



5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial Titular: Paula da Silva Pereira Zaccaron

Rua XV de Novembro, 251 - 4º andar - Centro
Tel.: (XX11) 3101-9815 - Email: 5rtdsp@5rtdsp.com.br - Site: www.5rtdsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.613.656 de 29/03/2022

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **56 (cinquenta e seis) páginas**, foi apresentado em 29/03/2022, o qual foi protocolado sob nº 1.627.099, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.613.656** e averbado no registro nº 1.577.606 de 18/02/2020 no Livro de Registro B deste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

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

RODRIGO LUIZ CAMARGO RIBEIRO:22663132829(Padrão: ICP-Brasil)
SANDRO SANTOS SALA:19924260821(Padrão: ICP-Brasil)
ANA CAROLINA SIMI LOPES:41023235897(Padrão: ICP-Brasil)
JULIA BERNARDI NUNES:38808801829(Padrão: ICP-Brasil)
IVAN NUNES WANDERLEY:05000455509(Padrão: ICP-Brasil)
ANTONIO CESAR MERENDA:74840916853(Padrão: ICP-Brasil)
DocuSign, Inc.: (Padrão: Privado(não ICP-Brasil))

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

São Paulo, 29 de março de 2022

Assinado eletronicamente

Samuel da Cruz Boamorte
Escrevente

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

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 364,77	R\$ 104,04	R\$ 71,50	R\$ 19,49	R\$ 24,84
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 17,72	R\$ 7,64	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 610,00



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

00201210115300545



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:
https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1135894TIFC000012743EC22F

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- (i) Em 12 de fevereiro de 2020, 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 377ª, 378ª, 379ª, 380ª, 381ª e 382ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), conforme “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 377ª, 378ª, 379ª, 380ª, 381ª e 382ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.”, celebrado na mesma data (“Termo de Securitização”);
- (ii) 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;
- (iii) Em 04 de maio de 2021, os titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, aprovaram, dentre outras matérias, a (a) alteração do prazo para conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário (conforme definido no Contrato de Cessão); (b) alteração temporária da dinâmica de liberação dos recursos do Fundo de Obras (conforme definido no Contrato de Cessão); (c) alteração temporária da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal (conforme definido no Contrato de Cessão); (d) alteração temporária na Ordem de Pagamentos (conforme definido no Contrato de Cessão); e (e) inclusão de obrigações de não fazer temporárias da Cedente (“Aprovações da AGT CRI”);
- (iv) As Partes desejam alterar o Contrato de Cessão para refletir as Aprovações AGT CRI, conforme aplicáveis; e
- (v) 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:

(i) Alteração das Cláusulas 4.3 e 4.6 do Contrato de Cessão, bem como do item (v) da Cláusula 6.4 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”):

- a) Despesas do Patrimônio Separado;
- b) Multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
- c) Remuneração dos CRI Sêniores;
- d) Amortização Programada dos CRI Sêniores;
- e) Remuneração dos CRI Subordinados;
- f) Amortização Programada dos CRI Subordinados;
- g) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, observado o Termo de Securitização, em razão da antecipação de Créditos Imobiliários Totais;
- h) Recomposição do Fundo de Reserva;
- i) Recomposição do Fundo de Obras (a partir de 01 de agosto de 2020);
- j) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, de forma proporcional, para reenquadramento das Razões Mínimas de Garantia; e
- k) (i) até setembro/2024 (inclusive) o Saldo Remanescente do Preço da Cessão será destinado à amortização extraordinária dos CRI, na proporção dos respectivos saldos devedores; ou (ii) após setembro de 2024 (exclusive), o pagamento do Saldo Remanescente do Preço da Cessão na Conta Autorizada da Cedente.

(...)

“**4.6.** Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Cedente deverá mensalmente assegurar que a soma dos 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, 115% (cento e quinze por cento) ou os percentuais indicados na seguinte tabela, para os respectivos meses de competência, da parcela de juros e amortização dos CRI devida no mês da Data de Apuração, na forma prevista no Termo de Securitização (“Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal”), observado que as Razões Mínimas de Garantia do Fluxo Mensal previstas na tabela abaixo deixarão automaticamente de ser aplicadas se os valores referentes aos Créditos Imobiliários Totais depositados na Conta Centralizadora ao longo de qualquer dos respectivos meses de competência atingirem ou superarem 115% (cento e quinze por cento) da parcela de juros e amortização dos CRI devida no mês da respectiva Data de Apuração:

MESES DE COMPETÊNCIA	RAZÃO MÍNIMA DE GARANTIA DO FLUXO MENSAL
De fevereiro de 2021 (inclusive) a janeiro de 2022 (inclusive):	80%
De fevereiro de 2022 (inclusive) a janeiro de 2023 (inclusive):	85%
De fevereiro de 2023 (inclusive) a janeiro de 2024 (inclusive):	95%

MESES DE COMPETÊNCIA	RAZÃO MÍNIMA DE GARANTIA DO FLUXO MENSAL
De fevereiro de 2024 (inclusive) a setembro de 2024 (inclusive):	100%

4.6.1. Para facilitar o entendimento da Cláusula 4.6 acima, a fórmula abaixo será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal:

$$CIT_m \geq RG_m \times (PMT)$$

Onde:
CIT_m = Créditos Imobiliários Totais do mês anterior, com exceção das Antecipações
RG_m = Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal
PMT = Parcela dos CRI a ser paga no mês atual

4.6.2. 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."

(...)

"v) caso não seja apresentado o Auto de Conclusão / Termo de Verificação de Obras ou documento correspondente até 31 de julho de 2021, ou em até 120 (cento e vinte) Dias Úteis após o término da execução das obras do Empreendimento Imobiliários, ou constate-se, a qualquer momento, que os requisitos para sua emissão não poderão ser de qualquer forma cumpridos pela Cedente;"

- (ii)
- Inclusão da Cláusula 5.8.3.3 no Contrato de Cessão e do item "k" na Cláusula 8.6 do Contrato de Cessão, nos seguintes termos, respectivamente:

"5.8.3.3. Nos termos da Cláusula 5.8.3 acima, nas liberações do Fundo de Obras realizadas entre janeiro de 2021 (inclusive) e julho de 2021 (inclusive), do valor previsto para liberação no respectivo Relatório de Medição será deduzida a quantia de R\$367.020,74 (trezentos e sessenta e sete mil, vinte reais e setenta e quatro centavos), a ser arcada pela Cedente, com recursos próprios."

(...)

- "k)
- até setembro de 2024 (inclusive), não:
- (i)

contratar mútuos ativos com quaisquer terceiros;
- (ii)

promover a amortização de quaisquer mútuos passivos devidos pela Cedente ou por qualquer de suas partes relacionadas;

DocuSign Envelope ID: ADCCBA05-EAED-4D4E-B2B4-CBF3831264A5

- (iii) *reduzir o seu capital social; e*
- (iv) *realizar a distribuição e/ou o pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio ou de quaisquer outras formas de distribuição de lucros aos quotistas da Cedente."*

(...)

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 invalidade 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, 3 de novembro de 2021.

(assinaturas seguem na página seguinte)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

Página 000007/000056 Registro Nº 1.613.656 29/03/2022 Protocolo nº 1.627.099 de 29/03/2022 às 08:56:29h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.613.656 em 29/03/2022 e averbado no registro nº 1.577.606 de 18/02/2020 neste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente. <table><tr><td>Oficial</td><td>Estado</td><td>Secretaria Fazenda</td><td>Reg. Civil</td><td>T. Justiça</td><td>M. Público</td><td>ISS</td><td>Condução</td><td>Despesas</td><td>Total</td></tr><tr><td>R\$ 364,77</td><td>R\$ 104,04</td><td>R\$ 71,50</td><td>R\$ 19,49</td><td>R\$ 24,84</td><td>R\$ 17,72</td><td>R\$ 7,64</td><td>R\$ 0,00</td><td>R\$ 0,00</td><td>R\$ 610,00</td></tr></table>	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total	R\$ 364,77	R\$ 104,04	R\$ 71,50	R\$ 19,49	R\$ 24,84	R\$ 17,72	R\$ 7,64	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 610,00
Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total											
R\$ 364,77	R\$ 104,04	R\$ 71,50	R\$ 19,49	R\$ 24,84	R\$ 17,72	R\$ 7,64	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 610,00											

DocuSign Envelope ID: ADCCBA05-EAED-4D4E-B2B4-CBF3831264A5

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*”, datado de 3 de novembro de 2021, firmado por Jardim Belle Ville Empreendimentos Imobiliários Ltda., Forte Securitizadora S.A., Sr. Antônio Cesar Merenda, Sr. Maria Cristina Pontes Moraes Merenda e Grupo Cem Participações Ltda.

ANEXO A

VERSÃO CONSOLIDADA DO CONTRATO DE CESSÃO

(nas páginas seguintes)

Página

000008/000056

Registro Nº

1.613.656

29/03/2022

Protocolo nº 1.627.099 de 29/03/2022 às 08:56:29h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.613.656** em **29/03/2022** e averbado no registro nº 1.577.606 de 18/02/2020 neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 364,77	R\$ 104,04	R\$ 71,50	R\$ 19,49	R\$ 24,84	R\$ 17,72	R\$ 7,64	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 610,00

DocuSign Envelope ID: ADCCBA05-EAED-4D4E-B2B4-CBF3831264A5

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:

JARDIM BELLE VILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.654.334/0001-06, com sede na Cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Herminia Casteleti Bellodi, nº 271, Sala 11, Jardim Morumbi, CEP 14890-214; neste ato representada na forma de seu contrato social ("Cedente");

- na qualidade de Securitizadora:

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

- na qualidade de fiadores:

ANTÔNIO CESAR MERENDA, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 7.327811-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 748.409.168-53, casado no regime da comunhão parcial de bens com Maria Cristina Pontes Moraes Merenda (abaixo qualificada), ambos residentes e domiciliados na Cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Sylvio Vantini, nº 22, Nova Jaboticabal, CEP 14887-014 ("Sr. Antônio");

MARIA CRISTINA PONTES MORAES MERENDA, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 11.742.821 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 045.089.868-70, casada no regime da comunhão parcial de bens com Antônio Cesar Merenda (acima qualificado), ambos residentes e domiciliados na Cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Sylvio Vantini, nº 22, Nova Jaboticabal, CEP 14887-014 ("Sra. Maria Cristina") e

GRUPO CEM PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Herminia Casteleti Bellodi, nº 271, Sala 11, Jardim Morumbi, CEP 14890-214, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.322.386/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Grupo Cem" e, quando em conjunto com o Sr. Antônio e Sra. Maria Cristina, simplesmente denominados "Fiadores").

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

g) o Empreendimento Imobiliário tem as seguintes características:

"Loteamento" ou "Empreendimento Imobiliário"	Loteamento urbano denominado "Jardim Belle Ville", localizado na Cidade de Taubaté, Estado de São Paulo, desenvolvido nos moldes da Lei nº 6.766/79, lançado em Junho de 2018.
"Cedente"	Jardim Belle Ville Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, conforme acima qualificada.
"Imóvel"	Matrícula nº 114.244, do Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo.
"Lotes" quando em conjunto e "Lote" quando individualmente	471 lotes residenciais integrantes do Loteamento que pertencem ao Grupo Cem, conforme estabelecido no Acordo de Quotistas da Cedente, celebrado em 16 de março de 2018 e aditado em 18 de junho de 2018; conforme listados no anexo I, itens A , B e C;
"Contratos Imobiliários"	cada Lote é comercializado por meio da celebração de um "Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda do Loteamento Jardim Belle Ville"
"Devedores"	são os promitentes compradores dos Lotes
"Créditos Imobiliários"	nos termos dos Contratos Imobiliários formalizados, que cumprem os Critérios de Elegibilidade, de acordo com o Relatório de Servicer, pelos quais os Devedores são obrigados, relativamente aos Lotes, (i) a realizar o pagamento do preço dos Lotes adquiridos, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como, (ii) a arcar com todos os outros créditos devidos pelos 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;
"Créditos Cedidos Fiduciariamente"	são os Créditos Imobiliários existentes nesta data que não cumprem os Critérios de Elegibilidade, de acordo com o Relatório do Servicer, e decorrentes dos Contratos Imobiliários a serem formalizados no futuro, principalmente os decorrentes de comercializações de Lotes que estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque, ou que venham a integrar o estoque após distrato de Contratos Imobiliários vigentes, pelos quais os Devedores são e serão obrigados, relativamente aos Lotes, (i) a realizar o pagamento do preço dos Lotes adquiridos, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como, (ii) a arcar com todos os outros créditos devidos pelos Devedores em virtude dos respectivos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, garantias e

DocuSign Envelope ID: ADCCBA05-EAED-4D4E-B2B4-CBF3831264A5

	demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários, conforme indicados no Anexo I-B;
"Créditos Imobiliários Totais"	são os Créditos Imobiliários e os Créditos Cédidos Fiduciariamente (conforme definidos acima), quando mencionados em conjunto;

h) os Créditos Imobiliários Totais adquiridos da Cedente darão lastro às 377ª, 378ª, 379ª, 380ª, 381ª e 382ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora ("Emissão"). A estruturação da Emissão e a captação de recursos pressupõem a contratação de prestadores de serviços e a celebração concomitante dos seguintes documentos (os "Documentos da Operação"), nesta data:

- (i) 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"), por meio do qual a Cedente emitiu Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI"), custodiadas por uma instituição custodiante, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários;
- (ii) o presente "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão");
- (iii) o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*" (a "Alienação Fiduciária de Quotas"), para que as quotas emitidas pela Cedente e representativas de 54,2% (cinquenta e quatro inteiros e dois décimos por cento) de seu capital social, sirvam de garantia ao pagamento dos CRI;
- (iv) o "*Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Carteira de Créditos*" ("Contrato de Servicing"), para contratar um *Servicer* que fará o monitoramento da administração e cobrança dos Créditos Imobiliários Totais;
- (v) o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 377ª, 378ª, 379ª, 380ª, 381ª e 382ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), para emitir os CRI e indicar um agente fiduciário para agir como representante de seus investidores;
- (vi) o "*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.*" ("Contrato de Distribuição"), para contratar uma instituição para realizar a oferta pública de distribuição dos CRI a investidores;

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 DESTES CONTRATO DE CESSÃO

1.1. 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 irretroatável, 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 dos Lotes integrantes e que venham a integrar o estoque da Cedente (“Cessão Fiduciária”).

1.1.1. Os Créditos Imobiliários objeto da Cessão de Créditos estão indicados no Anexo I – A; os Créditos Cedidos Fiduciariamente objeto da Cessão Fiduciária e os Lotes atualmente em estoque estão indicados no Anexo I – B; e os Lotes que eventualmente já estejam quitados ou não integrem a presente operação estão indicados no Anexo I – C.

1.1.2. O saldo devedor nominal dos Créditos Imobiliários é de R\$ 51.907.285,95 (cinquenta e um milhões, novecentos e sete mil, duzentos e oitenta e cinco Reais e noventa e cinco centavos) Referido saldo está posicionado na data de 10 de janeiro de 2020, de acordo com o Relatório do Servicer.

1.1.3. 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.

1.1.4. Os Créditos Imobiliários estão representados por CCI emitidas pela Cedente nos termos da Escritura de Emissão de CCI, sendo que seus respectivos registros junto à B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – segmento CETIP (“B3 – Segmento CETIP UTMV”) e transferências à Securitizadora serão operacionalizados na modalidade “sem financeiro”.

1.1.5. Para todos os fins e efeitos, não integram a Cessão de Créditos ou a Cessão Fiduciária os Créditos Imobiliários que são de titularidade da MIRIADE CONSTRUTORA LTDA. - CNPJ nº 07.282.943/0001-01 (“Miridade”), sendo certo que (i) a presente Cessão de Créditos compreende apenas os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e (ii) a Cessão Fiduciária compreenderá apenas os Créditos Cedidos Fiduciariamente.

1.2. 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 dos Lotes, não havendo qualquer transferência de

posição contratual entre Cedente e Securitizadora.

1.3. 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 investidores em assembleia geral ("Assembleia dos Titulares dos CRI") convocada para esse fim.

1.3.1. Como única exceção do acima disposto, as Partes acordam que a Cedente poderá conceder descontos de até 10% (dez por cento) sobre o valor do saldo devedor de cada Crédito Imobiliário Total, visando repactuações e/ou antecipações dos mesmos, pelo que fica desde já expressamente autorizada e mandatada pela Securitizadora a fazê-lo.

1.3.2. Ainda, a Cedente poderá propor, a qualquer momento, a alteração da forma de cobrança dos Créditos Imobiliários, a fim de que estes passem a ser cobrados pelo sistema PRICE, desde que previa e expressamente aprovado pela Securitizadora.

1.4. 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

2.1. A captação de recursos, entendida como integralização dos CRI, encontra-se sujeita ao implemento de condições precedentes nos termos do artigo 125 do Código Civil, de modo a somente produzir efeitos quando da verificação cumulativa das seguintes hipóteses ("Condições Precedentes"):

- a) celebração de todos os Documentos da Operação;
- b) perfeita formalização do Contrato de Cessão e respectivo registro nos Cartórios de Títulos e Documentos da sede/domicílio das Partes signatárias, quais sejam, nas Comarcas de Taubaté/SP, Jaboticabal/SP e São Paulo/SP. A Cedente deverá realizar referido protocolo de registro em até 10 (dez) dias contados desta data, obrigando-se a apresentar via registrada em até 30 (trinta) dias contados desta data, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, em caso de exigências por parte do Cartório competente;
- c) apresentação de vias originais ou cópia autenticada dos atos societários da Cedente que aprovaram a operação de captação de recursos, a assinatura dos Documentos da Operação, e a constituição de suas garantias;

- d) registro da Alienação Fiduciária de Quotas nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes signatárias, nas Comarcas de Taubaté/SP, São José dos Campos/SP, Jaboticabal/SP e São Paulo/SP, bem como o protocolo para arquivamento da alteração do contrato social da Cedente na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP evidenciando cláusula de gravame sobre referidas quotas. Ambos pedidos de registro deverão ser feitos em até 10 (dez) dias contados desta data, e as vias registradas deverão ser apresentadas em até 30 (trinta) dias contados desta data, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, em caso de exigências por parte do Cartório ou Junta competente;
- e) apresentação de Relatório de Medição atestando que o valor remanescente de obras para conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário é menor ou igual a R\$ 19.604.485,65 (dezenove milhões, seiscentos e quatro mil, quatrocentos e oitenta e cinco Reais e sessenta e cinco centavos), com data de, no máximo, 30 (trinta) dias anteriores à presente;
- f) conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Securitizadora e do Coordenador Líder, da auditoria jurídica da Cedente, dos Fiadores, dos antecessores dos imóveis onde está localizado o Empreendimento Imobiliário e do Empreendimento Imobiliário em si, mediante entrega de relatório de auditoria jurídica pelos assessores legais contratados para a operação;
- g) apresentação da opinião legal da Oferta Restrita, realizada pelos assessores legais contratados, em condições satisfatórias à Securitizadora e ao Coordenador Líder;
- h) conclusão da parametrização da Conta Centralizadora (abaixo definida) para emissão dos boletos referentes aos Créditos Imobiliários Totais, e, se aplicável, efetiva troca do método de pagamento, quando realizado por meio de cartão de crédito, nos termos da Cláusula Terceira deste instrumento;
- i) conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Securitizadora e do Coordenador Líder, da auditoria jurídica e financeira dos Contratos Imobiliários, mediante entrega de relatório de auditoria pelo Servicer contratado para a operação ("Relatório do Servicer");
- j) a inexistência de inscrições em órgãos de proteção ao crédito, em nome da Cedente e/ou dos Fiadores, de valor individual igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou em valor agregado de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais); e
- k) não verificação de nenhuma das Hipóteses de Recompra Compulsória, conforme abaixo definido.

2.1.1. Correrão por conta da Cedente todas as despesas, taxas e/ou emolumentos devidos e necessários à formalização e registro dos Documentos da Operação.

2.1.2. 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 UTM.

2.2. Verificada a implementação das Condições Precedentes a Securitizadora, mediante instrução ao Coordenador Líder, chamará os investidores a integralizarem os CRI, observadas as Cláusulas 2.4 e 2.5 abaixo. Os valores das integralizações serão recebidos na conta nº 23985-0, agência 0393, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora ("Conta Centralizadora"), e deverão ser liquidados na forma do Termo de Securitização e nos prazos indicados abaixo.

2.2.1. Caso os investidores decidam, por sua mera liberalidade, conta e risco, integralizar os CRI previamente ao cumprimento de todas as Condições Precedentes (exceto em relação às hipóteses dispostas nos subitens "a", "f", "g" e "i" da cláusula 2.1 acima), 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, o que será verificado posteriormente pela própria Securitizadora nos prazos indicados na Cláusula 2.1., ou, ante a inexistência de prazo específico, em até 30 (trinta) dias contados do início das integralizações.

2.3. Em contrapartida à Cessão de Créditos a Securitizadora pagará à Cedente o valor correspondente às quantias integralizadas pelos investidores dos CRI, descontados eventuais ágios ("Preço de Cessão"). Desde logo a Cedente reconhece e concorda que o montante efetivo do Preço de Cessão é variável e será determinado de acordo com a colocação dos CRI, na forma deste Contrato e do Termo de Securitização.

2.4. Primeira Tranche: A primeira tranche, no valor correspondente ao montante de integralização (pelos investidores) de até 18.000 (dezoito mil) unidades de CRI, será paga à Cedente em até 2 (dois) Dias Úteis contados da integralização dos CRI, observada cláusula 2.8.Tal valor poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI.

2.5. Segunda Tranche: A segunda tranche do Preço de Cessão, no valor correspondente ao montante de integralização (pelos investidores) de até 1.600 (mil e seiscentas) unidades de CRI, será paga à Cedente em até 2 (dois) Dias Úteis contados da integralização dos CRI, observado o cumprimento das condições precedentes adicionais abaixo previstas, em dinheiro. O valor desta parcela poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI. Seu pagamento ocorrerá desde que sejam implementadas as 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 (Primeira Tranche), acrescido do valor de emissão dos CRI da Segunda Tranche, (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, e (iii) aceitação expressa dos investidores, a seu exclusivo critério.

2.6. Terceira Tranche: A terceira tranche do Preço de Cessão, no valor correspondente ao montante de integralização (pelo investidor) de até 4.000 (quatro mil) unidades de CRI, será paga à Cedente em até 2 (dois) Dias Úteis contados da integralização dos CRI, observado o cumprimento das

amostragem a ser verificada pelo Servicer.

3.2.3. 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.

3.3. 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, (ii) pagamento de antecipações, e/ou (iii) pagamento de entradas e sinais e, excetuados pagamentos advindos de honorários, comissões e corretagens, conforme tenha sido acordado, ou não, entre a Securitizadora e a Cedente. 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 1 (um) dia útil 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 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 e seus administradores serão fiéis depositários dos valores ora mencionados, sujeita às obrigações e penalidades previstas em lei.

3.4. A Securitizadora instituirá o regime fiduciário de que trata a Lei 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:

- a) não estão sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora com terceiros;
- b) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese ("Patrimônio Separado");
- c) permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral dos CRI;
- d) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados, bem

3.5.4. A Cedente fica obrigada a entregar qualquer Documento Comprobatório em 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação.

3.5.5. 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 180 (cento e oitenta) dias contados da presente data.

3.6. 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 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:

- a) se compromete a liberar: (i) acesso para consulta das contas de titularidade da Cedente e vinculadas ao Grupo Cem; e (ii) encaminhar os extratos bancários das contas de titularidade da Cedente vinculadas à Miráde, para a Securitizadora e Servicer; (iii) acesso de todas as contas bancárias que possuírem e/ou vierem a possuir em nome da Cedente, vinculadas ao Grupo Cem, assim como a comunicar a Securitizadora e o Servicer da abertura de qualquer nova conta em até 05 (cinco) dias da abertura;
- b) fornecerá à Securitizadora, ao Agente Fiduciário e/ou ao Servicer, sempre que solicitado e em até 4 (quatro) Dias Úteis: (i) acesso a sistemas e bancos de dados pertinentes, (ii) informações sobre a aquisição dos Lotes, 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
- c) se obriga a seguir as diretrizes e realizar todas as adequações necessárias indicadas pela Securitizadora ou Servicer em seus sistemas e/ou nos sistemas de terceiros por ela contratados, ou *modus operandi* de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários Totais, com a finalidade de manter hígdas as informações da carteira e seu controle.

3.6.2. Caso: (i) a Cedente descumpra 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.

- 3.7.** Em razão da Cessão de Créditos e da Cessão Fiduciária, à Securitizadora é atribuído o direito de:
- a) conservar e recuperar a posse dos Contratos Imobiliários, contra qualquer terceiro que venha a ameaçá-la, inclusive a própria Cedente;
 - b) promover a intimação dos Devedores inadimplentes;
 - c) 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
 - d) receber diretamente dos Devedores os Créditos Imobiliários Totais.

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

- 4.1.** 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, e os pagamentos residuais devidos à Cedente.
- 4.2.** A Securitizadora adotará o regime de competência 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, descrevendo de modo apartado os pagamentos cuja natureza seja de "antecipação de Créditos Imobiliários Totais" (Relatório de Antecipações), isto é, pagamentos realizados pelos respectivos Devedores anteriormente à respectiva data de vencimento. Outras informações devidas pela Cedente e pelo Servicer relacionados aos Créditos Imobiliários Totais encontram-se detalhadas no Contrato de Servicing.
- 4.3.** A Securitizadora utilizará os recursos recebidos de acordo com a seguinte ordem de pagamentos, prevista no Termo de Securitização ("Ordem de Pagamentos"):
- a) Despesas do Patrimônio Separado;
 - b) Multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
 - c) Remuneração dos CRI Sêniores;
 - d) Amortização Programada dos CRI Sêniores;
 - e) Remuneração dos CRI Subordinados;
 - f) Amortização Programada dos CRI Subordinados;
 - g) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, observado o Termo de Securitização, em razão da antecipação de Créditos Imobiliários Totais;
 - h) Recomposição do Fundo de Reserva;

DocuSign Envelope ID: ADCCBA05-EAED-4D4E-B2B4-CBF3831264A5

- i) Recomposição do Fundo de Obras (a partir de 01 de agosto de 2020);
- j) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, de forma proporcional, para reenquadramento das Razões Mínimas de Garantia; e
- k) (i) até setembro de 2024 (inclusive) o Saldo Remanescente do Preço da Cessão será destinado à amortização extraordinária dos CRI, na proporção dos respectivos saldos devedores; ou (ii) após setembro de 2024 (exclusive), o pagamento do Saldo Remanescente do Preço da Cessão na Conta Autorizada da Cedente.

4.4. 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”, consistindo em ajuste do Preço de Cessão originalmente pactuado, e 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 previstas nos Documentos da Operação em aberto à época.

4.5. 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 Fiança referidas na Cláusula Quinta do presente instrumento (“Valor Exigido de Coobrigação”). 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 Fiança acima indicada, a Securitizadora, a seu exclusivo critério, poderá utilizar recursos do Fundo de Reserva, então existente para completar os valores faltantes. Neste caso, a Cedente e Fiadores têm ciência e concordam que: (i) referida utilização do Fundo de Reserva é feita em benefício dos investidores, e não delas próprias, o que não as exime do cumprimento da Coobrigação e 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.

4.5.2. Ainda, tendo em vista que o índice de correção monetária previsto nos Contratos Imobiliários (IGP-M/FGV) é diverso do índice de correção monetária dos CRI (IPCA/IBGE), a Cedente e os Fiadores declaram-se cientes de que poderá ocorrer descasamento e necessidade de complementação na forma prevista nos itens 4.5 e 4.5.1 acima, ainda que a totalidade dos Créditos Imobiliários Totais tenham sido adimplidos pelos respectivos Devedores.

4.6. Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Cedente deverá mensalmente assegurar que a soma dos 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, 115% (cento e quinze por cento) ou os percentuais indicados na seguinte tabela, para os respectivos meses de competências, da parcela de juros e amortização dos CRI devida no mês da Data de Apuração, na forma prevista no Termo de Securitização ("Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal"), observado que as Razões Mínimas de Garantia do Fluxo Mensal previstas na tabela abaixo deixarão automaticamente de ser aplicadas se os valores referentes aos Créditos Imobiliários Totais depositados na Conta Centralizadora ao longo de qualquer dos respectivos meses de competência atingirem ou superarem 115% (cento e quinze por cento) da parcela de juros e amortização dos CRI devida no mês da respectiva Data de Apuração:

MESES DE COMPETÊNCIA	RAZÃO MÍNIMA DE GARANTIA DO FLUXO MENSAL
De fevereiro de 2021 (inclusive) a janeiro de 2022 (inclusive):	80%
De fevereiro de 2022 (inclusive) a janeiro de 2023 (inclusive):	85%
De fevereiro de 2023 (inclusive) a janeiro de 2024 (inclusive):	95%
De fevereiro de 2024 (inclusive) a setembro de 2024 (inclusive):	100%

4.6.1. Para facilitar o entendimento da Cláusula 4.6 acima, a fórmula abaixo será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal:

$$CIT_m \geq RG_m \times (PMT)$$

Onde:
CIT_m = Créditos Imobiliários Totais do mês anterior, com exceção das Antecipações
RG_m = Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal
PMT = Parcela dos CRI a ser paga no mês atual

4.6.2. 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.

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 todas as parcelas, ainda que com vencimento após o prazo de amortização dos CRI, (ii) descontado à taxa de juros dos CRI, seja equivalente a, pelo menos, (iii) 115% (cento e vinte por cento) do (a) saldo devedor dos CRI integralizados até então, calculado conforme o Termo de Securitização e posicionado no último dia do mesmo mês em que tal verificação é realizada, (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:

$$VP(CIT_l) \geq RG_{SD} \times (SD_{CRI})$$

Onde:

VP = Valor Presente à taxa de emissão dos CRI

CIT_{TI} = Créditos Imobiliários 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"):

- a) não ter 4 (quatro) ou mais parcelas vencidas e não pagas;
- b) nenhuma parcela em atraso por mais de 120 (cento e vinte) dias;
- c) ser oriundo do Empreendimento Imobiliário e ter respectivo Contrato Imobiliário celebrado nos termos da Lei 6.766/79;
- d) os 10 (dez) maiores Devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Créditos Imobiliários Totais;
- e) os Créditos Imobiliários Totais não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da Cedente;
- f) uma única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Totais.

4.8. Não verificadas as Razões de Garantia a qualquer tempo em qualquer uma das Datas de Apuração, a Cedente e/ou Fiadores deverão, 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 Fiadores poderão permanecer com a obrigação de aportar recursos à recomposição do Fundo de Reserva eventualmente utilizado.

4.9. 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

Pagamentos.

5.8.7. A Securitizadora poderá contratar o Medidor de Obras ou empresa similar, mesmo após a emissão do Auto de Conclusão / Termo de Verificação de Obras ou documento equivalente, para realizar vistorias periódicas ao Empreendimento Imobiliário e produzir relatórios de verificação da quantidade e qualidade das construções edificadas nos Lotes, atestando o adensamento do Empreendimento Imobiliário ("Relatório de Adensamento").

5.8.7.1. Decorridos 60 (sessenta) meses da emissão do Auto de Conclusão / Termo de Verificação de Obras ou documento equivalente, caso um Relatório de Adensamento indique a inexistência de edificações em ao menos 30% (trinta por cento) dos Lotes do Empreendimento Imobiliário, a Securitizadora poderá convocar Assembleia de Titulares dos CRI para avaliar, junto aos investidores, maneiras de promover o adensamento do Empreendimento Imobiliário, inclusive por meio da utilização do Saldo Remanescente do Preço de Cessão existente à época, cujo pagamento à Cedente, neste caso, ficará suspenso pelo tempo necessário para adequação do adensamento.

5.8.7.2. Eventuais medidas de adensamento deliberadas em sede de Assembleia de Titulares dos CRI serão efetivadas somente nos Lotes em estoque, de maneira sempre a preservar os direitos dos Devedores dos Contratos Imobiliários e seus Lotes.

5.9. Disposições Comuns às Garantias: Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, após a constatação da mora, observados os prazos de cura previstos na alínea 'b)' do item 6.4 abaixo, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora, em benefício dos investidores dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos neste Contrato de Cessão, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.

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

5.9.2. Correrão por conta da Cedente 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, mediante comprovação de 3 (três) orçamentos obtidos pela Emissora para apresentação à Cedente como justificativa de contratação, de notório reconhecimento nacional e reputação idônea, a ser verificada junto às comissões de ética da Ordem dos

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 consequente resgate dos CRI.

6.2.2. Os prazos indicados nas Cláusulas 6.2 e 6.2.1 acima são estipulados de modo a favorecer o operacional da Securitizadora, podendo esta renunciar seu cumprimento, a seu critério, caso consiga operacionalizar a recompra e resgate dos CRI em tempo menor.

6.3. 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, somente será feita se as Razões de Garantia estiverem desenquadradas, e será feita em montante suficiente para o reenquadramento. São as hipóteses:

- a) inadimplemento de um Crédito Imobiliário por prazo igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias, ou qualquer outro tipo de desenquadramento dos Critérios de Elegibilidade, ocasionando desenquadramento da Razão de Garantia;
- b) se houver qualquer questionamento judicial do Devedor, em relação ao Contrato Imobiliário, ou da Cedente e/ou dos Fiadores em relação ao Contrato de Cessão e/ou às Garantias, principalmente se ligado à formalização do Contrato Imobiliário;
- c) se qualquer CCI não tenha sido transferida à Securitizadora no sistema da B3 – Segmento CETIP UTMV, 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;
- d) se houver qualquer questionamento de terceiros, seja em relação ao Crédito Imobiliário, ao Empreendimento Imobiliário e/ou às Garantias, que afete o pagamento do Crédito Imobiliário;
- e) Caso não seja regularizado, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da comunicação nesse sentido, as deficiências/pendências apontadas no relatório periódico do Servicer;
- f) se houver a cessão dos direitos do Contrato Imobiliário pelo Devedor em desobediência ao disposto no Contrato de Servicing;
- g) 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.

6.4. 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:

- a) a não formalização das Garantias nos prazos e procedimentos estipulados aqui e nos respectivos instrumentos, ou caso por qualquer razão não seja possível a manutenção e/ou a execução das Garantias conferidas à Securitizadora;
- b) 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 do recebimento de comunicação nesse sentido, caso seja uma obrigação não pecuniária, ou 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de comunicação nesse sentido, caso se trate de uma obrigação pecuniária;
- c) a Cedente e/ou os Fiadores, conforme aplicável, 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;
- d) se houver morte dos Fiadores que sejam pessoas físicas, sem que seja estabelecido um novo fiador, no prazo de até 30 (dez) dias corridos, contados da data da morte, ou extinção, dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção dos Fiadores pessoas jurídicas;
- e) se houver fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reestruturação societária do Grupo Cem, inclusive em razão de alteração dos tipos societários da Cedente, ou dos Fiadores, que acarrete na alteração do poder de controle atual, direto ou indireto, da Cedente ou das Controladoras, e/ou afete a capacidade da Cedente e/ou das Controladoras de honrar as obrigações assumidas neste contrato, sem a prévia anuência, por escrito, da Securitizadora;
- f) se houver redução de capital da Cedente sem a prévia concordância, por escrito, da Securitizadora;
- g) Sem prejuízo das disposições previstas na Alienação Fiduciária de Quotas, se o Grupo Cem, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Securitizadora, aprovar deliberações que afetem o controle societário da Cedente e dos Fiadores e/ou seu controle sobre o Empreendimento Imobiliário e/ou os Créditos Imobiliários Totais, que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, sob pena de ineficácia perante as sociedades: (i) emissão de novas quotas representativas do capital social da Cedente e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de quotas, alienação, promessa de alienação, constituição de ônus ou gravames sobre as quotas representativas do capital social da Cedente que não a

41

- o)

atestam a inexistência de passivo ambiental ou atividade poluidora nos imóveis;
- p)

caso algum Fiador seja solteiro, declaram de que este não vive em regime de união estável nem possui relação de convivência que possa vir a ser caracterizada como união estável;
- q)

atestam a inexistência de qualquer irregularidade na cadeia dominial dos imóveis objeto do Empreendimento Imobiliário, tampouco de qualquer razão para que os títulos de propriedade respectivos possam ser questionados;
- r)

não há outros acordos ou documentos firmados entre seus sócios que não aqueles mencionados no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- s)

não há débitos previdenciários referentes às obras (matrícula CEI) que possam impedir a emissão do termo de conclusão do Empreendimento Imobiliário; e
- t)

não há débitos referentes ao Imóvel e ao Empreendimento Imobiliário junto às concessionárias de serviços públicos (energia elétrica, água, gás, etc.).

8.3. 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.

8.4. 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.

8.5. 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.

8.6. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste instrumento, a Cedente obriga-se a:

- a)

responder por toda e qualquer demanda relacionada ao Lotes ou ao Empreendimento Imobiliário, sejam elas promovidas pelos Devedores, pelo poder público ou por qualquer terceiro, inclusive de natureza ambiental, trabalhista, previdenciária, fiscal, cível ou penal, não cabendo à Securitizadora quaisquer responsabilidades nesse sentido, a qual, caso seja intimada a responder qualquer destas demandas, deverá ser ressarcida em todos os custos e despesas relacionados;
- b)

caso qualquer cláusula dos Contratos Imobiliários venha a ser questionada

- (iii) reduzir o seu capital social; e
- (iv) realizar a distribuição e/ou o pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio ou de quaisquer outras formas de distribuição de lucros aos quotistas da Cedente.

CLÁUSULA NONA – DA FORMA DE PAGAMENTO E DA MORA

9.1. 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:

- a) 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
- b) se devidos à Securitizadora, por meio da realização de depósito de recursos imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora.

9.2. O pagamento devido às Partes que não seja efetuado na Conta Autorizada da Cedente ou na Conta Centralizadora, conforme o caso, será considerado como não realizado.

9.3. 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.

9.4. 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:

- a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento se tornou exigível até o seu integral recebimento pelo respectivo credor; e
- b) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento).

CLÁUSULA DÉCIMA – DO ENCERRAMENTO DA OPERAÇÃO DE CAPTAÇÃO

10.1. Quando do pagamento da integralidade das Obrigações Garantidas, inclusos os pagamentos aos investidores dos CRI e as despesas do Patrimônio Separado, seja por meio do exercício 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 UTMV, 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 UTMV.
- 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 45 (quarenta e cinco) 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 da 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.

10.2. No caso da ocorrência de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários anteriores ao fim da operação, os 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

11.1. 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.

Página 000047/000056 Registro Nº 1.613.656 29/03/2022	Protocolo nº 1.627.099 de 29/03/2022 às 08:56:29h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.613.656 em 29/03/2022 e averbado no registro nº 1.577.606 de 18/02/2020 neste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 364,77	R\$ 104,04	R\$ 71,50	R\$ 19,49	R\$ 24,84	R\$ 17,72	R\$ 7,64	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 610,00

DocuSign Envelope ID: ADCCBA05-EAED-4D4E-B2B4-CBF3831264A5

(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 e/ou Fiadores:

**JARDIM BELLE VILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. c/c
GRUPO CEM PARTICIPAÇÕES LTDA.**

At.: Sr. Claudio Vieira
c/c para **ANTÔNIO CESAR MERENDA** e **MARIA CRISTINA PONTES MORAES MERENDA**
Av. Herminia Casteleti Bellodi, nº 271, Sala 11, Jardim Morumbi
Jaboticabal – SP, CEP 14890-214
Telefone: (14) 3209 1000
E-mail: claudio.vieira@grupocem.com.br; cesarmerenda@grupocem.com.br;
cristinamerenda@grupocem.com.br

11.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico quando do envio da mensagem eletrônica, nos endereços mencionados neste Contrato de Cessão. 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.

11.3. Os Fiadores e a Cedente constituem-se, reciprocamente, procuradores uns dos outros, para o fim de recebimento de quaisquer comunicações, notificações, citações etc., bastando que a Securitizadora notifique, comunique ou cite qualquer um deles, para que, automaticamente, o outro seja considerado notificado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DESPESAS

12.1. As despesas abaixo listadas, desde que justificadas e comprovadamente relacionadas à operação, correrão por conta exclusiva da Cedente:

- a) Despesas Flat do **Anexo IV** e as despesas de manutenção do Patrimônio Separado indicadas no **Anexo V** (“Despesas Recorrentes”);
- b) 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;

DocuSign Envelope ID: ADCCBA05-EAED-4D4E-B2B4-CBF3831264A5

- c) registro das CCI na B3 – Segmento CETIP UTMV e seus respectivos emolumentos, bem como as demais despesas relacionadas à liquidação das CCI, incluindo contratação de instituição financeira liquidante da CCI;
- d) as despesas do patrimônio separado do CRI, tal como definidas no Termo de Securitização;
- e) excussão de garantias e todos os custos, emolumentos, tributos e despesas relacionadas;
- f) 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;
- g) a totalidade das despesas de cobrança bancária;
- h) a totalidade das despesas de viagem e locomoção de qualquer agente envolvido na Emissão, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes;
- i) a totalidade de qualquer tipo de tributo que venha incidir sobre a Emissão, exceto aqueles cujo responsável tributário sejam os titulares dos CRI;
- j) 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
- k) despesas incorridas com a cobrança dos Créditos Imobiliários Totais.

12.2. 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.

12.3. 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 7 (sete) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, desde que acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

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

CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA – DA TUTELA ESPECÍFICA

despesas como condição de formalização dos referidos aditamentos.

14.4. 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 deverá 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.

14.5. 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.

14.6. 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.

14.7. 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.

14.8. 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.

14.9. 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.

14.10. 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.

14.11. Para os fins deste Contrato de Cessão, “Dia(s) Útil(eis)” significa qualquer dia que não seja

Página

000053/000056

Registro Nº

1.613.656

29/03/2022

Protocolo nº 1.627.099 de 29/03/2022 às 08:56:29h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.613.656** em **29/03/2022** e averbado no registro nº 1.577.606 de 18/02/2020 neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 364,77	R\$ 104,04	R\$ 71,50	R\$ 19,49	R\$ 24,84	R\$ 17,72	R\$ 7,64	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 610,00

DocuSign Envelope ID: ADCCBA05-EAED-4D4E-B2B4-CBF3831264A5

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.

ORIGINAL ASSINADO EM SÃO PAULO, EM 12 DE FEVEREIRO DE 2020 E ADITAMENTO EM 3 DE NOVEMBRO 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 E EM SUA ALTERAÇÃO, PERMANECEM EM PLENO VIGOR E EFEITO, COMO SE AQUI ESTIVESSEM TRANSCRITOS]

* * *



Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: ADCCBA05EAED4D4EB2B4CBF3831264A5

Assunto: DocuSign: [CRI BELLE VILLE] - 1o Aditamento ao Contrato de Cessão.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 53

Certificar páginas: 3

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:

Gestão

Rua Fidêncio Ramos, 213 - Conjunto 41, Vila Olímpia

Sao Paulo, SP 04551-010

gestao@fortesec.com.br

Endereço IP: 200.155.134.142

Rastreamento de registros

Status: Original

23 de fevereiro de 2022 | 10:29

Portador: Gestão

gestao@fortesec.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Ana Carolina Simi
ana.simi@fortesec.com.br
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Assinatura

DocuSigned by:

Ana Carolina Simi

D246F2B9691842B...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 200.155.134.142

Registro de hora e data

Enviado: 23 de fevereiro de 2022 | 11:00

Visualizado: 24 de fevereiro de 2022 | 13:14

Assinado: 24 de fevereiro de 2022 | 13:15

Antônio Cesar Merenda
cesarmerenda@grupocem.com.br
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC CERTIFICA MINAS v5

DocuSigned by:

Antônio Cesar Merenda

3532BE985AA24BA...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.69.49.129

Enviado: 23 de fevereiro de 2022 | 11:00

Reenviado: 25 de fevereiro de 2022 | 10:39

Reenviado: 02 de março de 2022 | 14:59

Reenviado: 04 de março de 2022 | 16:27

Reenviado: 04 de março de 2022 | 16:43

Reenviado: 07 de março de 2022 | 14:47

Reenviado: 09 de março de 2022 | 15:20

Reenviado: 14 de março de 2022 | 11:16

Visualizado: 14 de março de 2022 | 12:39

Assinado: 14 de março de 2022 | 12:41

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Ivan Nunes
ivan.nunes@fortesec.com.br
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

DocuSigned by:

Ivan Nunes

4E1A332B30D244E...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 200.155.134.142

Enviado: 23 de fevereiro de 2022 | 11:00

Visualizado: 23 de fevereiro de 2022 | 11:17

Assinado: 23 de fevereiro de 2022 | 11:18

JULIA NUNES
julia.nunes@fortesec.com.br
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

DocuSigned by:

JULIA NUNES

4B53917856E643E...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 200.155.134.142

Enviado: 23 de fevereiro de 2022 | 11:00

Reenviado: 25 de fevereiro de 2022 | 10:39

Visualizado: 25 de fevereiro de 2022 | 10:42

Assinado: 25 de fevereiro de 2022 | 10:45

Eventos do signatário

Assinatura

Registro de hora e data

Não disponível através da DocuSign

Maria Cristina Pontes de Moraes Merenda
cristina.merenda@grupocem.com.br
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:
Maria Cristina Pontes de Moraes Merenda
DC63447F3891425...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 177.69.49.129

Enviado: 23 de fevereiro de 2022 | 11:00
Reenviado: 25 de fevereiro de 2022 | 10:39
Reenviado: 02 de março de 2022 | 14:59
Reenviado: 04 de março de 2022 | 16:27
Reenviado: 04 de março de 2022 | 16:43
Reenviado: 07 de março de 2022 | 14:47
Reenviado: 09 de março de 2022 | 15:20
Reenviado: 14 de março de 2022 | 11:16
Reenviado: 14 de março de 2022 | 14:20
Reenviado: 14 de março de 2022 | 14:20
Reenviado: 15 de março de 2022 | 10:57
Visualizado: 15 de março de 2022 | 15:26
Assinado: 15 de março de 2022 | 15:27

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Rodrigo Ribeiro
rodrigo.ribeiro@fortesec.com.br
Diretor
Fortesec
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

DocuSigned by:
Rodrigo Ribeiro
3B555260EAE54B6...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 179.191.108.14

Enviado: 23 de fevereiro de 2022 | 11:00
Visualizado: 23 de fevereiro de 2022 | 11:25
Assinado: 23 de fevereiro de 2022 | 11:26

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Sandro Santos Sala
sandro.sala@mconstrutora.com.br
Administrador
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

DocuSigned by:
Sandro Santos Sala
12853E589BF94E7...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 201.26.182.31

Enviado: 23 de fevereiro de 2022 | 11:00
Reenviado: 25 de fevereiro de 2022 | 10:39
Reenviado: 02 de março de 2022 | 14:59
Visualizado: 03 de março de 2022 | 15:55
Assinado: 03 de março de 2022 | 15:59

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Notarial RFB G4

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Gestão
gestao@fortesec.com.br
FORTE SECURITIZADORA SA
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Copiado

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 201.26.182.31

Enviado: 23 de fevereiro de 2022 | 11:00
Reenviado: 15 de março de 2022 | 15:27

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Página

000056/000056

Registro Nº

1.613.656

29/03/2022

Protocolo nº 1.627.099 de 29/03/2022 às 08:56:29h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.613.656** em **29/03/2022** e averbado no registro nº 1.577.606 de 18/02/2020 neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 364,77	R\$ 104,04	R\$ 71,50	R\$ 19,49	R\$ 24,84	R\$ 17,72	R\$ 7,64	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 610,00

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
------------------	--------	-------------------------

Não disponível através da DocuSign

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
-------------------------------	--------	----------------------

Envelope enviado	Com hash/criptografado	23 de fevereiro de 2022 11:00
Entrega certificada	Segurança verificada	03 de março de 2022 15:55
Assinatura concluída	Segurança verificada	03 de março de 2022 15:59
Concluído	Segurança verificada	15 de março de 2022 15:27

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------