**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS EM GARANTIA SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular (“Contrato de Cessão Fiduciária”), na melhor forma de direito as partes:

- na qualidade de cedentes e fiduciantes:

**CCG – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, Sala 1, CEP 14890-214, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.273.193/0001-70, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“CCG”);

**CEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada com sede no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Carlos Berchieri, nº 940, Centro, CEP 14870-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 56.759.947/0001-35, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“CEM Empreendimentos”);

**LFP QUINTA DO SALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, Sala 4, CEP 14890-214, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.962.825/0001-20, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“LFP Quinta do Salto”);

**CONDOMÍNIO VALE DAS ARARAS SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, Sala 5, CEP 14890-214, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.044.890/0001-07, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Vale das Araras SPE”);

**BASSK EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, Sala 11, CEP 14890-214, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.719.220/0001-40, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Bassk SPE”);

**MR – LAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 5.000, Salas 1811 e 1812, Iguatemi, CEP 15093-340, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.789.487/0001-45, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“MR – Lago SPE”);

**PARQUE CIDADE JARDIM VOTUPORANGA SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, Sala 3, CEP 14890-214, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.719.220/0001-40, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Parque Cidade Jardim SPE”);

**LAP PARQUE SÃO MATEUS II EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, Sala 7, CEP 14890-214, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.930.395/0001-90, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“LAP Parque São Mateus II SPE”);

**ANTÔNIO CARLOS MERENDA**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com a Sra. Maria Cristina Pontes de Moraes Merenda, abaixo qualificada, corretor de imóveis, portador da cédula de identidade RG nº 7.327.811-7 (SSP/SP), inscrito no CPF/ME sob o nº 748.409.168-53, residente e domiciliado no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Sylvio Vantini, nº 22, bairro Nova Jaboticabal, CEP 14887-014 (“Sr. Antônio”); e

**MARIA CRISTINA PONTES DE MORAES MERENDA**, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com o Sr. Antônio Carlos Merenda, acima qualificado, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 11.742.821-8 (SSP/SP), inscrita no CPF/ME sob o nº 045.089.868-70, residente e domiciliada no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Sylvio Vantini, nº 22, bairro Nova Jaboticabal, CEP 14887-014 (“Sra. Maria” – em conjunto com o Sr. Antônio, os “Garantidores”; e, em conjunto com a CCG, a CEM Empreendimentos e a LFP Quinta do Salto SPE, a SPE Vale das Araras, a Bassk SPE, a MR – Lago SPE, a Parque Cidade Jardim SPE e a LAP Parque São Mateus II SPE, as “Fiduciantes”);

- na qualidade de cessionária e fiduciária:

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

- na qualidade de devedora das CCB (conforme abaixo definidas):

**GRUPO CEM PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.322.386/0001-50, com sede no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, CEP 14890-214, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Devedora”);

(As Fiduciantes, a Securitizadora e a Devedora, adiante denominados em conjunto como “Partes” ou, individual e indistintamente, “Parte”).

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

1. a CCG é desenvolvedora e/ou proprietária de lotes dos loteamentos a seguir:
2. “Jardim Amélia”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 7.703 do Oficial de Registro de Imóveis de Palestina/SP;
3. “Jardim Cidade Jardim II”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 50.902 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Votuporanga/SP;
4. “Jardim Ecoville”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 17.188 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Garça/SP;
5. “Jardim Lhen Nicolau”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 35.453 do Registro de Imóveis de Olímpia/SP;
6. “Jardim Morada Nova”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 38.397 do Registro de Imóveis de Jaboticabal/SP;
7. “Jardim Nova Taiúva”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 39.928 do Registro de Imóveis de Jaboticabal/SP;
8. “Jardim Osvaldo Silva”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 703 do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pedregulho/SP;
9. “Jardim Portinari”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 12.530 do Oficial de Registro de Imóveis de Igarapava/SP;
10. “Jardim Tavares”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 6.947 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Joaquim da Barra/SP;
11. “Parque das Laranjeiras”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 9.382 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Nova Granada/SP;
12. “Portal do Primavera Residence”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 19.670 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Joaquim da Barra/SP;
13. “Quinta do Lago Residence”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 93.764 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP;
14. “Residencial Itália”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 67.163 do Oficial de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP; e
15. “Residencial Vila Verde”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 87.806 do do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP;
16. a CEM Empreendimentos é desenvolvedora e/ou proprietária de lotes dos loteamentos a seguir:
17. “Jardim Imperial”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 9.173 do Registro de Imóveis de Monte Alto/SP;
18. “Jardim Imperador”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 21.426 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Garça/SP;
19. “Jardim Santa Cruz”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 41.085 do Registro de Imóveis de Mogi Guaçu/SP;
20. “Jardim São Luiz”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 21.853 do Ofícial de Registro de Imóveis de Taquaritinga/SP;
21. “Jardim Doutor Joaquim de Paula Ribeiro”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 21.964 do Oficial de Registro de Imóveis de Ituverava/SP;
22. “Residencial Bom Jesus”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 37.366 do Registro de Imóveis de Jaboticabal/SP;
23. “Vila Hípica”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 44.445 do Registro de Imóveis de Barretos/SP;
24. “Estância Hípica”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 99.932 do Registro de Imóveis de Americana/SP;
25. “Jardim Monte das Oliveiras”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 1.359 do Registro de Imóveis de Americana/SP; e
26. “Jardim Nova Morada”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 71.599 do Oficial de Registro de Imóveis de Jaú/SP;
27. a LFP Quinta do Salto SPE é desenvolvedora e proprietária de lotes do loteamento “Quinta do Salto Ecco Residence”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 120.654 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP;
28. a Vale das Araras SPE é desenvolvedora e proprietária de lotes do loteamento “Quinta do Salto Ecco Residence”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 6.903 do Registro de Imóveis e Anexos de Rio Verde/GO;
29. a Bassk SPE é desenvolvedora e proprietária de lotes do loteamento “Jardim Miraflores I”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 42.728 do Oficial de Registro de Imóveis de Mirassol/SP;
30. a MR – Lago SPE é desenvolvedora e/ou proprietária de lotes dos loteamentos a seguir:
31. “Jardim Renascença”, desenvolvido no imóvel objeto da transcrição nº 16.229 do Oficial do Registro de Imóveis de Mirassol/SP; e
32. “Recanto do Lago”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 69.073 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP;
33. a Parque Cidade Jardim SPE é desenvolvedora e proprietária de lotes do loteamento “Parque Cidade Jardim”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 41.665 do Registro de Imóveis de Votuporanga/SP;
34. a LAP Parque São Mateus II SPE é desenvolvedora e proprietária de lotes do loteamento “Parque São Mateus II”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 95.369 do 1º Registro de Imóveis e Anexos de Piracicaba/SP;
35. os Srs. Antônio e Maria são desenvolvedores e proprietários de lotes do loteamento “Parque São Mateus” , desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 61.673 do 1º Registro de Imóveis de Votuporanga/SP;
36. todos os loteamentos acima elencados (doravante, os “Empreendimentos Imobiliários”) encontram-se integralmente desenvolvidos (performados);

1. a Devedora emitiu, em 29 de abril de 2020, com aval dos Garantidores, em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, companhia hipotecária, inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.282.093/0001-50, com sede na Avenida Cristovão Colombo, nº 2955 – Cj. 501, Floresta, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 90560-002 (“Cedente”), as Cédulas de Crédito Bancário nº 41500687-2, nº 41500688-0, nº 41500724-0, nº 41500725-9, nº 41500726-7, nº 41500727-5, nº 41500728-3, nº 41500729-1, nº 41500730-5, nº 41500731-3, nº 41500732-1 e nº 41500733-0 (“CCB 1”, “CCB 2”, “CCB 3”, “CCB 4”, “CCB 5”, “CCB 6”, “CCB 7”, “CCB 8”, “CCB 9”, “CCB 10”, “CCB 11” e “CCB 12” – em conjunto, as “CCB”), por meio das quais a Cedente concedeu à Fiduciante os Financiamentos Imobiliários;
2. em decorrência da concessão dos Financiamentos Imobiliários, a Fiduciante se obrigou a pagar à Cedente os Créditos Imobiliários CCB, os quais foram cedidos pela Cedente à Securitizadora por meio do “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” firmado nesta data entre a Cedente e a Securitizadora com a anuência da Devedora e dos Avalistas (“Contrato de Cessão”), para lastrear os CRI das 395ª, 396ª, 397ª, 398ª, 399ª, 400ª, 401ª, 402ª, 403ª, 404ª, 405ª e 406ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora (“Emissão”);
3. para assegurar o pagamento dos investimentos feitos pelos investidores de CRI, a Securitizadora acordou com a Devedora a constituição de Garantias para a estrutura financeira de captação, conforme definidas na Cláusula 5.2 do Contrato de Cessão; e
4. os termos em maiúsculas aqui utilizados e porventura não definidos neste instrumento têm o significado que lhes é atribuído no Contrato de Cessão e/ou no Termo de Securitização;

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

**III – CLÁUSULAS**

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

* 1. As Partes aqui ajustam os termos e condições para a cessão fiduciária dos créditos existentes e futuros (“Créditos da Cessão Fiduciária”) que encontram-se e/ou serão constituídos em decorrência da formalização de cada instrumento de compra e venda de bem imóvel celebrado pelas Fiduciantes para formalizar a venda dos lotes dos Empreendimentos Imobiliários (“Contratos Imobiliários” e “Lotes”, respectivamente) com as pessoas físicas e/ou jurídicas que adquiriram e/ou adquirirão os Lotes por meio dos Contratos Imobiliários e são, por conseguinte, devedoras dos Créditos da Cessão Fiduciária (“Devedores dos Créditos da Cessão Fiduciária”), e Créditos da Cessão Fiduciária decorrentes de novos Contratos Imobiliários celebrados em substituição a Contratos Imobiliários distratados(“Cessão Fiduciária”), como garantia, condicionada aos termos e condições deste Contrato de Cessão Fiduciária e dos demais Documentos da Operação, e especificamente sujeita à Condição Precedente definida neste Contrato de Cessão Fiduciária, de:

(i) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora nas CCB;

(ii) todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora;

(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 dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários CCB 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”).

* + 1. Os Créditos da Cessão Fiduciária objeto da Cessão Fiduciária estão indicados no Anexo I – A; os Lotes atualmente em estoque, cuja futura venda originará Créditos da Cessão Fiduciária adicionais, estão indicadas no Anexo I – B; e os Lotes que não integram a presente operação estão indicadas no Anexo I – C.
		2. Mediante a implementação da Condição Precedente, as Fiduciantes cederão ~~e~~ transferirão fiduciariamente à Securitizadora os Créditos da Cessão Fiduciária, incluindo seu principal, juros, atualização monetária, garantias e demais acessórios, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza.
	1. As Partes concordam que, por força deste Contrato de Cessão Fiduciária, a Securitizadora assumirá apenas a posição de credora fiduciária dos Créditos da Cessão Fiduciária, o que abrange os direitos e ações relativos aos Créditos da Cessão Fiduciária, inclusive eventuais garantias, permanecendo as Fiduciantes responsáveis por todas as obrigações assumidas perante os Devedores dos Créditos da Cessão Fiduciária no âmbito dos Contratos Imobiliários e/ou terceiros em relação aos Empreendimentos Imobiliários ou à comercialização dos Lotes, não havendo qualquer transferência de posição contratual entre Fiduciantes e Securitizadora.
	2. Considerando que a presente Cessão Fiduciária destina-se a garantir o adimplemento das Obrigações Garantidas que decorrem das CCB, e que as CCB, representadas pelas CCI, servirão de lastro para os CRI, os Créditos da Cessão Fiduciária permanecerão a eles vinculados até o integral cumprimento das obrigações decorrentes dos CRI, conforme refletidas nos Documentos da Operação, sendo essencial que os Créditos da Cessão Fiduciária mantenham as características, incluindo o fluxo de pagamentos necessário para fazer frente a tais obrigações, e certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro dos CRI, e, portanto, somente poderá ser realizada mediante aprovação dos Titulares dos CRI em assembleia geral (“Assembleia dos Titulares dos CRI”) convocada para esse fim.
	3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 1.3 acima, as Fiduciantes poderão renegociar os termos do Contratos Imobiliários com os respectivos Devedores dos Créditos da Cessão Fiduciária sempre que assim considerarem conveniente para a manutenção do fluxo de pagamentos dos Créditos da Cessão Fiduciária.
	4. As Fiduciantes e os Garantidores obrigam-se a adotar todas as medidas necessárias para fazer 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.
	5. As As Partes estabelecem que o saldo devedor dos Créditos da Cessão Fiduciária é de R$ 188.621.105,08 (cento e oitenta e oito milhões seiscentos e vinte e um mil cento e cinco reais), posicionados na data de 29 de abril de 2020.
	6. Para fins do disposto no artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme posteriormente alterada, o valor total das Obrigações Garantidas resulta, em 29 de abril de 2020, em R$ 162.000.000,00 (cento e sessenta e dois milhões de reais).
	7. As Partes declaram, para os fins do artigo 18 da Lei 9.514 e demais disposições aplicáveis que as Obrigações Garantidas têm as seguintes características gerais:
1. Créditos Imobiliários CCB representados pelas CCI
2. Valor Total: R$ 162.000.000,00 (cento e sessenta e dois milhões), sendo R$ 74.690.000,00 (setenta e quatro milhões, seiscentos e noventa mil reais) decorrentes da CCB 1, R$ 16.005.000,00 (dezesseis milhões, cinco mil reais) decorrentes da CCB 2, R$ 16.005.000,00 (dezesseis milhões, cinco mil reais) decorrentes da CCB 3, R$ 30.310.000,00 (trinta milhões, trezentos e dez mil reais) decorrentes da CCB 4, R$ 6.495.000,00 (seis milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil reais) decorrentes da CCB 5, R$ 6.495.000,00 (seis milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil reais) decorrentes da CCB 6, R$ 4.200.000,00 (quatro milhões, duzentos mil reais) decorrentes da CCB 7, R$ 900.000,00 (novecentos mil reais) decorrentes da CCB 8, R$ 900.000,00 (novecentos mil reais) decorrentes da CCB 9, R$ 4.200.000,00 (quatro milhões, duzentos mil reais) decorrentes da CCB 10, R$ 900.000,00 (novecentos mil reais) decorrentes da CCB 11 e R$ 900.000,00 (novecentos mil reais) decorrentes da CCB 12 em 29 de abril de 2020 (“Data de Emissão”);
3. Atualização monetária: anual pelo IPCA;
4. Encargos moratórios: Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária de acordo com a variação positiva do IPCA, calculados sobre o valor total do pagamento em atraso;
5. Remuneração: taxa efetiva de juros de 7,50% (sete inteiros, cinco décimos por cento) ao ano para a CCB 1, 10,50% (dez inteiros, cinco décimos por cento) ao ano para a CCB 2, 14,50% (quatorze inteiros, cinco décimos por cento) ao ano para a CCB 3, 7,50% (sete inteiros, cinco décimos por cento) ao ano para a CCB 4, 10,50% (dez inteiros, cinco décimos por cento) ao ano para a CCB 5, 14,50% (quatorze inteiros, cinco décimos por cento) ao ano para a CCB 6, 7,50% (sete inteiros, cinco décimos por cento) ao ano para a CCB 7, 10,50% (dez inteiros, cinco décimos por cento) ao ano para a CCB 8, 14,50% (quatorze inteiros, cinco décimos por cento) ao ano para a CCB 9, 7,50% (sete inteiros, cinco décimos por cento) ao ano para a CCB 10, 10,50% (dez inteiros, cinco décimos por cento) ao ano para a CCB 11, 14,50% (quatorze inteiros, cinco décimos por cento) ao ano para a CCB 12, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;
6. O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados nas CCB e na Escritura de Emissão de CCI;
7. CRI
8. Emissão: 1ª;
9. Série: 395ª, 396ª, 397ª, 398ª, 399ª, 400ª, 401ª, 402ª, 403ª, 404ª, 405ª e 406ª Séries;
10. Valor Global: R$ 162.000.000,00 (cento e sessenta e dois milhões de reais), sendo R$ 113.400.000,00 (centro e treze milhões, quatrocentos mil reais) dos CRI Seniores, R$ 24.300.000,00 (vinte e quatro milhões, trezentos mil reais) dos CRI Mezanino e R$ 24.300.000,00 (vinte e quatro milhões, trezentos mil reais) dos CRI Subordinados, na, na Data de Emissão;
11. Remuneração: taxa efetiva de juros de 7,50% (sete inteiros, cinco décimos por cento) ao ano para os CRI Seniores, 10,50% (dez inteiros, cinco décimos por cento) ao ano para os CRI Mezanino, e 14,50% (quatorze inteiros, cinco décimos por cento) ao ano para os CRI Subordinados, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;
12. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II do Termo de Securitização;
13. Atualização Monetária: anual pelo IPCA;
14. Regime Fiduciário: Sim;
15. Garantias: (i) Aval; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas;
16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Fiduciária;
17. Ambiente de Depósito Eletrônico, Negociação e Liquidação Financeira: B3 (segmento CETIP UTVM);
18. Local de Emissão: São Paulo – SP; e
19. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II ao Termo de Securitização.
	1. Aplicar-se-á à Cessão Fiduciária, no que couber e não for contrário a algum dispositivo deste instrumento, o disposto nos artigos 1.421, 1.425 e 1.426, do Código Civil.
	2. As Fiduciantes obrigam-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 da Cessão Fiduciária, 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 da Cessão Fiduciária.
	3. Sempre que forem celebrados novos Contratos Imobiliários, as Fiduciantes obrigam-se a acrescentar à garantia de Cessão Fiduciária os Créditos da Cessão Fiduciária, até a liquidação total das Obrigações Garantidas.
	4. Não obstante os Créditos da Cessão Fiduciária 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 II (“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 Fiduciantes nos termos do Contrato de Servicing. A celebração de tais Termos de Cessão Fiduciária será feita sempre que a Securitizadora solicitar.
	5. Nesta hipótese, as Fiduciantes deverão 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 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de sua assinatura, o que deverá ser comprovado em até 2 (dois) Dias Úteis dos registros. A Securitizadora deverá encaminhar Termo de Cessão Fiduciária ao Agente Fiduciário 2 (dois) Dias Úteis dos registros.

1.13.1. As Fiduciantes, a Devedora e os Garantidores nomeiam a Securitizadora, de forma irrevogável e irretratável, como sua procuradora, com poderes (i) para representar as Fiduciantes “em causa própria”, nos termos do artigo 685 do Código Civil na celebração dos Termos de Cessão Fiduciária, com a exclusiva finalidade de, se necessário, incluir a descrição dos Créditos da Cessão Fiduciária e/ou a modificação das características dos Contratos Imobiliários neste Contrato de Cessão Fiduciária, em periodicidade trimestral, observado o disposto neste Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) representar as Fiduciantes, a Devedora e os Garantidores perante os Cartórios de Títulos e Documentos da sede das Partes para promover a averbação dos Termos de Cessão Fiduciária à margem deste Contrato, e (iii) para tomar as medidas necessárias com relação ao aperfeiçoamento e à excussão da garantia aqui prevista, nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária. As Fiduciantes, a Devedora e os Garantidores concordam em assinar e entregar à Securitizadora a procuração de modelo previsto no Anexo III, bem como a qualquer sucessor seu, desde que comprovadamente esteja subrrogado nos direitos e deveres da Securitizadora entabulados pelo presente Contrato, para assegurar que tal sucessor tenha poderes para praticar os atos e deter os direitos e obrigações especificados no presente instrumento. O mandato ora outorgado à Securitizadora é considerado condição essencial do negócio ora contratado e é outorgado em caráter irrevogável e irretratável, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas; sendo vedado o substabelecimento.

* 1. A Securitizadora exercerá sobre os Créditos da Cessão Fiduciária os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente (excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei), podendo consolidar a propriedade dos Créditos da Cessão Fiduciária, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, mediante prévia comunicação às Fiduciantes, para o adimplemento das Obrigações Garantidas, devendo depositar os valores recebidos na Conta Centralizadora. Sem prejuízo, a Securitizadora não dará descontos ou fará acordos com Devedores dos Créditos da Cessão Fiduciária tendo por objeto os Créditos da Cessão Fiduciária sem a prévia anuência das Fiduciantes, por escrito, ficando a estas facultado autorizar tais descontos, desde que preservadas as Razões de Garantia.
	2. Verificado o não cumprimento das Obrigações Garantidas, os Créditos da Cessão Fiduciária 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 da Cessão Fiduciária dos Créditos da Cessão Fiduciária serão consideradas na quitação das Obrigações Garantidas.
	3. 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. Sem prejuízo, fica desde já autorizada a Securitizadora a valer-se dos recursos decorrentes do pagamento dos Créditos da Cessão Fiduciária para liquidar os pagamentos ordinários das Obrigações Garantidas automaticamente, independentemente de notificação às Fiduciantes.

**CLÁUSULA SEGUNDA – CONDIÇÃO PRECEDENTE E REGISTRO**

1. Este Contrato de Cessão Fiduciária permanecerá com seus efeitos suspensos, nos termos do artigo 125 do Código Civil, até que ocorra a liberação de todos os gravames que recai sobre os Créditos da Cessão Fiduciária em razão da cessão e da cessão fiduciária realizadas pela Devedora e/ou Fiduciantes, e que atualmente recaem sobre os Créditos da Cessão Fiduciária, conforme cláusula 7.1, item (e), abaixo (“Condição Precedente”). Referida liberação ocorrerá automaticamente mediante a emissão dos respectivos instrumentos de quitação pelos atuais credores, devidamente registrados nos competentes Registros de Títulos e Documentos.
2. Este Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser registrado pelas Fiduciantes, às suas expensas, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes em até 60 (sessenta) dias contados da presente data.

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

1. A partir da implementação da Condição Precedente e até o integral cumprimento das obrigações decorrentes dos CRI, os Créditos da Cessão Fiduciária passarão à propriedade fiduciária da Securitizadora, que ficará investida no direito de cobrar e receber dos Devedores dos Créditos da Cessão Fiduciária as prestações com vencimento a partir da presente data, assim como a exercer todos os direitos e ações que antes competiam às Fiduciantes, observados os termos desta Cláusula.
2. Todo e qualquer pagamento dos Créditos da Cessão Fiduciária deverá ser realizado exclusiva e unicamente na Conta Centralizadora; ficando a Securitizadora expressamente autorizada a utilizar seu produto para a liquidação das Obrigações Garantidas, em benefício dos Titulares dos CRI.
	* 1. Para fins de notificação dos Devedores dos Créditos da Cessão Fiduciária, na forma exigida pelo artigo 290 do Código Civil, os boletos emitidos a partir da data de implementação da Condição Precedente deverão ter a inserção da seguinte mensagem: *“As parcelas devidas pela cota adquirida foram cedidas à Forte Securitizadora S.A.*”. Comprovação do cumprimento desta obrigação poderá ser exigida pela Securitizadora a qualquer tempo, mediante envio de amostragem a ser verificada pelo Servicer. Alternativamente, as Fiduciantes 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 Cessão Fiduciária.
3. Durante toda a vigência da operação de CRI, obrigam-se as Fiduciantes a transferir para a Conta Centralizadora todo e qualquer recurso que venham a receber diretamente dos Devedores dos Créditos da Cessão Fiduciária relacionados aos Créditos da Cessão Fiduciária, inclusive no que se refere a (i) pagamentos de parcelas em atraso e (ii) pagamento de antecipações. Semanalmente, as Fiduciantes apurarão os valores recebidos em suas contas correntes na semana imediatamente anterior, para validação do Servicer. A transferência pelas Fiduciantes será feita em até 03 (três) Dias Úteis contado da validação do Servicer (“Prazo de Repasse”), e sempre dentro da mesma semana de apuração.

3.3.1. A não transferência obriga as Fiduciantes a pagarem 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, as Fiduciantes serão fiel depositárias dos valores ora mencionados, nos termos do artigo 640 do Código Civil.

3.3.2. Caso os valores depositados às Fiduciantes não sejam repassados à Securitizadora em até 30 (trinta) dias contados da data do respectivo depósito, ocorrerá o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

1. A Securitizadora, na qualidade de beneficiária dos Créditos da Cessão Fiduciária, tem todas as prerrogativas e direitos referentes a sua cobrança e recebimento. No entanto, por mera liberalidade da Securitizadora, a qual poderá ser revogada a qualquer tempo nos termos deste instrumento, a administração ordinária e cobrança dos Créditos da Cessão Fiduciária continuará sob responsabilidade das Fiduciantes, e consistirá na realização de, exemplificativamente; (i) verificação, cobrança e renegociação dos Créditos Cedidos Fiduciaramente devidos por Devedores dos Créditos da Cessão Fiduciária inadimplentes; (ii) atualização de saldo devedor dos respectivos Créditos da Cessão Fiduciária; (iv) verificação e efetivação de distratos; (v) manutenção, arquivamento e guarda de toda a documentação referente aos Créditos da Cessão Fiduciária; e (vi) dentre outras atividades relacionadas à administração de carteira de recebíveis, sempre sob monitoramento e validação das ações pelo Servicer.

3.4.1. As Fiduciantes atualmente contratam a Devedora para realizar a cobrança dos Créditos da Cessão Fiduciária. Não obstante, a responsabilidade pelos serviços prestados permanece das Fiduciantes, inclusive acerca da administração dos Créditos da Cessão Fiduciária.

3.4.2. A administração dos Créditos da Cessão Fiduciária 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.

3.4.3. As Fiduciantes deverão atuar na condição de fiéis depositárias dos Contratos Imobiliários, dos demais documentos relacionados aos recebíveis deles decorrentes e aos Créditos da Cessão Fiduciária, bem como dos demais Documentos da Operação (“Documentos Comprobatórios”). Desde que aprovado pelas Fiduciantes, a Securitizadora poderá, às expensas das Fiduciantes, 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 da Cessão Fiduciária em benefício dos CRI, sendo que em ambas as hipóteses a Securitizadora deverá apresentar às Fiduciantes justificativa concreta para a contratação de empresa especializada para a guarda das vias originais dos Documentos Comprobatórios.

3.4.4. As Fiduciantes ficam obrigadas a entregar qualquer Documento Comprobatório em 20 (vinte) dias corridos contados da respectiva solicitação.

3.4.5. O Servicer elaborou e entregou à Securitizadora o Relatório do Servicer, descritivoda auditoria jurídica e financeira dos Contratos Imobiliários. As deficiências de formalização dos Contratos Imobiliários apontadas em tal relatório deverão ser sanadas pelas Fiduciantes, para verificação do Servicer, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados desta data.

1. Não obstante a liberalidade da Securitizadora indicada acima, e considerando que a performance da carteira de Créditos da Cessão Fiduciária é essencial para o pagamento dos CRI, a Securitizadora, com prévia anuência das Fiduciantes, contratará, por meio do Contrato de Servicing e às custas das Fiduciantes, empresa especializada (“Servicer”) no monitoramento de tais serviços para garantir que estejam sendo corretamente prestados.

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

1. fornecerá à Securitizadora, ao Agente Fiduciário e/ou ao Servicer, sempre que solicitado e em até 05 (cinco) Dias Úteis, ou em prazo mais longo em caso de solicitação que demande o levantamento de volume substancial de informações: (i) acesso a sistemas e bancos de dados pertinentes, (ii) informações sobre a aquisição dos Lotes, o pagamento, antecipação e os distratos dos Créditos da Cessão Fiduciária; (iii) posição dos Devedores dos Créditos da Cessão Fiduciária 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 da Cessão Fiduciária, excluídos os pagamentos devidos por Devedores dos Créditos da Cessão Fiduciária inadimplentes; e (v) a identificação dos Contratos Imobiliários; e
2. se obriga a manter hígidas as informações da carteira de Créditos da Cessão Fiduciária e seu controle.

3.5.2. Caso (i) as Fiduciantes não desempenhem de forma eficiente, a critério exclusivo da Securitizadora, quaisquer de suas obrigações referentes à administração ordinária e cobrança dos Créditos da Cessão Fiduciária previstas no presente Contrato de Cessão Fiduciária 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 da Cessão Fiduciária para o Servicer ou um terceiro que deverá ser escolhido pelas Partes, sendo que em ambas as hipóteses a Securitizadora deverá apresentar às Fiduciantes justificativa concreta para exigir a transferência de toda a administração e cobrança dos Créditos da Cessão Fiduciária.

1. Em razão da Cessão Fiduciária, à Securitizadora é atribuído o direito de:
2. conservar e recuperar a posse dos Contratos Imobiliários, contra qualquer terceiro que venha a ameaçá-la, inclusive as próprias Fiduciantes;
3. promover a intimação dos Devedores dos Créditos da Cessão Fiduciária inadimplentes, respeitados os prazos definidos nos Contratos Imobiliários;
4. usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os Créditos da Cessão Fiduciária e exercer os demais direitos conferidos às Fiduciantes nos Contratos Imobiliários; e
5. receber diretamente dos Devedores dos Créditos da Cessão Fiduciária os Créditos da Cessão Fiduciária.

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

1. Considerando que a totalidade dos recursos oriundos dos Créditos da Cessão Fiduciária será recebida na Conta Centralizadora, e sua principal destinação é o pagamento dos CRI e manutenção de sua estrutura, a Securitizadora ficará autorizada a, com os recursos depositados na Conta Centralizadora, realizar os pagamentos devidos em razão dos Créditos Imobiliários CCB, os pagamentos das Despesas Recorrentes e demais despesas do Patrimônio Separado. Nos termos deste instrumento, serão restituídos à Conta Autorizada da Devedora (conforme definida no Contrato de Cessão) os valores que sobejarem na Conta Centralizadora, mediante transferência eletrônica disponível (TED).
2. A Securitizadora adotará o regime de caixa para apuração e utilização dos valores referentes aos Créditos da Cessão Fiduciária. Para fins de monitoramento, 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 dos Créditos da Cessão Fiduciária na Conta Centralizadora ao longo do mês de competência, separando pagamentos de natureza de “antecipação de Créditos da Cessão Fiduciária” (Relatório de Antecipações). Outras informações devidas pelas Fiduciantes e pelo Servicer relacionados aos Créditos da Cessão Fiduciária encontram-se detalhadas no Contrato de Servicing.
3. Nos termos do Contrato de Cessão, a Securitizadora utilizará os recursos recebidos de acordo com a seguinte ordem de pagamentos, prevista no Termo de Securitização (“Ordem de Pagamentos”):
4. Despesas do Patrimônio Separado;
5. Multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
6. Remuneração dos CRI Sêniores;
7. Amortização Programada dos CRI Sêniores;
8. Remuneração dos CRI Mezanino;
9. Amortização Programada dos CRI Mezanino;
10. Remuneração dos CRI Subordinados;
11. Amortização Programada dos CRI Subordinados;
12. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, observado o Termo de Securitização, em razão de amortização extraordinária de Créditos Imobiliários CCB ou de Antecipações, conforme 4.3.1. deste Contrato de Cessão Fiduciária;
13. Recomposição do Fundo de Reserva;
14. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, de forma proporcional, para reenquadramento das Razões Mínimas de Garantia; e
15. Devolução de valores excedentes mediante depósito na Conta Autorizada da Devedora.

4.3.1. Caso ocorra qualquer antecipação de pagamento dos Créditos da Cessão Fiduciária pelos Devedores dos Créditos da Cessão Fiduciária (“Antecipação”), será realizada a correspondente amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários CCB.

 4.3.1.1. Os valores das Antecipações de um determinado mês deixarão de ser destinados à amortização extraordinária na forma do item “g”, e serão liberados na forma do item “j” da Ordem de Pagamentos, quando, cumulativamente naquele mesmo mês de referência:

1. a Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor, com projeção de juros de 120 (cento e vinte) meses ao invés dos 41 (quarenta e um) normalmente utilizados para o cálculo (ver item 4.7, abaixo), estiverem em nível superior a 140% (cento e quarenta por cento);
2. as Razões de Garantia estiverem enquadradas; e
3. não houver qualquer Obrigação Garantida inadimplente.

4.3.2. A Devedora compromete-se a amortizar extraordinariamente as CCB caso qualquer Crédito da Cessão Fiduciária permaneça inadimplente por período maior que 180 (cento e oitenta) dias. Tal amortização extraordinária das CCB será feita no mesmo valor do saldo devedor do Crédito da Cessão Fiduciária em questão, e será tratada na forma do item “g” da Ordem de Pagamentos, e tal Crédito da Cessão Fiduciária em questão e seu respectivo Lote serão excluídos definitivamente da Cessão Fiduciária.

1. Caso a Securitizadora verifique, nas respectivas Datas de Apuração, que os recursos recebidos na Conta Centralizadora no mês imediatamente anterior ao de apuração tenha sido superior aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos, deverá proceder, até o dia 10 (dez) daquele mês, ao pagamento do excedente à Devedora (“Excedente”), por conta e ordem das Fiduciantes. Referido excedente será pago 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 Devedora esteja em dia com todas as obrigações indicadas no Contrato de Servicing.

4.4.1. O Excedente poderá ser compensado pela Securitizadora contra quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora em aberto à época.

1. Caso, ao contrário do disposto no item 4.4. acima, os recursos na Conta Centralizadora no mês imediatamente anterior ao de apuração tenham sido inferiores aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos, a Securitizadora notificará Devedora e os Avalistas para que complementem os valores faltantes. Devedora e Avalistas 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 do pagamento em razão na notificação 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 Devedora e Avalistas têm ciência e concordam que (i) referida utilização do Fundo de Reserva é feita em benefício dos investidores, e não delas próprias, o que não as exime do cumprimento das obrigações das CCB e Aval quando instadas para tanto, e (ii) a obrigação de aporte de recursos continuará a existir, porém sendo agora direcionada à recomposição do Fundo de Reserva utilizado.

1. Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes e Devedora deverão mensalmente assegurar que os valores referentes aos Créditos da Cessão Fiduciária 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) das Obrigações Garantidas referentes à parcela dos CRI do mês da mesma Data de Apuração, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas (“Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal”). Para facilitar o entendimento, a fórmula abaixo será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal:

$$CIT\_{m}\geq RG\_{m} x PMT$$

Onde:

CITm = Créditos da Cessão Fiduciária do mês anterior, com exceção das antecipações;

RGm = Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal; e

PMT = Parcela dos CRI a ser paga no mês atual.

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

1. Em complemento à Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal e, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora e as Fiduciantes deverão mensalmente assegurar que (i) o valor presente do saldo devedor da totalidade dos Créditos da Cessão Fiduciária de um mês de referência, com seus juros projetados até o 41º (quadragésimo primeiro) mês contado a partir da presente data, e consideradas somente suas parcelas com vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI, (ii) descontado à taxa de juros dos CRI, seja equivalente a, pelo menos, 115% (cento e quinze por cento), até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, do (a) saldo devedor dos CRI integralizados até então, posicionado no último dia do mesmo mês de referência, (b) subtraídos os valores integrantes do Fundo de Reserva (“Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor” e, em conjunto à Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal, “Razões de Garantia”). Para facilitar o entendimento, a fórmula abaixo será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor:

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

Onde:

VP = Valor presente à taxa de emissão dos CRI;

CITTl = Créditos da Cessão Fiduciária elegíveis;

RGSD = Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor; e

SDCRI = 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 da Cessão Fiduciária que preencherem os seguintes requisitos (“Critérios de Elegibilidade”):

1. nenhuma parcela em atraso por mais de 120 (cento e vinte) dias;
2. ser oriundo dos Empreendimentos Imobiliários e ter o respectivo Contrato Imobiliário celebrado nos termos da Lei 9.514;
3. os 10 (dez) maiores Devedores dos Créditos da Cessão Fiduciária individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Créditos da Cessão Fiduciária;
4. os Créditos da Cessão Fiduciária não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da Emissora; e
5. uma única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Créditos da Cessão Fiduciária.

 4.7.2. Não verificadas as Razões Mínimas de Garantia a qualquer tempo em qualquer uma das Datas de Apuração, a Devedora e/ou os Garantidores deverá(ão), em até 5 (cinco) Dias Úteis de notificação da Securitizadora, realizar o pagamento antecipado parcial dos Créditos Imobiliários CCB em montante suficiente à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI para reenquadramento das Razões Mínimas de Garantia.

1. Tanto para fins de verificação das Razões de Garantia, quanto para o controle e monitoramento por parte da Securitizadora, as Fiduciantes se comprometem 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 da Cessão Fiduciária e seu recebimento, devendo inclusive, mas não se limitando a, informar à Securitizadora e ao Servicer sobre eventuais pagamentos de Créditos da Cessão Fiduciária recebidos em outras contas bancárias de sua titularidade, observar o Prazo de Repasse e auxiliar na identificação de antecipação de Créditos da Cessão Fiduciária. Caso, a qualquer tempo, não seja possível realizar tais validações e apurações em decorrência de atraso ou omissão, por parte das Fiduciantes, no envio das informações necessárias, ficará prorrogada a Data de Apuração para o 2º (segundo) Dia Útil após o recebimento das informações.
2. O descumprimento de quaisquer dos prazos previstos nesta Cláusula configurará descumprimento deste Contrato de Cessão Fiduciária e poderá ensejar a convocação de uma Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários CCB.

**CLÁUSULA QUINTA – FIANÇA E COOBRIGAÇÃO**

1. Em garantia do pagamento de (i) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores dos Créditos da Cessão Fiduciária nos Contratos Imobiliários e suas posteriores alterações, (ii) todos os custos e despesas incorridos em relação à cobrança dos Créditos da Cessão Fiduciária, incluindo honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, as Fiduciantes concordaram em prestar a Coobrigação, e os Garantidores e a Devedora concordaram em prestar a Fiança da Cessão Fiduciária, nos termos abaixo.

5.1.1. Em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, executar tanto a Coobrigação como a Fiança da Cessão Fiduciária, sem ordem de preferência e, caso oportuno, ao mesmo tempo.

5.1.2. A Coobrigação e a Fiança da Cessão Fiduciária permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação dos CRI e das Obrigações Garantidas

1. Coobrigação: Nos termos do artigo 296 do Código Civil, as Fiduciantes responderão, solidariamente aos respectivos Devedores dos Créditos da Cessão Fiduciária, por sua solvência em relação aos Créditos da Cessão Fiduciária respectivamente por cada Fiduciante, assumindo a qualidade de coobrigadas e responsabilizando-se pelo pagamento integral de tais Créditos da Cessão Fiduciária (“Coobrigação”).

5.2.1. A Coobrigação não será exigida das Fiduciantes enquanto os CRI estejam adimplentes perante seus titulares.

5.2.2. Em razão da Coobrigação, as Fiduciantes estarão obrigadas a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas de seus respectivos Créditos da Cessão Fiduciária, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para a cobrança dos Créditos da Cessão Fiduciária, respondendo solidariamente com os respectivos Devedores dos Créditos da Cessão Fiduciária em relação ao pagamento dos Créditos da Cessão Fiduciária, sendo certo que em caso de alienação a novo devedor de Lote que tenha sido objeto de distrato, as Fiduciantes estarão desobrigadas de pagarem os respectivos Créditos Imobiliários enquanto estiver o novo devedor adimplente com suas obrigações.

5.2.3. Cada Fiduciante está coobrigada em relação aos seus Créditos da Cessão Fiduciária e por seu adimplemento integral, sem prejuízo e independentemente da execução de outras garantias dos Créditos Imobiliários CCB, dos CRI ou dos Créditos da Cessão Fiduciária.

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

1. Fiança da Cessão Fiduciária: Os Garantidores e a Devedora comparecem ao presente Contrato de Cessão Fiduciária para prestar garantia fidejussória, mediante a aposição de suas assinaturas neste instrumento, juntamente com a de seus respectivos cônjuges, conforme aplicável, na condição de solidariamente coobrigados e principais pagadores, com as Fiduciantes, por todas as obrigações decorrentes deste Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo o pagamento integral dos Créditos da Cessão Fiduciária em decorrência do exercício da Coobrigação (“Fiança da Cessão Fiduciária”). Os Garantidores e a Devedora se comprometem a honrar a Fiança da Cessão Fiduciária ora prestada, mediante 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 da Cessão Fiduciária.

5.3.1. Os Garantidores e a Devedora poderão vir, a qualquer tempo, a ser chamados para honrar as obrigações decorrentes deste Contrato de Cessão Fiduciária, em conjunto ou individualmente, caso estas tenham sido descumpridas no todo ou em parte, observadas eventuais instruções específicas da Securitizadora nesse sentido, se existirem.

5.3.2. Os Garantidores e a Devedora declaram estar cientes e de acordo com todos os termos, condições e responsabilidades advindas deste Contrato de Cessão Fiduciária 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.

5.3.3. Nenhuma objeção ou oposição das Fiduciantes poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Garantidores e a Devedora com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora.

5.3.4. Os Garantidores e a Devedora concordam que não exercerão qualquer direito que possam adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança da Cessão Fiduciária, nem deverão requerer qualquer contribuição e/ou reembolso das Fiduciantes com relação às obrigações satisfeitas por eles, até que estas tenham sido integralmente satisfeitas.

1. Disposições Comuns à Coobrigação e à Fiança da Cessão Fiduciária:Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Coobrigação e da Fiança da Cessão Fiduciária, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das obrigações por estas 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 Fiduciária, a execução da Coobrigação e/ou da Fiança da Cessão Fiduciária mediante prévia notificação. A excussão de uma das garantias aqui previstas não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.

5.4.1. A Coobrigação e a Fiança da Cessão Fiduciária são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

5.4.2. Correrão por conta da Devedora, das Fiduciantes e/ou dos Garantidores todas as despesas razoáveis, direta ou indiretamente incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, para (i) a execução da Coobrigação e/ou da Fiança da Cessão Fiduciária; (ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa decorrente da Coobrigação e/ou da Fiança da Cessão Fiduciária; e (iii) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre a Coobrigação e/ou a Fiança da Cessão Fiduciária ou seus objetos. No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Securitizadora possa fazer valer seus direitos, a Securitizadora cotará 3 (três) escritórios de renome, de notório reconhecimento nacional e reputação idônea, a ser verificada junto às comissões de ética da Ordem dos Advogados do Brasil, além de notável formação acadêmica, vasta experiência e reconhecida capacidade de execução do trabalho indicado pela Securitizadora, e escolherá entre estes o que apresentar a menor cotação de honorários.

5.4.3. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da execução da Coobrigação e/ou da Fiança da Cessão Fiduciária no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo devedor remanescente, as Fiduciantes e os Garantidores permanecerão responsáveis pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no §2º do artigo 19 da Lei 9.514.

5.4.4. Os recursos que, ao contrário, sobejarem, deverão ser liberados em favor das Fiduciantes, nas Contas Autorizadas das Fiduciantes, nos termos do artigo 19, inciso IV, da Lei 9.514, na forma da Ordem de Pagamentos, em 02 (dois) Dias Úteis, sob pena de aplicação das penalidades previstas na Cláusula 8.4.

**CLÁUSULA SEXTA – (INTENCIONALMENTE OMITIDA)**

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

1. Cada uma das Partes declara e garante, individualmente, às demais Partes que:
2. possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão Fiduciária, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
3. este Contrato de Cessão Fiduciária é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
4. a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
5. a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária e o cumprimento das obrigações nele estabelecidas não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial (i) de quaisquer contratos ou instrumentos dos quais as respectivas Partes, suas pessoas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade, ou (ii) de qualquer norma legal ou regulamentar a que as respectivas Partes, suas pessoas controladas, coligadas, ou controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, ou qualquer bem ou direito de propriedade estejam sujeitos;
6. os Créditos da Cessão Fiduciária se encontra-se-ão livres de quaisquer ônus após o cumprimento da Condição Precedente indicada neste instrumento;
7. está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária e agirá em relação a eles de boa-fé, probidade e com lealdade;
8. não se encontram, tampouco seus representantes legais e/ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão Fiduciária, em estado de necessidade e/ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária e/ou quaisquer contratos e /ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
9. as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
10. foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
11. os representantes legais e/ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão Fiduciária, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão; e
12. a estruturação da Oferta Restrita não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre as Fiduciantes e a Securitizadora.
13. As Fiduciantes declaram ainda que:
14. uma vez implementada a Condição Precedente, não se encontrarão impedidas de realizar a Cessão Fiduciária, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas dos Créditos da Cessão Fiduciária assegurados às Fiduciantes nos termos dos Contratos Imobiliários;
15. os Contratos Imobiliários foram celebrados em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
16. os Créditos da Cessão Fiduciária atendem aos Critérios de Elegibilidade, conforme aplicáveis;
17. a aderência aos Critérios de Elegibilidade será assegurada aos Créditos da Cessão Fiduciária até a liquidação total das Obrigações Garantidas;
18. responsabilizam-se pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Créditos da Cessão Fiduciária;
19. os Créditos da Cessão Fiduciária 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 após implementada a Condição Precedente, não sendo do conhecimento das Fiduciantes da 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 Fiduciária; ressalvados os gravames existentes sobre os Créditos da Cessão Fiduciária, os quais serão baixado para implementação da Condição Precedente;
20. responsabilizam-se por realizar todos os atos necessários à manutenção da posse mansa e pacífica dos Lotes em estoque, defendendo-os de quaisquer ocupações, invasões, esbulhos ou ameaças à posse dos Lotes, inclusive por meio da contratação de advogados e tomada de medidas judiciais, sempre no menor espaço de tempo possível;
21. atestam a regularidade dos Lotes e dos Empreendimentos Imobiliários, incluindo aprovações perante Prefeitura e órgãos ambientais aplicáveis, entre outros;
22. atestam que todos os Empreendimentos Imobiliários possuem Termo de Verificação de Obras ou outro documento equivalente emitido pela Prefeitura local;
23. atestam a inexistência de ações ou processos envolvendo as Fiduciantes e/ou os Garantidores que possam afetar a Cessão Fiduciária ora contratada;
24. ratificam a prestação de informações verdadeiras, corretas e suficientes no âmbito da negociação deste Contrato de Cessão Fiduciária, e não omissão de informações que possam afetar negativamente a decisão de investimento pelos titulares de CRI;
25. atestam a inexistência de débitos fiscais, previdenciários ou de qualquer outra natureza ou perante terceiros que possa afetar a cessão de créditos ora contratada;
26. atestam a inexistência de passivo ambiental ou atividade poluidora nos Lotes; e
27. atestam a inexistência de qualquer irregularidade na cadeia dominial dos Lotes, tampouco de qualquer razão para que os títulos de propriedade respectivos possam ser questionados.
28. As Partes comprometem-se a, caso qualquer das declarações prestadas acima sejam alteradas, durante todo o prazo de vigência das CCB deste Contrato de Cessão Fiduciária e dos demais Documentos da Operação ora previstos e/ou que venham a ser celebrados, a comunicar a Securitizadora e as outras Partes imediatamente.
29. 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 Fiduciária, 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 Fiduciária.
30. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste instrumento, as Fiduciantes obrigam-se a:
31. responder por toda e qualquer demanda relacionada aos Lotes ou aos Empreendimentos Imobiliários, sejam elas promovidas pelos Devedores dos Créditos da Cessão Fiduciária, 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;
32. caso qualquer cláusula dos Contratos Imobiliários venha a ser questionada judicialmente pelo respectivo Devedor do Crédito da Cessão Fiduciária, as Fiduciantes ficam obrigadas a se defender de forma tempestiva e eficaz, sendo certo que as Fiduciantes ficam obrigadas 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;
33. disponibilizar à Securitizadora, em 15 (quinze) 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;
34. 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;
35. enviar à Securitizadora ou a quem este indicar cópias físicas ou digitais da totalidade dos Contratos Imobiliários dos quais decorrem os Créditos da Cessão Fiduciária, bem como cópia dos documentos dos respectivos Devedores dos Créditos da Cessão Fiduciária;
36. informar à Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após seu conhecimento, a respeito da ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado das CCB de que tenha conhecimento;
37. enviar à Securitizadora cópia de todos os Contratos Imobiliários celebrados com os respectivos Devedores dos Créditos da Cessão Fiduciária, de modo a comprovar a alienação de cada um dos Lotes;
38. cumprir todas obrigações, principais ou acessórias, necessárias ao regular exercício de suas atividades, incluindo, aquelas de natureza trabalhista, tributária, previdenciária ou ambiental;
39. manter em dia todas as licenças necessárias ao regular exercício de suas atividades;
40. apresentar anualmente suas demonstrações financeiras (auditadas ou não) conforme se tornem disponíveis; e
41. comunicar à Securitizadora sobre quaisquer notificações, notificações de infração, intimações ou multas impostas por órgãos municipais, estaduais ou federais que possam afetar os Empreendimentos Imobiliários ou os imóveis onde tais Empreendimentos Imobiliários estejam sendo construídos, bem como sobre a propositura de quaisquer ações ou processos envolvendo os Empreendimentos Imobiliários e tais imóveis que possam afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos da Cessão Fiduciária.

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

1. Todos os pagamentos devidos nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária deverão ser feitos em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, da seguinte forma:
2. se devidos às Fiduciantes, por meio da realização de depósito de recursos imediatamente disponíveis, por sua conta e ordem, nas Contas Autorizadas das Fiduciantes; e
3. se devidos à Securitizadora, por meio da realização de depósito de recursos imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora.
4. O pagamento devido às Partes que não seja efetuado nas Contas Autorizadas das Fiduciantes ou na Conta Centralizadora, conforme o caso, será considerado como não realizado.
5. Todos os pagamentos que as Partes devam efetuar uma à outra nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária 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 nas Contas Autorizadas das Fiduciantes ou na Conta Centralizadora, conforme aplicável, o mesmo valor de pagamento que teria sido depositado caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções.
6. O inadimplemento, por qualquer das Partes, de qualquer obrigação de pagamento prevista neste Contrato de Cessão Fiduciária caracterizará, de pleno direito, e independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora de tal parte, sujeitando-a ao pagamento dos seguintes encargos:
7. juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento tornou-se exigível até o seu integral recebimento pelo respectivo credor; e
8. multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento).

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

1. Quando do pagamento da integralidade das Obrigações Garantidas, inclusos os pagamentos aos investidores dos CRI e as despesas do Patrimônio Separado, seja por meio da liquidação das CCB por vencimento antecipado ou do 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 da Cessão Fiduciária serão liberados às respectivas Fiduciantes.

9.1.1. As Partes celebrarão instrumento de retrocessão e liberação dos Créditos da Cessão Fiduciária, liberação de garantias e quitação das obrigações das Fiduciantes: (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 Fiduciária, às expensas das Fiduciantes.

9.1.3. Após o recebimento da Quitação do Agente Fiduciário, a Securitizadora fica obrigada, ainda, a transferir para a Conta Autorizada da Devedora, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias, todo e qualquer recurso remanescente na Conta Centralizadora decorrente do pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariametne, líquidos de eventuais Despesas Recorrentes remanescentes incorridas e a incorrer. Novos eventuais recebimentos de recursos oriundos do pagamento dos Créditos da Cessão Fiduciária serão apurados semanalmente pela Securitizadora, e deverão ser repassados às Contas Autorizadas das Fiduciantes, em até 2 (dois) Dias Úteis da semana seguinte à apuração.

9.1.4. As Fiduciantes ficarão obrigadas, nos mesmos termos da Cláusula Terceira, a: (i) notificar os Devedores dos Créditos da Cessão Fiduciária dos Créditos da Cessão Fiduciária liberados na forma desta Cláusula no prazo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do respectivo instrumento de liberação, 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, notificar os respectivos Devedores dos Créditos da Cessão Fiduciária, para comunicá-los que as Fiduciantes voltaram a ser as credoras dos Créditos da Cessão Fiduciária.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DAS NOTIFICAÇÕES**

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

*(a) se para a Securitizadora:*

**Forte Securitizadora S.A.**

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

São Paulo – SP, CEP 04.551-010

At.: Sr. Rodrigo Ribeiro

Telefone: (11) 4118-0640

E-mail: gestao@fortesec.com.br

*(b) se para as Fiduciantes (exceto os Garantidores):*

**CEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**

**LFP QUINTA DO SALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

**CONDOMÍNIO VALE DAS ARARAS SPE LTDA.**

**MR – LAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

**PARQUE CIDADE JARDIM VOTUPORANGA SPE LTDA.**

**LAP PARQUE SÃO MATEUS II EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**

Av. Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi,

Jaboticabal – SP, CEP 14890-214

At.: Claudio Vieira

Telefone: (14) 3209-1000

E-mail: claudio.vieira@grupocem.com.br

*(c) se para a Devedora:*

**GRUPO CEM PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Av. Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi,

Jaboticabal – SP, CEP 14890-214

At.: Claudio Vieira

Telefone: (14) 3209-1000

E-mail: claudio.vieira@grupocem.com.br

*(d) se para os Garantidores:*

**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: cesarmerenda@grupocem.com.br; cristinamerenda@grupocem.com.br

1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico quando do envio da mensagem eletrônica, nos endereços mencionados neste Contrato de Cessão Fiduciária. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.
2. A Devedora, os Garantidores e as Fiduciantes se constituem, neste ato, procuradores mútuos para o fim de recebimento de quaisquer comunicações, notificações ou citações.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DESPESAS**

1. Todas as despesas relacionadas à Cessão Fiduciária correrão por conta da Devedora e/ou das Fiduciantes.

 11.1.1. A totalidade das despesas de cobrança bancária dos Créditos da Cessão Fiduciária será devida pelo respectivo Fiduciante e/ou pela Devedora.

1. Caso a Securitizadora venha a arcar com quaisquer despesas devidas pelas Fiduciantes e/ou pela Devedora nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, a Securitizadora poderá solicitar o reembolso de tais despesas, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, desde que acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

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

1. 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 pelas Fiduciantes contra quaisquer pagamentos devidos nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, desde que previamente aprovadas pelas Fiduciantes, sendo vedado o contrário.

**CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA – DA TUTELA ESPECÍFICA**

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

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

1. As Partes reconhecem que o presente Contrato de Cessão Fiduciária constitui título executivo extrajudicial, inclusive para fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.
2. Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão Fiduciária 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 Fiduciária e/ou os demais Documentos da Operação somente poderão ser alterados mediante anuência dos titulares dos CRI em circulação, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, não sendo, entretanto, necessária a anuência dos titulares dos CRI em circulação sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, (ii) decorrer da substituição ou da aquisição de novos créditos imobiliários pela Securitizadora; (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos prestadores de serviços, (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço da operação; (v) decorrer de correção de erro formal, esclarecimento de redações, ou quando verificado erro de digitação, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; e (vi) se destinar ao ajuste de disposições que já estejam previamente estipuladas em tais instrumentos, para fins de atualização ou consolidação.
3. Todas e quaisquer despesas que sejam incorridas pela Securitizadora em virtude de aditamentos ao presente Contrato de Cessão Fiduciária e/ou aos demais instrumentos referentes à emissão dos CRI serão de responsabilidade das Fiduciantes, podendo a Securitizadora exigir o adiantamento de tais despesas como condição de formalização dos referidos aditamentos.
4. Quaisquer alterações nos Documentos da Operação ensejadas ou requeridas pelas Fiduciantes, por qualquer razão, ou pela Securitizadora, para que esta possa executar Garantias, exercer ou resguardar direitos ou receber os Créditos da Cessão Fiduciária, 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 das Fiduciantes, que deverão providenciar todos os registros e averbações necessários no prazo assinalado nos instrumentos que ensejarem tais alterações, bem como arcar com todos os custos decorrentes da formalização das alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora, desde que em comum acordo com as Fiduciantes e desde que reconhecido em sua área de prática, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor, bem como uma comissão de estruturação adicional, em valor equivalente a R$ 300,00(trezentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo mesmo indexador da atualização monetária dos CRI.
5. As Partes celebram este Contrato de Cessão Fiduciária 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, observada a Condição Precedente, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
6. Os anexos a este Contrato de Cessão Fiduciária são partes integrantes e inseparáveis. Em caso de dúvidas entre o Contrato de Cessão Fiduciária e seus anexos prevalecerão as disposições do Contrato de Cessão Fiduciária.
7. Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária (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 Fiduciária 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 Fiduciária.
8. Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão Fiduciária 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 Fiduciária.
9. Este Contrato de Cessão Fiduciária constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.
10. As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão Fiduciária integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato de Cessão Fiduciária, os demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
11. Para os fins deste Contrato de Cessão Fiduciária, “Dia(s) Útil(eis)” significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, ou nos dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
12. As Partes deverão manter a confidencialidade de todas as informações advindas desta relação contratual, que estejam fora do domínio público, ou seja, daquelas que terceiros não teriam acesso a menos que divulgadas pelas mesmas. As informações confidenciais poderão ser reveladas somente (i) em cumprimento às disposições legais, determinações judiciais ou aos despachos das entidades competentes, (ii) em cumprimento a um requerimento de um órgão público ou de uma entidade reguladora do governo, (iii) a fim de defender qualquer das Partes de alegações de violação dos direitos de terceiros ou para proteger os interesses e o bom nome de qualquer das Partes ou de terceiros, (iv) a fim de identificar e sanar problemas técnicos, (v) a fim de dar cumprimento às cláusulas e condições ajustadas nos Documentos da Operação, ou (vi) no âmbito do fornecimento de informações a investidores interessados na aquisição dos CRI, sempre no intuito de suportar sua tomada de decisão.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ARBITRAGEM**

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

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

1. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Contrato de Cessão Fiduciária será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada (“Lei 9.307”).

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

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

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

14.2.4. 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.

14.2.5. 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.

14.2.6. 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.

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

14.2.8. 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.

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

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

14.2.11. 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.

14.2.12. 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 Fiduciária, 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.

14.2.13. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação ao Contrato de Cessão Fiduciária, 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 Fiduciária por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que o Contrato de Cessão Fiduciária, no todo ou em Parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato de Cessão Fiduciária em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 29 de abril de 2020.

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

*(Página de assinaturas 01/04 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças celebrado em 29 de abril de 2020, entre CCG – Empreendimentos Imobiliários Ltda., Cem Empreendimentos Imobiliários EIRELI, LFP Quinta do Salto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Condomínio Vale das Araras SPE Ltda., Bassk Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., MR – Lago Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Parque Cidade Jardim Votuporanga SPE Ltda., LAP Parque São Mateus II Empreendimentos SPE Ltda., Antônio Carlos Merenda, Maria Cristina Pontes de Moraes Merenda, a Forte Securitizadora S.A. e Grupo Cem Participações Ltda.)*

**CCG – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*Fiduciante*

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

**CEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**

*Fiduciante*

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

**LFP QUINTA DO SALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

*Fiduciante*

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

**CONDOMÍNIO VALE DAS ARARAS SPE LTDA.**

*Fiduciante*

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

*(Página de assinaturas 02/04 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças celebrado em 29 de abril de 2020, entre CCG – Empreendimentos Imobiliários Ltda., Cem Empreendimentos Imobiliários EIRELI, LFP Quinta do Salto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Condomínio Vale das Araras SPE Ltda., Bassk Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., MR – Lago Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Parque Cidade Jardim Votuporanga SPE Ltda., LAP Parque São Mateus II Empreendimentos SPE Ltda., Antônio Carlos Merenda, Maria Cristina Pontes de Moraes Merenda, Forte Securitizadora S.A. e Grupo Cem Participações Ltda.)*

**BASSK EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

*Fiduciante*

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

**MR – LAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

*Fiduciante*

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

**PARQUE CIDADE JARDIM VOTUPORANGA SPE LTDA.**

*Fiduciante*

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

**LAP PARQUE SÃO MATEUS II EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**

*Fiduciante*

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

*(Página de assinaturas 03/04 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças celebrado em 29 de abril de 2020, entre CCG – Empreendimentos Imobiliários Ltda., Cem Empreendimentos Imobiliários EIRELI, LFP Quinta do Salto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Condomínio Vale das Araras SPE Ltda., Bassk Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., MR – Lago Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Parque Cidade Jardim Votuporanga SPE Ltda., LAP Parque São Mateus II Empreendimentos SPE Ltda., Antônio Carlos Merenda, Maria Cristina Pontes de Moraes Merenda, Forte Securitizadora S.A. e Grupo Cem Participações Ltda.)*

**ANTÔNIO CARLOS MERENDA**

*Fiduciante e Garantidor – cônjuge da Sra. Maria Cristina Pontes de Moraes Merenda*

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

**MARIA CRISTINA PONTES DE MORAES MERENDA**

*Fiduciante e Garantidora – cônjuge do Sr. Antônio Carlos Merenda*

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

*(Página de assinaturas 04/04 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças celebrado em 29 de abril de 2020, entre CCG – Empreendimentos Imobiliários Ltda., Cem Empreendimentos Imobiliários EIRELI, LFP Quinta do Salto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Condomínio Vale das Araras SPE Ltda., Bassk Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., MR – Lago Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Parque Cidade Jardim Votuporanga SPE Ltda., LAP Parque São Mateus II Empreendimentos SPE Ltda., Antônio Carlos Merenda, Maria Cristina Pontes de Moraes Merenda, Forte Securitizadora S.A. e Grupo Cem Participações Ltda.)*

**FORTE SECURITIZADORA S.A.**

*Cessionária e fiduciária*

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

**GRUPO CEM PARTICIPAÇÕES LTDA.**

*Devedora*

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

Testemunhas:

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

**ANEXO I – A**

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

**ANEXO I – B**

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

**ANEXO I – C**

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

**ANEXO II**

**MODELO DE TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**

**Número** [•] **Ano** [•]:

- na qualidade de cedentes e fiduciantes:

**CCG – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, Sala 1, CEP 14890-214, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.273.193/0001-70, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“CCG”);

**CEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada com sede no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Carlos Berchieri, nº 940, Centro, CEP 14870-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 56.759.947/0001-35, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“CEM Empreendimentos”);

**LFP QUINTA DO SALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, Sala 4, CEP 14890-214, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.962.825/0001-20, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“LFP Quinta do Salto”);

**CONDOMÍNIO VALE DAS ARARAS SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, Sala 5, CEP 14890-214, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.044.890/0001-07, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Vale das Araras SPE”);

**BASSK EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, Sala 11, CEP 14890-214, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.719.220/0001-40, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Bassk SPE”);

**MR – LAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de São José do Rio Preot, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 5.000, Salas 1811 e 1812, Iguatemi, CEP 15093-340, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.789.487/0001-45, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“MR – Lago SPE”);

**PARQUE CIDADE JARDIM VOTUPORANGA SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, Sala 3, CEP 14890-214, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.719.220/0001-40, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Parque Cidade Jardim SPE”);

**LAP PARQUE SÃO MATEUS II EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, Sala 7, CEP 14890-214, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.930.395/0001-90, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“LAP Parque São Mateus II SPE”);

**ANTÔNIO CARLOS MERENDA**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com a Sra. Maria Cristina Pontes de Moraes Merenda, abaixo qualificada, corretor de imóveis, portador da cédula de identidade RG nº 7.327.811-7 (SSP/SP), inscrito no CPF/ME sob o nº 748.409.168-53, residente e domiciliado no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Sylvio Vantini, nº 22, bairro Nova Jaboticabal, CEP 14887-014 (“Sr. Antônio”); e

**MARIA CRISTINA PONTES DE MORAES MERENDA**, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com o Sr. Antônio Carlos Merenda, acima qualificado, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 11.742.821-8 (SSP/SP), inscrita no CPF/ME sob o nº 045.089.868-70, residente e domiciliada no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Sylvio Vantini, nº 22, bairro Nova Jaboticabal, CEP 14887-014 (“Sra. Maria” – em conjunto com o Sr. Antônio, os “Garantidores”; e, em conjunto com a CCG, a CEM Empreendimentos e a LFP Quinta do Salto SPE, a SPE Vale das Araras, a Bassk SPE, a MR – Lago SPE, a Parque Cidade Jardim SPE e a LAP Parque São Mateus II SPE, as “Fiduciantes”);

- na qualidade de cessionária e fiduciária:

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

- na qualidade de devedora das CCB (conforme abaixo definidas):

**GRUPO CEM PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.322.386/0001-50, com sede no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, CEP 14890-214, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Devedora”);

(As Fiduciantes, a Securitizadora e a Devedora, adiante denominados em conjunto como “Partes” ou, individual e indistintamente, “Parte”).

**CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

a) Em 29 de abril de 2020 foi celebrado entre as Partes o *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças”* (“Contrato de Cessão Fiduciária”).

b) Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, as Fiduciantes prometeram ceder fiduciariamente à Securitizadora os créditos que viessem a ser constituídos após a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária em razão da formalização de novos Contratos Imobiliários, e os créditos decorrentes de novos Contratos Imobiliários celebrados em substituição a Contratos Imobiliários distratados (“Créditos da Cessão Fiduciária”), mediante a formalização, assinatura e averbação deste instrumento em Cartório de Títulos e Documentos à margem do Contrato de Cessão Fiduciária;

c) as Fiduciantes formalizaram a venda de Lotes dos Empreendimentos Imobiliários (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária) por meio da celebração de novos Contratos Imobiliários, conforme descritos no Anexo ao presente instrumento, e desejam ceder fiduciariamente à Securitizadora os respectivos Créditos da Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária); e

d) a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, deseja receber os Créditos da Cessão Fiduciária em garantia.

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

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

1.1. Diante das considerações acima expostas, serve o presente Termo de Cessão Fiduciária Número [•]/202[•] (“Termo de Cessão Fiduciária”) para formalizar a cessão fiduciária e transferir a titularidade fiduciária sobre os Créditos da Cessão Fiduciária, decorrentes dos Contratos Imobiliários celebrados a partir de [*dia*] de [*mês*] de [*ano*], que passarão a fazer parte integrante das Garantias (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária).

1.2. As Fiduciantes se comprometem a entregar 1 (uma) via de cada um dos respectivos Contratos Imobiliários ao Agente Fiduciário na data da assinatura deste instrumento, por meio eletrônico.

1.3. As Fiduciantes se obrigam, ainda, a realizar, às suas expensas, a averbação deste Termo de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes à margem do Contrato de Cessão Fiduciária, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contados da data de assinatura do presente instrumento, o que deverá ser comprovado em até 2 (dois) Dias Úteis dos registros.

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

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

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

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas a seguir nomeadas.

[•], [•] de [•] de 20[•].

]

[POR TRATAR-SE DE MODELO MERAMENTE EXEMPLIFICATIVO, ESTE ANEXO NÃO CONTÉM ESPAÇO PARA ASSINATURAS, O QUAL DEVERÁ SER INCLUÍDO QUANDO DE ELABORAÇÃO DO DOCUMENTO DE FATO]

**ANEXO III**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROCURAÇÃO**

**CCG – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, Sala 1, CEP 14890-214, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.273.193/0001-70, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“CCG”); **CEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada com sede no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Carlos Berchieri, nº 940, Centro, CEP 14870-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 56.759.947/0001-35, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“CEM Empreendimentos”); **LFP QUINTA DO SALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, Sala 4, CEP 14890-214, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.962.825/0001-20, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“LFP Quinta do Salto”); **CONDOMÍNIO VALE DAS ARARAS SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, Sala 5, CEP 14890-214, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.044.890/0001-07, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Vale das Araras SPE”); **BASSK EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, Sala 11, CEP 14890-214, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.719.220/0001-40, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Bassk SPE”); **MR – LAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 5.000, Salas 1811 e 1812, Iguatemi, CEP 15093-340, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.789.487/0001-45, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“MR – Lago SPE”); **PARQUE CIDADE JARDIM VOTUPORANGA SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, Sala 3, CEP 14890-214, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.719.220/0001-40, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Parque Cidade Jardim SPE”); **LAP PARQUE SÃO MATEUS II EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, Sala 7, CEP 14890-214, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.930.395/0001-90, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“LAP Parque São Mateus II SPE”); **ANTÔNIO CARLOS MERENDA**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com a Sra. Maria Cristina Pontes de Moraes Merenda, abaixo qualificada, corretor de imóveis, portador da cédula de identidade RG nº 7.327.811-7 (SSP/SP), inscrito no CPF/ME sob o nº 748.409.168-53, residente e domiciliado no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Sylvio Vantini, nº 22, bairro Nova Jaboticabal, CEP 14887-014 (“Sr. Antônio”); e **MARIA CRISTINA PONTES DE MORAES MERENDA**, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com o Sr. Antônio Carlos Merenda, acima qualificado, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 11.742.821-8 (SSP/SP), inscrita no CPF/ME sob o nº 045.089.868-70, residente e domiciliada no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Sylvio Vantini, nº 22, bairro Nova Jaboticabal, CEP 14887-014 (“Sra. Maria”, e em conjunto com os demais, “Outorgantes”), constituem e nomeiam como sua bastante procuradora **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70 (“Outorgada”), em conformidade e nos estritos termos e condições estabelecidos no “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em 29 de abril de 2020, entre a Outorgante e a Outorgada, dentre outras partes, conforme aditado de tempos em tempos (“Contrato de Cessão Fiduciária”), conferindo-lhe poderes para, irrevogável e irretratavelmente, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, para praticar todos e quaisquer atos necessários ou desejáveis em relação ao Contrato de Cessão Fiduciária, com o fim de preservar e executar os direitos da Outorgada, nos termos do referido instrumento, incluindo:

1. para representar as Outorgantes objetivando a inclusão da descrição de novos Créditos da Cessão Fiduciária por meio da celebração de Termo de Cessão Fiduciária, em periodicidade trimestral, observado o Contrato de Cessão Fiduciária; e
2. para praticar todos os atos e celebrar todos os documentos, incluindo a assinatura e averbação dos Termos de Cessão Fiduciária e/ou de outros documentos exigidos nos termos da legislação vigente para o aperfeiçoamento ou manutenção da cessão fiduciária em garantia sobre os Créditos da Cessão Fiduciária, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária;

Fica **vedado** o substabelecimento, no todo ou em parte, de quaisquer dos poderes que lhe são conferidos por meio deste instrumento, inclusive para quaisquer terceiros cessionários dos Créditos da Cessão Fiduciária.

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

Esta procuração é outorgada em relação ao Contrato de Cessão Fiduciária e como meio de cumprir as obrigações ali estabelecidas.

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

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

São Paulo, 29 de abril de 2020.

**CCG – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*Fiduciante*

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

*[continuação nas páginas seguintes]*

**CEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**

*Fiduciante*

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

**LFP QUINTA DO SALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

*Fiduciante*

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

**CONDOMÍNIO VALE DAS ARARAS SPE LTDA.**

*Fiduciante*

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

**BASSK EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

*Fiduciante*

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

**MR – LAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

*Fiduciante*

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

[*continuação na página seguinte*]

**PARQUE CIDADE JARDIM VOTUPORANGA SPE LTDA.**

*Fiduciante*

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

**LAP PARQUE SÃO MATEUS II EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**

*Fiduciante*

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

**ANTÔNIO CARLOS MERENDA**

*Fiduciante e Garantidor – cônjuge da Sra. Maria Cristina Pontes de Moraes Merenda*

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

**MARIA CRISTINA PONTES DE MORAES MERENDA**

*Fiduciante e Garantidora – cônjuge do Sr. Antônio Carlos Merenda*

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