

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:

JARDIM BELLE VILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ 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 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").

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
<i>De fevereiro de 2024 (inclusive) a setembro de 2024 (inclusive):</i>	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;

- (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, 2 de setembro de 2021.

(assinaturas seguem na página seguinte)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

(Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças", datado de 2 de setembro 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.)

JARDIM BELLE VILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Cedente

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:

ANTÔNIO CESAR MERENDA
Fiador

**MARIA CRISTINA PONTES MORAES
MERENDA**
Fiadora

GRUPO CEM PARTICIPACOES LTDA.

Fiadora

Por:
Cargo:

Por:
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*", datado de 2 de setembro 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)

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").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- a)** a Cedente é desenvolvedora de loteamento urbano destinado à venda para pessoas físicas e jurídicas. A tais pessoas interessa adquirir lotes dotados de infraestrutura de abastecimento de água, esgoto, eletricidade, com vias de acesso e outras características inerentes à sua utilização, para neles construir residências ou comércio, conforme o caso. O empreendimento foi lançado, e a venda de lotes iniciada, de modo que a Cedente já possui uma carteira de recebíveis de vendas feitas a prazo;
- b)** considerando que a Cedente contraiu obrigação de entrega das obras de infraestrutura nos moldes aprovados perante as respectivas municipalidades, em certo prazo, e conforme outras 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, principalmente, à conclusão das obras, bem como a outros fins conforme indicados neste instrumento;
- c)** 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 ("CRI"), emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 2017 ("Lei 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 os loteamentos;
- d)** a Securitizadora tem a intenção de adquirir recebíveis oriundos da venda de lotes do Empreendimento Imobiliário para lastrear uma emissão de CRI;
- e)** para assegurar que os projetos rendam frutos econômicos e, consequentemente, viabilizem o pagamento dos investimentos feitos pelos investidores de CRI, a Securitizadora cria e mantém uma estrutura jurídica e operacional voltada à diligente administração dos projetos, de seus recebíveis, de suas obras e do crédito da Cedente, além de agregar as garantias indicadas neste instrumento à estrutura financeira de captação;
- f)** sendo assim, o presente Contrato de Cessão tem por escopo regular a aquisição, pela Securitizadora, dos recebíveis oriundos da venda de lotes do Empreendimento Imobiliário para lastrear uma emissão de CRI; e a relação entre a Cedente como desenvolvedora de projeto imobiliário, originadora e administradora de seus recebíveis, e a Securitizadora como captadora de recursos junto a investidores e administradora de seus investimentos, tudo no âmbito de uma securitização de créditos, aplicando-se à presente transação o disposto no artigo 136, parágrafo 1º, da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;

g) o Empreendimento Imobiliário tem as seguintes características:

<u>"Loteamento" ou "Empreendimento Imobiliário"</u>	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.
<u>"Cedente"</u>	Jardim Belle Ville Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, conforme acima qualificada.
<u>"Imóvel"</u>	Matrícula nº 114.244, do Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo.
<u>"Lotes" quando em conjunto e "Lote" quando individualmente</u>	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;
<u>"Contratos Imobiliários"</u>	cada Lote é comercializado por meio da celebração de um <i>"Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda do Loteamento Jardim Belle Ville"</i>
<u>"Devedores"</u>	são os promitentes compradores dos Lotes
<u>"Créditos Imobiliários"</u>	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;
<u>"Créditos Cedidos Fiduciariamente"</u>	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

	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 Cedidos 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 DESTE 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 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 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 UTM") 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 ("Miriade"), 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, seiscientos 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

condições precedentes adicionais abaixo previstas, 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 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 e Segunda Tranche), acrescido do valor de emissão dos CRI da Terceira 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.

2.6.1. Caso as integralizações (assim entendida a entrada de dinheiro na Conta Centralizadora) da Segunda e Terceira Tranches citadas acima ocorram até as 16 horas do horário de Brasília, eventuais recursos a serem disponibilizados para a Cedente, conforme cláusula 2.7 abaixo, serão transferidos para sua Conta Autorizada no mesmo dia da integralização e, caso contrário, a transferência ocorrerá no Dia Útil seguinte.

2.7. A apresentação de Relatório de Medição como condição de integralização de CRI e pagamento do Preço de Cessão tem por objetivo assegurar que as obras não fiquem desatendidas e atrasem por falta de capital. Por outro lado, há de se considerar o custo de oportunidade dos investidores dos CRI, que planejam seus aportes de acordo com o cronograma das obras inicialmente previsto. Sendo assim, tanto (i) o adiantamento do cronograma de obras pode ensejar chamadas antecipadas de integralização dos investidores, quanto (ii) o atraso no cronograma de obras pode ensejar que investidores realizem as integralizações independentemente da insuficiência do Fundo de Obras. As partes sempre levarão em consideração tais fatores quando da análise do contexto de integralização.

2.8. 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:

a) 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;

b) 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;

c) valores de constituição de um "Fundo de Obras", cujos recursos serão direcionados à conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, conforme apontado pelo Relatório de Medição, serão retidos na Conta Centralizadora por conta e ordem da Cedente;

d) outros valores poderão ser eventualmente retidos na Conta Centralizadora por conta e ordem da Cedente, conforme indicação no **Anexo II**; e

e) os demais valores não retidos serão disponibilizados à Cedente, para sua livre destinação, na conta 2052-4, agência 3376, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. (237) ("Conta Autorizada").

2.8.1. Conforme os CRI forem integralizados a Securitizadora elaborará e disponibilizará à Cedente, em até 2 (dois) Dias Úteis do pagamento de cada Tranche, o 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. A cada pagamento de parcela do Preço da Cessão, a Cedente dará à Securitizadora plena e geral quitação em relação à parcela do Preço da Cessão paga, valendo o comprovante da transferência bancária como comprovante de pagamento, desde que a Cedente verifique o respectivo crédito na conta correspondente.

2.10. 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, sendo vedado o contrário.

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

3.1. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI passam, a partir desta data, 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.

3.2. Todo e qualquer pagamento dos Créditos Imobiliários Totais deverá ser realizado exclusiva e unicamente na Conta Centralizadora.

3.2.1. Sendo assim, a Cedente se obriga a emitir os boletos com vencimento a partir desta data para pagamento na Conta Centralizadora, sendo certo que 100% (cem por cento) dos boletos deverão estar trocados até no máximo 60 (sessenta) dias contados da presente data. Sendo assim, na hipótese de a Cedente já ter emitido aos Devedores atuais alguns carnês contendo boletos de diversos meses, a Cedente se obriga a emitir novos carnês com boletos para pagamento na Conta Centralizadora a partir do mês de competência de março de 2020, sendo certo que 100% (cem por cento) dos boletos deverão estar trocados até 29 de fevereiro de 2020.

3.2.2. 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 presente data devem ter a inserção da seguinte mensagem: "*As parcelas devidas pelo lote adquirido 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.

3.2.3. 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

como dos respectivos custos de sua administração;

e) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora; e

f) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser executidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, ressalvados aqueles credores previstos no artigo 76, da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.

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

3.5. 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 em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a administração ordinária e cobrança (inclusive via judicial) 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; (v) manutenção, arquivamento e guarda de toda a documentação referente aos Créditos Imobiliários Totais; e (vi) dentre outras atividades relacionadas à administração de carteira de recebíveis, sempre sob monitoramento e validação das ações pelo Servicer.

3.5.1. A Cedente atualmente contrata a GRUPO CEM PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 17.322.386/0001-50 para realizar a cobrança dos Créditos Imobiliários. Não obstante, a responsabilidade pelos serviços prestados permanece da Cedente, inclusive acerca da administração dos Créditos Imobiliários.

3.5.2. 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 4.591.

3.5.3. A Cedente e seus administradores deverão atuar na condição de fiéis depositários 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"). A Securitizadora poderá, às expensas da Cedente, mediante apresentação de 3 (três) propostas à Cedente - e sua prévia aprovação de uma das 3 (três) propostas em até 2 (dois) Dias Úteis, sob pena ficar a escolha a cargo da Securitizadora 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.

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 Miríade, 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 hígidas 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;

- 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;
- e**
- 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

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.

4.10. 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, conseqüentemente, uma Hipótese de Recompra Compulsória, observadas as condições previstas no Termo de Securitização e neste Contrato de Cessão, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que se tornou devida referida obrigação (em caso de não haver prazo mais específico).

CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS DA OPERAÇÃO

5.1. 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. As garantias aqui descritas foram negociadas pelas Partes de antemão, e sem sua existência a decisão de investimento pelos investidores seria prejudicada e a operação de captação não existiria.

5.2. Assim sendo, em garantia do pagamento de: (i) todas as obrigações 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 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 concorda em constituir as seguintes garantias ("Garantias"):

- a)** Cessão Fiduciária;
- b)** Alienação Fiduciária de Quotas;
- c)** Valor Exigido de Coobrigação;
- d)** Fiança;
- e)** Fundo de Reserva; e
- f)** Fundo de Obras.

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, em paralelo à utilização do Fundo de Reserva em valor equivalente às próximas parcelas de juros e amortização dos CRI até então integralizados, a seu exclusivo critério, executar quaisquer das Garantias, sem ordem de preferência e, caso oportuno, ao mesmo tempo.

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

5.3. 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 9.514.

5.3.1. Aplicar-se-á à Cessão Fiduciária, no que couber, o disposto nos artigos 1.421, 1.425 e 1.426, do Código Civil.

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

5.3.3. A 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 de critério da Securitizadora (mas nunca em intervalo menor que o trimestral), para formalizar a inclusão de novos (e/ou a modificação das características de antigos) Contratos Imobiliários, conforme informações recebidas pela Securitizadora e devidas pelas Cedente nos termos do Contrato de Servicing. A celebração de

tais Termos de Cessão Fiduciária será feita desde que 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, à margem deste Contrato de Cessão, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis 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 representa-la “em causa própria”, nos termos do artigo 685 do Código Civil, objetivando a inclusão da descrição Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou a modificação das características dos Contratos Imobiliários, por meio da celebração de Termo de Cessão Fiduciária, em periodicidade trimestral, observado o Contrato de Cessão; **(ii)** para tomar todas as medidas que sejam necessárias para o aperfeiçoamento ou manutenção da Cessão Fiduciária, incluindo, mas não limitado a, representação da 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 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**, bem como a qualquer sucessor seu, para assegurar que tal sucessor tenha poderes para praticar os atos e deter os direitos e obrigações especificados no presente instrumento. O mandato ora outorgado à Securitizadora é considerado condição essencial do negócio ora contratado e é outorgado em caráter irrevogável e irretratável, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

5.3.6. A Securitizadora exercerá sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente (excusando 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 prévia à Cedente, para o adimplemento das Obrigações Garantidas, devendo a Securitizadora informar a Cedente acerca dos atos já realizados.

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.

5.4. Alienação Fiduciária de Quotas: Adicionalmente, e sem prejuízo das demais Garantias aqui previstas, para a garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, os Fiadores, na qualidade de sócios da Cedente, outorgam à Securitizadora a Alienação Fiduciária de Quotas.

5.4.1. Tendo em vista a relevância do sucesso na execução do Empreendimento Imobiliário, a Alienação Fiduciária de Quotas prevê a possibilidade de, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas pela Cedente, a assunção pela Cessionária (por si ou por pessoas por ela indicadas) da gestão das atividades da Cedente em relação à participação do Grupo Cem, a fim de adimplir com as Obrigações Garantidas inadimplidas e/ou minimizar o impacto de seu inadimplemento, visando a consecução do Empreendimento Imobiliário ("Step-In").

5.4.2. Os Fiadores declaram-se cientes e de acordo com as condições e impactos da eventual execução da Cláusula de *Step-In* acima prevista, responsabilizando-se perante a Cedente, seus sócios e/ou quaisquer terceiros, por qualquer prejuízo que estes venham a sofrer em decorrência da execução, pela Cessionária, da Cláusula de *Step-In* prevista na Alienação Fiduciária de Quotas.

5.5. 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 dos Créditos Imobiliários Totais, observado o quanto disposto no item 4.5 acima ("Coobrigação").

5.5.1. Em razão da Coobrigação, a Cedente estará obrigada a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários Totais até os valores mínimos das Razões de Garantia, 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.

5.5.2. 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.

5.6. Fiança: Os Fiadores comparecem ao presente Contrato de Cessão para prestar garantia fidejussória, mediante a aposição de suas assinaturas neste instrumento, na condição de solidariamente coobrigadas e principais pagadores, com a 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 lhes impeça de assumir a Fiança.

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

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

5.6.3. Nenhuma objeção ou oposição da 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 possam 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 eles, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.

5.6.5. Os cônjuges dos Fiadores (que também são Fiadores) comparecem no presente Contrato de Cessão para anuir com a Fiança prestada pelos Fiadores, em atendimento ao artigo 1.647 do Código Civil, nada tendo a reclamar acerca da garantia prestada e seus termos a qualquer tempo.

5.7. 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 Fiadores têm ciência e concordam que o Fundo de Reserva representa garantia de liquidez constituída em favor dos investidores para suprir eventos de falta de recursos para manutenção dos pagamentos dos CRI, pagamentos do Patrimônio Separado ou qualquer outra Obrigação Garantida. Sendo assim, não poderá Cedente e Fiadores, em momento algum ou por qualquer motivo, escusar-se de cumprir 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 e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou **(iii)** em

fundos de investimento com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo ("Aplicações Financeiras Permitidas").

5.7.3. 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) notificar a Cedente e os Fiadores ordenando que estes aportem os recursos faltantes dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da referida notificação, e/ou (ii) mediante a utilização de recursos da Ordem de Pagamentos, de recursos do Saldo Remanescente do Preço de Cessão, ou de qualquer recurso devido à Cedente.

5.8. Fundo de Obras: A Securitizadora está autorizada a constituir o Fundo de Obras no valor equivalente a R\$ 19.604.485,65 (dezenove milhões, seiscentos e quatro mil, quatrocentos e oitenta e cinco Reais e sessenta e cinco centavos), 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, ou periodicidade maior, em casos de eventos meteorológicos que assim se justifiquem à critério da 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, em até 3 (três) dias úteis contados do recebimento do Relatório de Medição correspondente.

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, observado que em casos de eventos meteorológicos a Securitizadora poderá dispensar a medição.

5.8.3. Caso, a partir de 01 de Agosto de 2020, os custos 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 (incluindo, mas não se limitando pela eventual não liberação e todas as Tranches), a diferença a maior deverá ser arcada pela Cedente (diretamente ou por meio da Ordem de Pagamentos - "Recomposição do Fundo de Obras"), de modo que futuras liberações do Fundo de Obras não considerarão tal diferença (*i.e.* num cenário de evolução de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), e diferença para a Cedente de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a próxima liberação corresponderá a R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

5.8.3.1. Na hipótese da Cedente deixar de arcar com os custos necessários ao regular andamento da execução das obras do Empreendimento Imobiliário conforme cronogramas físico-financeiros considerados para fins desta Operação, ela deverá, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis dias contados da verificação em Relatório de Medição de atraso das obras, depositar na Conta Centralizadora a totalidade do saldo remanescente necessário para integral conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, sob pena de excussão pela Securitizadora das Garantias da Operação para satisfazer tal obrigação.

5.8.3.2. Para fins da cláusula 5.8.3.1 acima, deverão ser depositados na Conta Centralizadora a totalidade dos recursos necessários para conclusão integral das obras do Empreendimento Imobiliário e, portanto, não serão considerados os valores de Fundo de Obras que porventura seriam subtraídos do Preço de Cessão de CRI ou tranches dos CRI ainda não integralizadas.

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.

5.8.4. Enquanto a totalidade das séries de CRI não tiver sido integralizada 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, sendo que quaisquer rendimentos decorrentes destes investimentos integrarão automaticamente o Fundos de Obras.

5.8.6. Após a conclusão das obras e obtenção do competente Auto de Conclusão / Termo de Verificação de Obras ou documento equivalente, 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.

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

Advogados do Brasil, além de notável formação acadêmica, vasta experiência e reconhecida capacidade de execução do trabalho indicado pela Securitizadora.

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

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

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

CLÁUSULA SEXTA – DA RECOMPRA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA ANTECIPAÇÃO DO TÉRMINO DA OPERAÇÃO

6.1. 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 outras hipóteses usualmente consideradas pelo mercado de capitais para operações semelhantes a esta. 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.

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 nesse sentido, enviado 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 2% (dois por cento) calculada sobre o saldo devedor se a recompra for realizada até o 65º (sexagésimo quinto) 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 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

Alienação Fiduciária de Quotas; (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) redução do capital social ou resgate de quotas representativas do capital social da Cedente; (v) distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos aos sócios da Cedente antes da quitação integral das Obrigações Garantidas; (viii) 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;

h) 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;

i) 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;

j) se houver protesto legítimo de títulos, contra a Cedente, suas controladas, Controladoras ou coligadas, 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\$ 2.000.000,00 (dois milhão de reais), sem que a sustação seja obtida no prazo legal;

k) no caso de não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado, contra a Cedente ou contra os Fiadores, em valor individual ou agregado igual ou maior do que R\$ 1.000.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu valor equivalente em outras moedas;

l) 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\$ 2.000.000,00 (dois milhão 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;

m) caso os Relatórios de Medição indiquem desvios nas obras ou no Empreendimento Imobiliário, 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 relacionadas aos itens (i) e (ii) ligados a qualidade e ao cumprimento do cronograma físico financeiro de obra do Empreendimento Imobiliário;

- n)** caso: (i) a Cedente deixe de notificar a Securitizadora em até 2 (dois) 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, projeto, obras, cronograma físico-financeiro, contratação e manutenção de terceiros prestadores de serviços essenciais das obras, propaganda, marketing, estratégia de vendas, política de renegociação etc;
- o)** caso a Cedente faça a venda de Lotes não vinculados ao presente Contrato de Cessão em preferência e detrimento da venda de Lotes que estejam vinculados;
- p)** caso as declarações prestadas pela Cedente e/ou Fiadores se provem falsas ou se revelarem incorretas ou enganosas;
- q)** alteração dos termos e condições dos Contratos Imobiliários em desacordo com o Contrato de Servicing;
- r)** alteração das declarações da Cedente ou dos Fiadores em relação àquelas prestadas na data de assinatura do Contrato de Cessão;
- s)** caso ocorram, no entendimento da Securitizadora e/ou do Medidor de Obras, alterações injustificáveis ao cronograma de obras, incluindo sua prorrogação ou atraso na data final de entrega do Empreendimento Imobiliário, as quais devem se dar em 30 de dezembro de 2020, ou mesmo a interrupção ou paralisação das obras ou falta de recursos para sua execução em razão do não atingimento de Razão de Garantia para liberação da Segunda ou Terceira Tranches;
- t)** caso ocorram, no entendimento da Securitizadora e/ou do Medidor de Obras, alterações injustificáveis no custo estimado das obras do Empreendimento Imobiliário;
- u)** caso ocorram alterações nos projetos do Empreendimento Imobiliário, ou na qualidade de suas obras, que não contem com a avaliação e aprovação prévia da Securitizadora e do Medidor de Obras;
- 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 constata-se, a qualquer momento, que os requisitos para sua emissão não poderão ser de qualquer forma cumpridos pela Cedente;
- w)** 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;
- x)** 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;

y) depósito de valores em conta distinta da Conta Centralizadora e que não cumpra o estipulado na cláusula 3.3;

z) 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 sem anuência da Securitizadora;

aa) arresto, sequestro ou penhora de bens da Cedente, seus controladores e controladas, e/ou dos Fiadores que afetem direta ou indiretamente os Créditos Imobiliários Totais e/ou as Garantias;

bb) ocorrência de qualquer outro tipo de alavancagem financeira pela Cedente, exceto por operações que envolvam tão somente os créditos imobiliários titulados pela Miríade, ou seja, que não estejam vinculados aos Créditos Imobiliários Totais;

cc) ações ou processos jurídicos envolvendo os imóveis e/ou o Empreendimento Imobiliário que afetem significativamente a venda dos Lotes

dd) caso a Cedente desenvolva quaisquer atividades que não estejam relacionadas com o Empreendimento Imobiliário, conforme descritos no item 'g)' das "Considerações Preliminares";

ee) utilização dos recursos captados em desconformidade com a destinação dos recursos previstas neste instrumento; e

ff) caso a Cedente, suas controladas, Controladoras, sócios, administradores, sejam implicadas em inquéritos civis ou criminais, ou sejam condenadas por crime (principalmente os constantes da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, 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), 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.

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.

6.5. Na ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários, à Cedente será dada a oportunidade de apresentar em 3 (três) Dias Úteis, a partir de notificação da Securitizadora, solução, ou solucionar, de acordo com a Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários ocorrida. Após isso 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, após 2 (duas) tentativas, 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 2 (dois) 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 de 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.

6.6. Sem prejuízo da configuração de uma Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários e inclusive em caso de descumprimentos deste instrumento que não configurem tais hipóteses, 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.

6.6.1. 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

7.1. 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

Total dos Créditos Imobiliários, 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.

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 tem 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 manter na posição contratual de vendedora, cedente e/ou proprietária dos Lotes. Ainda, a Cedente se obriga a ressarcir integralmente a Securitizadora caso seja necessário dispendar quaisquer recursos em razão de distrato com devolução de valores.

7.1.3. A Multa Indenizatória será paga no prazo de até 2 (dois) 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, exceto caso a Securitizadora tenha dado causa à referida demanda.

CLÁUSULA OITAVA – DAS DECLARAÇÕES, COMPROMISSOS E OBRIGAÇÕES

8.1. Cada uma das Partes declara e garante, individualmente, às demais Partes que:

a) 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;

- b)** este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- c)** 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;
- d)** 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 vinculadas, 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;
- e)** está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação a eles de boa-fé, probidade e com lealdade;
- f)** 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;
- g)** as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- h)** 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;
- i)** 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
- j)** 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.

8.2. A Cedente declara ainda que:

- a)** 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;
- b)** os Créditos Imobiliários ora cedidos atendem aos Critérios de Elegibilidade;

- c)** os Créditos Cedidos Fiduciariamente atenderão aos Critérios de Elegibilidade, conforme aplicáveis;
- d)** a aderência aos Critérios de Elegibilidade será assegurada aos Créditos Imobiliários Totais até a liquidação total das Obrigações Garantidas;
- e)** os Contratos Imobiliários foram celebrados em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
- f)** 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;
- g)** responsabiliza-se pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Créditos Imobiliários Totais;
- h)** 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 seu conhecimento 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;
- i)** 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 dos Lotes, inclusive por meio da contratação de advogados e tomada de medidas judiciais, sempre no menor espaço de tempo possível; e
- j)** atestam a regularidade dos imóveis e do Empreendimento Imobiliário, incluído aprovações perante prefeitura e órgãos ambientais aplicáveis, entre outros;
- k)** atestam a inexistência de ações ou processos envolvendo a Cedente e/ou os Fiadores que possam afetar a cessão de créditos ora contratada;
- l)** ratificam 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;
- m)** de que o Empreendimento Imobiliário é o único empreendimento em desenvolvimento pela Cedente;
- n)** atestam a inexistência de débitos fiscais, previdenciários ou de qualquer outra natureza ou perante terceiros que possa afetar a cessão de créditos ora contratada;

- 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

judicialmente pelo respectivo Devedor, a Cedente fica obrigada a se defender de forma tempestiva e eficaz, sendo certo que a Cedente ficará 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;

c) 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;

d) 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;

e) 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;

f) informar a Securitizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após seu conhecimento, a respeito da ocorrência de qualquer hipótese de recompra compulsória de que tenha conhecimento;

g) cumprir todas as obrigações, principais ou acessórias, necessárias ao regular exercício de suas atividades, incluindo, aquelas de natureza trabalhista, tributária, previdenciária ou ambiental;

h) manter em dia todas as licenças necessárias ao regular exercício de suas atividades;

i) apresentar suas demonstrações financeiras (auditadas ou não) conforme se tornem disponíveis;

j) comunicar a Securitizadora sobre quaisquer notificações, notificações de infração, intimações ou multas impostas por órgãos municipais, estaduais ou federais que possam afetar os imóveis ou o Empreendimento Imobiliário, bem como sobre a propositura de quaisquer ações ou processos envolvendo os imóveis ou o Empreendimento Imobiliário; e

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;

- (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 UTM, 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 UTM.

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.

(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;

- 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

13.1. 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.

13.2. 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.

13.3. 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

14.1. 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.

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

14.3. 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.

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

sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

14.12. 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 (inclusive as financeiras do Empreendimento Imobiliário e as relacionadas ao patrimônio da Cedente e Fiadores) a investidores interessados na aquisição dos CRI, sempre no intuito de suportar sua tomada de decisão.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ARBITRAGEM

15.1. 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.

15.2. 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 de 1996, conforme alterada ("Lei 9.307").

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

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

15.2.3. A Parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nome(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 emvidarão 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.

ORIGINAL ASSINADO EM SÃO PAULO, EM 12 DE FEVEREIRO DE 2020 E ADITAMENTO EM [•] DE JUNHO 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]

* * *