhamento da Cedente, pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados 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 de renda fixa com perfil conservador, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa de emissão ou coobrigação de pessoa que seja considerada como de baixo risco de crédito, nos termos dos normativos das instituições reguladoras, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo (“Aplicações Financeiras Permitidas”); sendo certo, contudo, que, caso a remuneração das Aplicações Financeiras Permitidas atinja um nível inferior a 97% (noventa e sete por cento) do CDI, a Securitizadora e a Cedente deverão entabular um novo acordo de aplicação financeira destes recursos.

5.7.3. 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.

5.7.4. Toda vez que o Fundo de Reserva estiver descomposto, a Securitizadora poderá promover sua recomposição (i) pela notificação à Cedente e aos 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 Cedente.

1. Fundo de Obras: A Securitizadora está autorizada a constituir o Fundo de Obras no valor equivalente a R$ 128.992.334,05‬ (cento e vinte e oito milhões novecentos e noventa e dois mil trezentos e trinta e quatro reais e cinco centavos), dos quais R$ 93.211.764,43 (noventa e três milhões duzentos e onze mil setecentos e sessenta e quatro reais e quarenta e três centavos) são destinados para as obras civis e R$ 35.780.569,62 (trinta e cinco milhões setecentos e oitenta mil quinhentos e sessenta e nove reais e sessenta e dois centavos) são destinados para FF&E, na forma da Cláusula Segunda, para a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário.

5.8.1. As Partes encomendaram, previamente à celebração deste instrumento, um relatório de evolução de obras (“Relatório de Medição”), fornecido por empresa especializada contratada pela Securitizadora e custeada pela Cedente (“Medidor de Obras”). Referido relatório, constante no Anexo VI, serviu de base para determinar o valor inicial do Fundo de Obras, e servirá de “marco zero” para que futuros Relatórios de Medição possam medir a evolução das obras.

5.8.2. Mensalmente (ou em periodicidade menor, conforme solicitado pela Securitizadora), o Medidor de Obras visitará o Empreendimento Imobiliário e fará um novo Relatório de Medição, que trará um comparativo de evolução das obras contra o Relatório de Medição imediatamente anterior. A Securitizadora fará a liberação de recursos do Fundo de Obras em valor correspondente à evolução constatada.

5.8.2.1. A Cedente tem ciência que as liberações de recursos do Fundo de Obras (i) serão feitas sempre sob a modalidade de “reembolso”, e (ii) considerarão os valores gastos pela Cedente e já aplicados no Empreendimento Imobiliário, e, portanto, já medidos (*i.e*. no caso da Cedente incorrer em custos de matéria-prima ainda não instalada, estes custos não serão reembolsados até que haja instalação e correspondente medição).

5.8.2.2. As visitas do Medidor de Obras ocorrerão mesmo em meses que, por qualquer que seja o motivo, as obras tiverem evoluído pouco ou nada, hipótese em que será solicitado à Cedente informações sobre o ocorrido, as quais constarão do Relatório de Medição.

5.8.3. Caso os custos totais de obras venham, num dado Relatório de Medição, a superar o estimado na constituição do Fundo de Obras ou a superar o valor remanescente no Fundo de Obras, a diferença a maior deverá ser arcada pela Cedente.

5.8.3.1. Na hipótese da Cedente deixar de arcar com os custos adicionais necessários ao regular andamento da execução das obras do Empreendimento Imobiliário conforme cronograma físico-financeiro considerado para fins desta Operação, elas deverão, no prazo máximo de 60 (sessenta) Dias Úteis, após a liberação da Quarta Tranche, depositar na Conta Centralizadora a totalidade do saldo remanescente necessário para integral conclusão do Empreendimento Imobiliário, sob pena de excussão pela Securitizadora das Garantias da Operação para satisfazer tal obrigação.

5.8.4. Enquanto os pagamentos da Primeira, Segunda, Terceira, Quarta e Quinta Tranches do Preço de Cessão não tiverem sido realizados e o Fundo de Obras não tiver sido integralmente constituído, o valor retido no Fundo de Obras, para fins dos cálculos dos itens 5.8.2 e 5.8.3 acima, será somado aos valores de Fundo de Obras que serão subtraídos do Preço de Cessão, conforme Anexo II.

5.8.5. Os recursos do Fundo de Obras serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido no Termo de Securitização), sendo que quaisquer rendimentos decorrentes destes investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Obras, nos termos da Cláusula 5.7.2.

5.8.6. Após a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, mediante a obtenção do habite-se ou documento equivalente emitido pelo órgão competente (“Habite-se”) e aquisição de todos os itens de FF&E, a ser comprovada mediante emissão de relatório do sistema ERP da Cedente, eventuais recursos remanescentes no Fundo de Obras, incluindo os rendimentos, líquidos de eventuais retenções de impostos, decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, serão liberados para a Cedente na forma da Ordem de Pagamentos.

1. Disposições Comuns às Garantias:Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias. Na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora observará a seguinte ordem de prioridade para utilização das Garantias: (i) utilização do Fundo de Reserva, do Fundo de Obras e dos recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente; (ii) após esgotados os recursos do Fundo de Reserva, do Fundo de Obras e decorrentes do pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, execução da Fiança e da Coobrigação; e (iii) após executadas a Fiança e a Coobrigação, excussão da Alienação Fiduciária de Ações. Desde que observada esta ordem de prioridades, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, executar uma ou mais Garantias, simultaneamente ou não, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora, em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que cessará tal direito com a integral satisfação e total liquidação das Obrigações Garantidas. Fica 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, observado o prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento, pela Securitizadora, da Quitação do Agente Fiduciário, para formalização da liberação dos Créditos Imobiliários Totais, nos termos da Cláusula 10.1.1.

5.9.2. Correrão por conta da Cedente, desde que previamente autorizadas, todas as despesas razoáveis e comprovadas, 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, sendo certo que a Cedente poderá exigir a apresentação de proposta de honorários por mais de um escritório que cumpra os requisitos estabelecidos acima.

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 Cedente permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no §2º do artigo 19 da Lei n.º 9.514.

5.9.4. Os recursos que, ao contrário, sobejarem, deverão ser liberados em favor da Cedente, na Conta Autorizada da Cedente, nos termos do artigo 19, inciso IV, da Lei n.º 9.514, na forma da Ordem de Pagamentos em 02 (dois) Dias Úteis.

**CLÁUSULA SEXTA – DA RECOMPRA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 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 Cedente, da não conformidade do Empreendimento Imobiliário, da deterioração da carteira de créditos que suporta os pagamentos dos CRI, da deterioração do crédito da Cedente e/ou dos Fiadores, da deterioração das Garantias ou de mudanças significativas no cenário econômico ou no mercado financeiro. Estas hipóteses são previstas nesta Cláusula em adição às hipóteses previstas em lei, notadamente no Código Civil. Tendo a venda da carteira de créditos à Securitizadora dado lastro à operação de captação de recursos por meio da emissão dos CRI, o movimento inverso, o de recompra da carteira, será a saída natural para seu término, com a utilização dos recursos oriundos de tal recompra para o consequente resgate antecipado dos CRI.
2. A Cedente poderá, a seu exclusivo critério e conveniência, antecipar o término da operação de captação de recursos, desta forma recomprando parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários mediante requerimento formal por escrito encaminhado à Securitizadora nesse sentido, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos da efetiva data de recompra (“Recompra Facultativa”). Nessa hipótese, a Cedente ficará obrigada a pagar à Securitizadora, de uma só vez, (i) o valor integral do saldo devedor dos CRI (atualizado monetariamente até sua próxima data de pagamento, e com o juros incorridos até então), (ii) acrescido de multa compensatória de 15% (quinze por cento) calculada sobre o saldo devedor se a recompra for realizada até o 42º (quadragésimo segundo) mês da data de emissão dos CRI (inclusive), ou sem multa compensatória caso realizada após este prazo, (iii) adicionado de todas as Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época (doravante “Valor da Recompra Facultativa”).

6.2.1. Após o recebimento do requerimento a Securitizadora deverá informar à Cedente o Valor da Recompra Facultativa com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis da data de recompra pretendida. Feito o pagamento pela Cedente, a Securitizadora fará o resgate dos CRI na data de pagamento sobre a qual o Valor da Recompra Facultativa foi calculado.

1. No caso de, individualmente, um ou mais Créditos Imobiliários sujeitarem-se às situações a seguir listadas (“Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários”), os Fiadores e a Cedente, em razão da Fiança e da Coobrigação, se obrigam, solidariamente, a recomprar os Créditos Imobiliários afetados (“Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários”). A Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários obedecerá a Ordem de Pagamentos e demais procedimentos da Cláusula Quarta, e somente será feita se as Razões de Garantia estiverem desenquadradas, e será feita em montante suficiente para o reenquadramento. São as hipóteses:
2. inadimplemento de um ou mais Créditos Imobiliários por prazo igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias, ou qualquer outro tipo de desenquadramento dos Critérios de Elegibilidade;
3. se houver questionamento judicial ou não do Devedor em relação ao Contrato Imobiliário, que comprovadamente afete o pagamento do Crédito Imobiliário;
4. se houver questionamento judicial ou não do Contrato de Cessão e/ou das Garantias, que comprovadamente afete a higidez da presente operação;
5. se qualquer CCI não tenha sido transferida à Securitizadora no sistema da B3 – Segmento CETIP UTVM, ou se qualquer outro tipo de formalização da Cessão de Créditos, principalmente aquelas descritas na Cláusula Terceira, não tiver sido realizada por culpa da Cedente, sendo certo que, caso a Cedente tome todas as providências exigidas de sua parte e o não cumprimento das medidas previstas na presente cláusula se deva a razões além do seu controle, não será verificada a presente hipótese de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários;
6. se houver qualquer questionamento judicial de terceiros, seja em relação ao Crédito Imobiliário, ao Empreendimento Imobiliário e/ou às Garantias, que afete comprovadamente o pagamento do Crédito Imobiliário e não seja sanado pela Cedente nos prazos previstos no presente Contrato;
7. se houver a cessão dos direitos do Contrato Imobiliário pelo Devedor em desobediência ao disposto no Contrato de Servicing;
8. se houver distrato do Contrato Imobiliário, sendo certo que, neste caso, considerada a extinção do respectivo Crédito Imobiliário e sua impossibilidade de recompra, a Cedente permanecerá com a obrigação de ressarcir a Securitizadora, pagando-lhe o correspondente valor de recompra ou substituindo quantia equivalente ao valor de recompra por novo Crédito Imobiliário; e
9. caso seja apurada qualquer informação inverídica e/ou documentação falsa em relação às informações apresentadas pela Cedente para a auditoria jurídica e financeira dos Contratos Imobiliários, inclusive incorreção no valor dos Créditos Imobiliários ou nas declarações prestadas no presente Contrato de Cessão, desde que tal incorreção se deva ação da Cedente ou de empresa a ela ligada e não seja corrigida prontamente.
10. No caso das situações a seguir listadas (“Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários” e, em conjunto com as Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários, as “Hipóteses de Recompra Compulsória”), os Fiadores e a Cedente, em razão da Fiança e da Coobrigação, se obrigam a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários (“Recompra Total dos Créditos Imobiliários”), de forma a permitir que a Securitizadora resgate a totalidade dos CRI e encerre a operação de captação:
11. a não formalização das Garantias nos prazos e procedimentos estipulados aqui e nos respectivos instrumentos, salvo se necessário uma ampliação dos prazos para cumprimento das obrigações em função de atrasos ou exigências de órgãos públicos, ou caso por qualquer razão não seja possível a manutenção e/ou a execução das Garantias conferidas à Securitizadora, desde que as mesmas não sejam substituídas num prazorazoável;
12. descumprimento, pela Cedente e/ou pelos Fiadores, de qualquer uma de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data da notificação por parte da Securitizadora, em que se tornou devida a referida obrigação, seja uma obrigação não pecuniária ou pecuniária;
13. a Cedente, ou qualquer sociedade que as controlar direta ou indiretamente (“Controladoras”), venham (i) requerer sua recuperação judicial ou extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) propor plano de recuperação extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente da homologação do referido plano; (iii) requerer sua falência, ter sua falência ou insolvência civil requerida ou decretada; ou, ainda, (iv) estar sujeita a qualquer forma de concurso de credores; desde que tal fato, se ocorrido com relação às Controladoras, tenha impacto direto sobre os negócios e atividades da Cedente;
14. se houver fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reestruturação societária da Cedente, inclusive em razão de alteração dos tipos societários da Cedente ou das Controladoras, que acarrete na alteração do controle atual, direto ou indireto, da Cedente ou das Controladoras que afete a capacidade da Cedente e/ou das Controladoras de honrar as obrigações assumidas neste contrato, sem a prévia anuência, por escrito, da Securitizadora;
15. se houver redução de capital da Cedente, sem a prévia concordância, por escrito, da Securitizadora;
16. se as Controladoras, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Securitizadora, aprovarem deliberações que afetem o controle societário da Cedente e/ou seu controle sobre o Empreendimento Imobiliário e/ou os Créditos Imobiliários Totais, que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias: (i) emissão de novas ações representativas do capital social da Cedente e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de ações, alienação, promessa de alienação, constituição de ônus ou gravames sobre as ações representativas do capital social da Cedente que não a Alienação Fiduciária de Ações; (ii) fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação da Cedente; (iii) dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Cedente; (iv) distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos ao titular da Cedente antes da quitação integral das Obrigações Garantidas, exceto aqueles oriundos de valores transferidos para a conta da Cedente e liberados para qualquer utilização em conformidade com as previsões do presente Contrato; (v) redução do capital social ou resgate de ações representativas do capital social da Cedente; e (vi) participação pela Cedente em qualquer operação que faça com que as declarações e garantias prestadas no presente contrato deixem de ser verdadeiras; sendo que a Cedente deverá comunicar a Securitizadora com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados da data prevista para a realização das referidas deliberações;
17. se houver alteração do objeto social da Cedente, de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Cedente, sem a prévia concordância, por escrito, da Securitizadora;
18. caso ocorra a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que afetem o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Cedente, e possam comprometer a capacidade da Cedente de honrar suas respectivas obrigações, presentes e futuras, estabelecidas neste instrumento, ressalvado o direito da Cedente de tomar todas as medidas cabíveis, no âmbito administrativo e judicial, para manutenção da higidez de suas autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, a fim de garantir o regular exercício das suas atividades e a sua capacidade de honrar suas obrigações, presentes e futuras, estabelecidas neste instrumento;
19. se houver protesto legítimo de títulos, contra a Cedente, suas controladas, Controladoras, em valor individual igual ou maior do que R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou agregado, em valor igual ou maior do que R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sem que a sustação seja obtida no prazo legal;
20. no caso de não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado, contra a Cedenteou contra os Fiadores, em valor individual ou agregado igual ou maior do que R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas;
21. se, contra os Fiadores, (i) houver protesto legítimo de títulos, em valor individual igual ou maior do que R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou agregado, em valor igual ou maior do que R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sem que a sustação seja obtida no prazo legal, ou (ii) for verificado não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado, em valor unitário ou agregado igual ou superior ao equivalente a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), desde que as hipóteses contidas nos itens “i” e “ii” desta alínea afetem diretamente a Fiança;
22. caso, até a obtenção do “Habite-se” total do Empreendimento Imobiliário ou documento equivalente emitido pelo órgão competente e a instalação dos itens de FF&E, os Relatórios de Medição indiquem desvios nas obras ou no Empreendimento Imobiliário, desde que os desvios em questão possam comprometer a capacidade da Cedente de honrar suas obrigações, presentes e futuras, estabelecidas neste instrumento, incluindo, mas não se limitando, a (i) atrasos relevantes e não justificados nas obras, (ii) má qualidade de materiais, identificação de riscos estruturais e qualidade das obras, e (iii) má gestão dos prestadores de serviços contratados para as obras, não importando se tais desvios já tenham trazido prejuízo (deterioração) à carteira de Créditos Imobiliários Totais;
23. caso (i) a Cedente deixe de notificar a Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis de um dos eventos a seguir, ou (ii) a Securitizadora se manifeste contrariamente a um ou mais de tais eventos, exercendo seu direito de veto, e a Cedente não atenda a tal determinação; com relação a alterações de qualquer natureza na administração do Empreendimento Imobiliário e/ou dos Créditos Imobiliários Totais, tais como, exemplificativamente mas não exaustivamente, decisões referentes à forma de administração, obras, Cronograma de Obras, contratação e manutenção de terceiros prestadores de serviços essenciais das obras, propaganda, marketing, estratégia de vendas, política de renegociação, etc., e desde que quaisquer tais eventos possam comprometer a capacidade da Cedente de honrar suas obrigações, presentes e futuras, estabelecidas neste instrumento;
24. caso ocorram, no entendimento da Securitizadora e/ou do Medidor de Obras, alterações injustificáveis ao Cronograma de Obras, e desde que tais alterações possam comprometer a capacidade da Cedente de honrar suas obrigações, presentes e futuras, estabelecidas neste instrumento, incluindo sua prorrogação ou atraso na data final de entrega do Empreendimento Imobiliário, as quais devem se dar até 31 de maio de 2021 (“Data Final de Entrega do Empreendimento Imobiliário”); salvo por motivos de força maior que justifiquem o atraso, desde que devidamente justificados à Securitizadora, hipótese em que será acertada uma nova Data Final de Entrega do Empreendimento Imobiliário;
25. caso os recursos disponibilizados à Cedente em razão deste Contrato não sejam utilizados nos termos da Cláusula 2.6;
26. caso a Cedente não apresente (i) o “Habite-se” total do Empreendimento Imobiliário ou documento equivalente emitido pelo órgão competente; (ii) o alvará de funcionamento emitido pela Prefeitura Municipal de Olímpia compreendendo todas as áreas e instalações do Empreendimento Imobiliário; e (iii) o alvará emitido pelo Corpo de Bombeiros compreendendo todas as áreas e instalações do Empreendimento Imobiliário em até 12 (doze) meses contados da Data Final de Entrega do Empreendimento Imobiliário, exceto se a Cedente tomar todas as providências que lhe são cabíveis e a demora se deva exclusivamente aos órgãos públicos, sendo certo que não se aplicará tal hipótese caso vigente ordem judicial, liminar ou definitiva, que tenha o condão de substituir quaisquer dos atos administrativos acima elencados;
27. caso ocorram, no entendimento da Securitizadora e/ou do Medidor de Obras, alterações injustificáveis no custo estimado das obras do Empreendimento Imobiliário, e desde que tais alterações possam comprometer a capacidade da Cedente de honrar suas obrigações, presentes e futuras, estabelecidas neste instrumento;
28. caso ocorram alterações no projeto do Empreendimento Imobiliário, ou na qualidade de suas obras, que possam comprometer a capacidade da Cedente de honrar suas obrigações, presentes e futuras, estabelecidas neste instrumento, e que não contem com a avaliação e aprovação prévia da Securitizadora e do Medidor de Obras ou de empresa de engenharia especializada contratada pela Securitizadora para tal fim (“Empresa de Engenharia”). Tais alterações deverão ser aprovadas pela Securitizadora, pelo Medidor de Obras e/ou pela Empresa de Engenharia, conforme o caso, dentro de um prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que sejam apresentadas pela Cedente à Securitizadora e ao Medidor de Obras ou à Empresa de Engenharia, sendo certo que o silêncio da Securitizadora, do Medidor de Obras e/ou da Empresa de Engenharia ao término deste períodoconfigurará aprovação tácita das alterações apresentadas;
29. caso ocorram alterações ou retificações no registro da incorporação do Empreendimento Imobiliário na matrícula do Imóvel, que não contem com a avaliação e aprovação da Securitizadora antes de sua submissão ao Cartório de Registro de Imóveis competente, e desde que tais alterações possam comprometer a capacidade da Cedente de honrar suas obrigações, presentes e futuras, estabelecidas neste instrumento;
30. caso a Securitizadora verifique que um ou mais Contratos Imobiliários não refletem a descrição correta do Empreendimento Imobiliário, exceto se a divergência for decorrente de erro material que não afete a capacidade de se cobrar o Crédito Imobiliário respectivo, e desde que o(s) Contrato(s) Imobiliário(s) não sejam tempestivamente aditado pelas suas partes para refletir a descrição correta do Empreendimento Imobiliário;
31. caso a Cedente não indenize ou reembolse a Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora nesse sentido acompanhada da documentação comprobatória pertinente, por qualquer demanda de quaisquer Devedores relacionada à não conformidade das Unidades ou das Cotas Imobiliárias ou a quaisquer problemas relacionados ao Empreendimento Imobiliário, desde que fique comprovado tecnicamente que houve o problema reclamado, e, caso apurado como pertinente, não seja corrigido dentro de prazo factível para a correção;
32. caso a Cedente tome qualquer outro tipo de decisão aqui não relacionada e que venha a causar um efeito adverso na adimplência dos Créditos Imobiliários Totais; desde de que comprovadamente acontecido, e não sanado a tempo de reverter o efeito;
33. caso a Cedente assuma obrigações referentes a qualquer negócio alheio à consecução do Empreendimento Imobiliário, ou, ainda, pratique atos que possam colocar em risco a continuidade das atividades da Cedente e/ou do Empreendimento Imobiliário;
34. caso a Cedente celebre quaisquer contratos ou instrumentos financeiros que acarretem em endividamento para a Cedente além dos Contratos Financeiros em Vigor;

1. depósito de valores em conta distinta da Conta Centralizadora que não sejam repassados à Securitizadora no prazo determinado na Cláusula 3.3.3 acima;
2. transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Cedente e/ou pelos Fiadores, de suas obrigações assumidas no Contrato de Cessão ou em qualquer dos Documentos da Operação sem anuência da Securitizadora;
3. ajuizamento de ações ou processos envolvendo questionamentos a respeito da aquisição do Imóvel pela Cedente que possam prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários Totais, ressalvado o direito da Cedente de tomar todas as medidas cabíveis, no âmbito judicial para manutenção da higidez da aquisição do Imóvel pela Cedente a fim de garantir o regular exercício das suas atividades e a sua capacidade de honrar suas obrigações, presentes e futuras, estabelecidas neste instrumento;
4. caso a Cedente, suas controladas, Controladoras, sócios, administradores, funcionários ou empregados, sejam implicadas em inquéritos civis ou criminais, ou sejam condenadas por crime (principalmente os constantes da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada; da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; e da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013) após transito em julgado da sentença condenatória irrecorrível, ou de qualquer maneira sejam implicadas em situações que possam vir a denegrir o nome, marca ou imagem da Securitizadora, suas sociedades correlatas, sócios e administradores;
5. caso as declarações prestadas pela Cedente e/ou Fiadores se provem falsas ou se revelarem incorretas ou enganosas; salvo algum erro material, que possa ser corrigido;
6. não regularização recorrente de deficiências/pendências apontadas no relatório periódico do Servicer;
7. alteração das declarações das Cedentes ou dos Fiadores em relação àquelas prestadas na data de assinatura do Contrato de Cessão, e desde que tais alterações possam comprometer a capacidade da Cedente de honrar suas obrigações, presentes e futuras, estabelecidas neste instrumento e a carteira de Créditos Imobiliários Totais;
8. caso venha a ser realizada, independentemente do valor, a contratação de quaisquer mútuos pela Cedente com quaisquer terceiros, a amortização de quaisquer mútuos passivos pela Cedente com quaisquer terceiros (exceto com relação ao mútuo realizado em novembro/2020 junto à Montebelo Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.207.511/0001-30, no valor de R$10.000.000,00 (dez milhões de reais)), redução do capital social da Cedente, distribuição e/ou pagamento, pela Cedente, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Cedente;
9. caso a Cedente realize qualquer tipo de renegociação de quaisquer de suas dívidas com qualquer terceiro; ou
10. caso a Cedente realize a quitação de quaisquer de suas dívidas nas quais estejam vinculados quaisquer recebíveis oriundos da comercialização das unidades do Empreendimento Imobiliário, exceto se, quando da quitação de cada referida dívida, tais recebíveis sejam cedidos fiduciariamente pela Cedente à Securitizadora em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.

6.4.1. Para os fins do disposto no item 6.4 acima, será considerado controle de uma sociedade sobre outra o poder que tal sociedade tenha, por meio de seus direitos de sócio, que lhe confira, de modo permanente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores da outra sociedade, na forma do artigo 243, §2º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

1. Na ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora convocará uma Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a exigência da Recompra Total dos Créditos Imobiliários, 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 a imediata Recompra Total dos Créditos Imobiliários.

6.5.1. Quando notificados sobre a exigência de Recompra Total dos Créditos Imobiliários, a Cedente e os Fiadores obrigam-se a recomprar os Créditos Imobiliários no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de tal notificação.

6.5.2. O valor da Recompra Total dos Créditos Imobiliários corresponderá (i) ao saldo devedor dos CRI, (ii) acrescido de multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o saldo devedor, (iii) adicionado de todas as Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época (“Valor da Recompra Total”). O Valor da Recompra Total nunca poderá ser inferior ao montante necessário para quitação de todas as obrigações do Patrimônio Separado.

6.5.3. O não cumprimento da obrigação de Recompra Total dos Créditos Imobiliários 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 uma Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, de acordo com a gravidade do inadimplemento pela Cedente ou pelos Fiadores e como forma de penalidade alternativa à Recompra Total dos Créditos Imobiliários, reter pagamentos devidos à Cedente nos termos deste instrumento até o cumprimento da obrigação inadimplida. A Securitizadora permanecerá com a faculdade de evoluir uma situação de retenção para uma situação de Recompra Total dos Créditos Imobiliários a qualquer momento. Até que a regularização da situação que motivou a retenção das devoluções aconteça, os pagamentos retidos não serão considerados para fins do cálculo das Razões de Garantia, ou para o adimplemento de outras obrigações eventuais da Cedente ou dos Fiadores, a não ser que ocorra uma Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários, caso em que a Securitizadora poderá utilizar tais valores no cumprimento das Obrigações Garantidas.
	* 1. A Securitizadora poderá igualmente reter pagamentos devidos à Cedente no caso de estas estarem inadimplentes 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, de qualquer um dos Contratos Imobiliários, de modo que não seja cabível a Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários ou a Recompra Total dos Créditos Imobiliários, e desde que não tal Crédito Imobiliário por um novo crédito gerado a partir da venda de uma Cota Imobiliária do Empreendimento Imobiliário, a Cedente se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Securitizadora uma multa que será equivalente ao Valor da Recompra Total 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 Cedente 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, bem como a forma que será substituído o Crédito Imobiliário, se for o caso.

7.1.2. As Partes desde já declaram e acordam que no caso de distrato com devolução de valores, em nenhuma hipótese a Securitizadora estará obrigada a efetuar qualquer devolução de valores em benefício do Devedor, tendo em vista que (i) a Cedente obteve ou têm o direito de obter o devido pagamento do Preço da Cessão em decorrência da cessão dos Créditos Imobiliários, realizada neste ato em caráter definitivo; (ii) a Cedente está obrigada a garantir a legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade dos Créditos Imobiliários, durante toda a operação; e (iii) a Cedente se manteve na posição contratual de vendedora, cedente e/ou proprietária das Cotas Imobiliárias.

7.1.3. A Multa Indenizatória será paga no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Cedente, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Securitizadora com cópia para o Agente Fiduciário, noticiando a ocorrência do evento aqui previsto.

7.1.4. 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.

7.1.5. Na hipótese de os Devedores fazerem jus a qualquer restituição dos valores até então pagos em decorrência dos Contratos Imobiliários, a Cedente deverá arcar com todos os encargos financeiros decorrentes de tal obrigação de restituição, isentando a Securitizadora de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido, inclusive obrigando-se em caso de pleito judicial a pleitear a retirada da Securitizadora do polo passivo de qualquer demanda.

7.1.6. A aplicação da Multa Indenizatória deverá ser considerada pela Securitizadora como o último recurso para haver da Cedente e dos Fiadores os valores devidos aos titulares dos CRI; devendo a Securitizadora esgotar todas as demais possibilidades para tanto antes de aplicá-la.

7.1.7. Após a aplicação da Multa Indenizatória, mediante a Quitação do Agente Fiduciário, a Securitizadora procederá à retrocessão dos Créditos Imobiliários à Cedente e à liberação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

**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 Cedente e a Securitizadora.
12. A Cedente declara que:
13. não se encontra impedida de realizar a Cessão de Créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas dos Créditos Imobiliários assegurados à Cedente nos termos dos Contratos Imobiliários;
14. os Créditos Imobiliários ora cedidos atendem aos Critérios de Elegibilidade;
15. os Créditos Cedidos Fiduciariamente atenderão aos Critérios de Elegibilidade, conforme aplicáveis;
16. a aderência aos Critérios de Elegibilidade será assegurada aos Créditos Imobiliários Totais até a liquidação total das Obrigações Garantidas;
17. os Contratos Imobiliários foram celebrados em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
18. 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 pelas CCI;
19. responsabiliza-se pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Créditos Imobiliários Totais;
20. os Créditos Imobiliários Totais 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 Cedente 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;
21. os Contratos Financeiros em Vigor não representam impeditivo para a celebração deste Contrato de Cessão;
22. 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 Cotas Imobiliárias, inclusive por meio da contratação de advogados e tomada de medidas judiciais, sempre no menor espaço de tempo possível;
23. atesta a regularidade do Imóvel e do Empreendimento Imobiliário, incluído aprovações perante Prefeitura e órgãos ambientais aplicáveis, entre outros;
24. atesta a inexistência de ações ou processos envolvendo a Cedente e/ou os Fiadores que possam afetar a cessão de créditos ora contratada;
25. 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;
26. atesta a inexistência de débitos fiscais, previdenciários ou de qualquer outra natureza ou perante terceiros que possa afetar a cessão de créditos ora contratada;
27. atesta a inexistência de passivo ambiental ou atividade poluidora no Imóvel; e
28. atesta a inexistência de qualquer irregularidade na cadeia dominial do Imóvel, tampouco de qualquer razão para que os títulos de propriedade respectivos possam ser questionados.
29. A Securitizadora, neste ato, declara e garante à Cedente, sob as penas da lei, que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e os direitos e prerrogativas a estes vinculados destinam-se, única e exclusivamente, a compor o lastro dos CRI.
30. 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, do Contrato de Distribuição, 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.
31. 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.
32. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste instrumento, a Cedente e os Fiadores obrigam-se a:
33. responder por toda e qualquer demanda relacionada 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, ressalvado o direito da Cedente de tomar todas as medidas cabíveis, no âmbito administrativo e judicial, contra qualquer demanda relacionada ao Empreendimento Imobiliário, 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;
34. caso qualquer cláusula dos Contratos Imobiliários venha a ser questionada judicialmente pelo respectivo Devedor, a Cedente fica obrigada a se defender de forma tempestiva e eficaz, sendo certo que a Cedente ficou obrigada pelas diferenças dos eventuais pagamentos feitos a menor, decorrentes de sentença judicial, bem como defender e manter indene a Securitizadora, caso venha a integrar o polo passivo das referidas ações, pleiteando a retirada da Securitizadora do polo passivo de tais ações;
35. 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;
36. 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;
37. enviar à Securitizadora ou a quem este indicar cópias físicas ou digitais da totalidade dos Contratos Imobiliários dos quais decorrem os Créditos Imobiliários Totais, bem como cópia dos documentos dos respectivos Devedores;
38. informar a Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após seu conhecimento, a respeito da ocorrência de qualquer Hipótese de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários ou Hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários de que tenha conhecimento;
39. cumprir todas obrigações, principais ou acessórias, necessárias ao regular exercício de suas atividades, incluindo, aquelas de natureza trabalhista, tributária, previdenciária ou ambiental;
40. manter em dia todas as licenças necessárias ao regular exercício de suas atividades;
41. apresentar anualmente suas demonstrações financeiras (auditadas ou não) conforme se tornem disponíveis;
42. 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 o Imóvel ou o Empreendimento Imobiliário; e
43. indenizar os Titulares de CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados, pelos Titulares dos CRI em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das declarações prestadas pela Cedente e pelos Fiadores e/ou pelo descumprimento de suas obrigações nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação.

**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 Cedente, por meio da realização de depósito de recursos imediatamente disponíveis, por sua conta e ordem, na Conta Autorizada da Cedente; e
3. se devidos à Securitizadora, por meio da realização de depósito de recursos imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora.
4. O pagamento devido às Partes que não seja efetuado na Conta Autorizada das Cedente 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 da Cedente 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).

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

1. Quando do pagamento da integralidade das Obrigações Garantidas, inclusos os pagamentos aos Titulares dos CRI e as despesas do Patrimônio Separado, seja por meio do exercício da Recompra Facultativa, Recompra Total dos Créditos Imobiliários, pagamento da Multa Indenizatória, 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 Totais que estiverem vinculados aos CRI e, por conseguinte, sob a titularidade da Securitizadora, serão liberados à Cedente, a título de pagamento de Saldo Remanescente do Preço da Cessão.

10.1.1. As Partes celebrarão instrumento de retrocessão e liberação dos Créditos Imobiliários Totais, liberação de Garantias e quitação das obrigações da Cedente: **(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 Cedente.

10.1.2. As respectivas CCI remanescentes poderão ser canceladas junto à B3 – Segmento CETIP UTVM, caso as partes assim decidam, sendo certo que na hipótese de a Cedente optar pelo não cancelamento, a Securitizadora deverá transferir a titularidade das CCI para a posição da Cedente junto à B3 – Segmento CETIP UTVM.

10.1.3. Após o recebimento da Quitação do Agente Fiduciário, a Securitizadora fica obrigada, ainda, a transferir para a Conta Autorizada da Cedente, no prazo de até 30 (trinta) 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 Imobiliários Totais serão apurados semanalmente pela Securitizadora, e deverão ser repassados à Conta Autorizada das Cedente, em até 2 (dois) Dias Úteis da semana seguinte à apuração.

10.1.4. A Cedente ficará obrigada, nos mesmos termos da Cláusula Terceira, a: **(i)** notificar os Devedores dos Créditos Imobiliários Totais 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 Cedente como credora dos Créditos Imobiliários Totais.

1. No caso da ocorrência de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários anteriores ao fim da operação, o Créditos Imobiliários que venham a ser relacionados a referido evento serão automaticamente retrocedidos pela Securitizadora para a Cedente, sendo rescindida de pleno direito a cessão do crédito relacionado, transferindo-se a titularidade dos referidos Créditos Imobiliários desde tal momento.

**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 a Cedente:*

**SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida 136, nº 761, Sala 35 A, Edificio Nasa Business Style, Setor Sul

Goiânia-GO, CEP 74.093-250

At.: Rafael Pereira de Almeida

Telefone: (62) 3952-9100

E-mail: rafael@gruponatos.com.br

*(c) se para os Fiadores:*

**ABL SPE 001 LTDA.**

Avenida Primeira Avenida, s/nº, Qd. 1-B, Lote 28, Sala 302,

Condomínio Cidade Empresarial, CEP 74935-600, Aparecida de Goiânia/GO

At.: Fernando Fonseca Filho

Telefone: (62) 3983-5700

E-mail: fernando@ablprime.com.br

**GRIFFE INVESTIMENTOS LTDA.**

Rua 132, nº 361, Sala 04,

Setor Sul, CEP 74.093-210, Goiânia/GO

At.: Rafael Pereira de Almeida

Telefone: (62) 3952-9100

E-mail: rafael@gruponatos.com.br

**G4 PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.**

Rua Turismo, Quadra 11, Lote 9,

Bairro do Turista I, CEP 75.690-000, Caldas Novas/GO

At.: Frederico Rezende Palmerston Xavier

Telefone: (62) 3252-6500

E-mail: frederico@grupoprive.com.br

**MONTEBELO EMPREENDIMENTOS LTDA.**

Avenida 136, nº 797, Qd. F-44, Lote 32/36E, Edifício New York Square, 19º andar,

Setor Sul, CEP 74093-250, Goiânia/GO

At.: Sandro da Mabel Antonio Scodro

Telefone: (62) 3923-8080

E-mail: sandro.mabel@scodro.com.br

At.: Raquel Ribeiro

Telefone: (62) 39238088

E-mail: raquel.ribeiro@scodro.com.br

At.: Pedro Nogueira

Telefone: (62) 39238080

E-mail: pedro.nogueira@lugaresurbanismo.com.br

**WPX S.A. INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

Rua 15, Qd. 60, Lt. 06, Bairro do Turista II,

Goiânia - GO, CEP 75960-000

At.: Sr. Waldo Palmerston Xavier

Telefone: (62) 32526555

E-mail: waldo.xavier@grupowph.com.br

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 Cedente deverão ser comunicados individualmente para o fim de recebimento de quaisquer comunicações, notificações, citações etc.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DESPESAS**

1. As despesas abaixo listadas, desde que justificadas e comprovadamente relacionadas à operação, correrão por conta exclusiva da Cedente:
2. Despesas Flat do Anexo IV e as despesas de manutenção do Patrimônio Separado indicadas no Anexo V (“Despesas Recorrentes”);
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 Cedente previamente;
8. a totalidade das despesas de cobrança bancária dos Créditos Imobiliários, desde que tais despesas sejam demonstradas pela Securitizadora à Cedente, e sendo certo que, caso a Cedente tenha a possibilidade de negociar tarifas bancárias mais baixas do que as praticadas pelos bancos para a Securitizadora, Cedente e Securitizadora deverão envidar seus melhores esforços para renegociar as tarifas aplicáveis à cobrança bancária dos Créditos Imobiliários;
9. a totalidade das despesas de viagem e locomoção de qualquer agente envolvido na Emissão, desde que tais despesas contem com a prévia aprovação da Cedente e sejam pagas 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 Imobiliários Totais.
13. Todas as despesas relacionadas à emissão dos CRI serão suportadas exclusivamente pela Cedente, 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, mediante prévia aprovação da Cedente.
14. Caso a Securitizadora venha a arcar com quaisquer despesas devidas pela Cedente 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, desde que acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas, devendo ter anuência prévia da Cedente previamente.

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

**CLÁUSULA DECIMA 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 13.2, 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.
3. 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 Cedente, podendo a Securitizadora exigir o adiantamento de tais despesas como condição de formalização dos referidos aditamentos, desde que previamente informado à Cedente e que haja anuência expressa desta.
4. Quaisquer alterações nos Documentos da Operação ensejadas ou requeridas pela Cedente 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 Cedente, que deverão providenciar todos os registros e averbações necessários no prazo assinalado nos instrumentos que ensejarem tais alterações, bem como arcar com todos os custos decorrentes da formalização das alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora, desde que em comum acordo com a Cedente e desde que reconhecido em sua área de prática, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor, bem como uma comissão de estruturação adicional, em valor equivalente a R$ 300,00(trezentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo mesmo indexador da atualização monetária dos CRI.
5. As Partes celebram este Contrato de Cessão 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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, Caldas Novas, Estado de Goiás e/ou Goiânia, Estado de Goiás, e que não seja sábado ou domingo.
12. As Partes deverão manter a confidencialidade de todas as informações advindas desta relação contratual, que estejam fora do domínio público, ou seja, daquelas que terceiros não teriam acesso a menos que divulgadas pelas mesmas. As informações confidenciais poderão ser reveladas somente (i) em cumprimento às disposições legais, determinações judiciais ou aos despachos das entidades competentes, (ii) em cumprimento a um requerimento de um órgão público ou de uma entidade reguladora do governo, (iii) a fim de defender qualquer das Partes de alegações de violação dos direitos de terceiros ou para proteger os interesses e o bom nome de qualquer das Partes ou de terceiros, (iv) a fim de identificar e sanar problemas técnicos, (v) a fim de dar cumprimento às cláusulas e condições ajustadas nos Documentos da Operação, ou (vi) no âmbito do fornecimento de informações a investidores interessados na aquisição dos CRI, sempre no intuito de suportar sua tomada de decisão.

**CLÁUSULA DÉCIMA 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 Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (CAM-CCBC) (“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, o presente Contrato de Cessão é celebrado eletronicamente pelas Partes e por 2 (duas) testemunhas, que o assinam de forma digital, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, e reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

*ORIGINAL ASSINADO EM SÃO PAULO, EM 22 DE NOVEMBRO DE 2019 E ADITAMENTO EM [•] DE [•] DE 2021.*

[*APENAS POR CONVENIÊNCIA E DE FORMA INTENCIONAL, OS ANEXOS DO CONTRATO DE CESSÃO NÃO FORAM INSERIDOS NESTA VERSÃO CONSOLIDADA. TAIS ANEXOS, ENTRETANTO, CONFORME PREVISTOS NA VERSÃO ORIGINAL DO CONTRATO DE CESSÃO, PERMANECEM EM PLENO VIGOR E EFEITO, COMO SE AQUI ESTIVESSEM TRANSCRITOS*]

\* \* \*