

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

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

- na qualidade de cedente:

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, companhia hipotecária, inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.282.093/0001-50, com sede na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – Conjunto 501, Floresta, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 90560-002, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cedente");

- na qualidade de securitizadora:

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

- na qualidade de 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. Herminia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, CEP 14890-214, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Devedora");

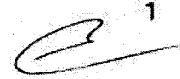
- na qualidade de avalistas das CCB (conforme abaixo definidas):

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 "Avalistas");

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

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:



continua na próxima folha

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

a) a Devedora emitiu, nesta data, com o aval dos Avalistas, em favor da 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, sujeito ao atendimento das condições precedentes para desembolso, concederá à Devedora financiamentos imobiliários nos valores constantes das CCB de (i) R\$ 74.690.000,00 (setenta e quatro milhões, seiscentos e noventa mil reais) para a CCB 1; (ii) R\$ 16.005.000,00 (dezesseis milhões, cinco mil reais) para a CCB 2; (iii) R\$ 16.005.000,00 (dezesseis milhões, cinco mil reais) para a CCB 3; (iv) R\$ 30.310.000,00 (trinta milhões, trezentos e dez mil reais) para a CCB 4; (v) R\$ 6.495.000,00 (seis milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil reais) para a CCB 5; (vi) R\$ 6.495.000,00 (seis milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil reais) para a CCB 6; (vii) R\$ 4.200.000,00 (quatro milhões, duzentos mil reais) para a CCB 7; (viii) R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais) para a CCB 8; (ix) R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais) para a CCB 9; (x) R\$ 4.200.000,00 (quatro milhões, duzentos mil reais) para a CCB 10; (xi) R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais) para a CCB 11 e (xii) R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais) para a CCB 12 ("Financiamentos Imobiliários"); todos destinados a financiar o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários habitacionais relacionados no Anexo I das CCB ("Empreendimentos Alvo");

b) em decorrência da concessão dos Financiamentos Imobiliários, a Devedora se obrigou a pagar à Cedente (i) os direitos creditórios oriundos dos Financiamentos Imobiliários, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos nas CCB, bem como (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, por força das CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nas CCB (sendo os direitos creditórios mencionados em "i" e "ii" acima doravante denominados "Créditos Imobiliários CCB");

c) do outro lado, a Securitizadora é uma companhia securitizadora cuja principal atividade é adquirir recebíveis imobiliários para lastrear instrumentos financeiros denominados Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 2017 ("Lei 9.514"), e da Instrução nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e distribuí-los no mercado de capitais a investidores interessados em receber seus rendimentos por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, da CVM ("Oferta Restrita"), viabilizando, desta forma, a captação de recursos para destinar a projetos como o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo;

d) a Securitizadora tem a intenção de adquirir os Créditos Imobiliários CCB 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");

e) a Cedente tem a intenção de ceder, de forma onerosa, os Créditos Imobiliários CCB à Securitizadora com a finalidade de captar os recursos necessários para promover o desembolso

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

dos Financiamentos Imobiliários à Devedora, e a Devedora destinará tais recursos para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo;

f) 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 deste instrumento;

g) nesse sentido, mediante a cessão dos Créditos Imobiliários CCB para que estes sirvam de lastro aos CRI, serão agregadas à estrutura financeira de captação as seguintes Garantias, melhor detalhadas neste instrumento, com o objetivo de assegurar o adimplemento das Obrigações Garantidas (abaixo definidas): (i) a cessão fiduciária dos créditos imobiliários já existentes e futuros oriundos das vendas dos lotes de determinados empreendimentos desenvolvidos pela Devedora e por empresas de seu grupo econômico, sujeita à liberação do gravame atualmente existente sobre tais créditos ("Cessão Fiduciária" e "Créditos da Cessão Fiduciária"), a ser constituída por meio do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Devedora e a Securitizadora no prazo e forma previstos neste instrumento ("Contrato de Cessão Fiduciária"); (ii) a alienação fiduciária ("Alienação Fiduciária de Quotas") das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da **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 ("CCG"), a ser constituída por meio do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", celebrado nesta data entre os sócios da CCG e a Securitizadora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"); e (iii) o Fundo de Reserva, definido e constituído na forma da Cláusula 5.5 deste instrumento;

h) sendo assim, o presente Contrato de Cessão tem por escopo regular a aquisição, pela Securitizadora, dos Créditos Imobiliários CCB para lastrear uma emissão de CRI; e as relações entre (i) a Cedente, como credora original das CCB e, por consequência, dos Créditos Imobiliários CCB, e a Securitizadora, como cessionária dos Créditos Imobiliários CCB; (ii) a Devedora, como devedora das CCB e, por consequência, dos Créditos Imobiliários CCB, e a Securitizadora, como cessionária dos Créditos Imobiliários CCB; e (iii) as Garantias e a Securitizadora;

i) a estruturação da Emissão e a captação de recursos pressupõem, ainda, a contratação de prestadores de serviços e a celebração concomitante dos seguintes documentos (os "Documentos da Operação"):

(i) as 12 (doze) CCB;

(ii) o "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças" (a "Escritura de Emissão de CCI") por meio do qual a Cedente emitiu Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI"), custodiadas por uma instituição custodiante, para representar os Créditos Imobiliários CCB;

(iii) este "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão");

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

- (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária;
- (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- (vi) o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 395ª, 396ª, 397ª, 398ª, 399ª, 400ª, 401ª, 402ª, 403ª, 404ª, 405ª e 406ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), para emitir os CRI e indicar um agente fiduciário para agir como representante de seus investidores;
- (vii) o "*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 395ª, 396ª, 397ª, 398ª, 399ª, 400ª, 401ª, 402ª, 403ª, 404ª, 405ª e 406ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Coordenador Líder"), para realizar a oferta pública de distribuição dos CRI a investidores ("Contrato de Distribuição");
- (viii) um contrato para reger os serviços de monitoramento da carteira de créditos objeto da Cessão Fiduciária, a ser celebrado entre a Securitizadora, a Devedora e a **CONVESTE AUDFILES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, 13º Andar, Ed. Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.758.816/0001-60 ("Servicer"), nesta data ("Contrato de Servicing");
- (ix) os boletins de subscrição dos CRI; e
- (x) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima;

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

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DESTE CONTRATO DE CESSÃO

1.1. De modo a viabilizar a captação de recursos pretendida pela Cedente, as Partes aqui ajustam os termos e condições para a cessão definitiva e onerosa, a partir da presente data (inclusive), sem qualquer coobrigação da Cedente, em caráter irrevogável e irretratável, dos Créditos Imobiliários CCB representados pelas CCI ("Cessão de Créditos").

1.1.1. Os Créditos Imobiliários CCB objeto da Cessão de Créditos estão descritos no Anexo I a este Contrato de Cessão.

1.1.2. O saldo devedor nominal dos Créditos Imobiliários CCB é de R\$ 162.000.000,00 (cento e sessenta e dois milhões de reais), nesta data.

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

1.1.3. A Cedente cede e transfere à Securitizadora, e a Securitizadora adquire, os Créditos Imobiliários CCB representados pelas CCI, incluindo seu valor principal, juros, atualização monetária, garantias e demais acessórios, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza.

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

1.2. As Partes concordam que este Contrato de Cessão trata meramente de uma operação financeira de captação de recursos viabilizada pela cessão dos Créditos Imobiliários CCB para que estes deem lastro aos CRI a serem emitidos pela Securitizadora, e por sua força a Securitizadora assumirá apenas a posição de credora dos Créditos Imobiliários CCB, o que abrange os direitos e ações relativos aos Créditos Imobiliários CCB, inclusive eventuais garantias.

1.3. Considerando que a presente Cessão de Créditos destina-se a viabilizar captação de recursos por meio dos CRI, os Créditos Imobiliários CCB representados pelas CCI permanecerão a eles vinculados até o integral cumprimento das obrigações decorrentes dos CRI, conforme refletidas nos Documentos da Operação, sendo essencial que os Créditos Imobiliários CCB mantenham as características, incluindo curso e conformação, necessárias para fazer frente a tais obrigações, e certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro dos CRI, e, portanto, somente poderá ser realizada mediante aprovação dos investidores em assembleia geral ("Assembleia dos Titulares dos CRI") convocada para esse fim.

1.4. A Cedente e a Devedora obrigam-se a adotar todas as medidas necessárias para fazer a presente Cessão de Créditos, a Cessão Fiduciária e as disposições e garantias dos demais Documentos da Operação sempre bons, firmes e valiosos, reconhecendo que seus termos e condições são essenciais para que a Securitizadora viabilize e mantenha a captação de recursos, e para que os investidores comprem os CRI da Emissão.

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

2.1. A captação de recursos, entendida como integralização dos CRI e o pagamento do Preço de Cessão, encontram-se sujeitos ao implemento de condições precedentes nos termos do artigo 125 do Código Civil, de modo a somente produzir efeitos quando da verificação cumulativa das seguintes condições, que deverão ser cumpridas pela Devedora ("Condições Precedentes"):

- a) celebração de todos os Documentos da Operação;
- b) perfeita formalização do Contrato de Cessão e respectivo registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Porto Alegre/RS, São Paulo/SP e

continua na próxima folha

continuação da folha anterior, Registro nº 108786

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

Jaboticabal/SP. A Devedora deverá realizar referido protocolo de registro em até 30 (trinta) dias contados desta data, obrigando-se a apresentar via registrada em 60 (sessenta) dias contados desta data, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, em caso de exigências por parte do Cartório competente;

c) apresentação de via registrada do ato societário da Devedora que autorize a celebração dos Documentos da Operação na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"). O pedido de registro deverá ser feito em até 10 (dez) dias contados da data em que a JUCESP retornar o seu atendimento presencial, e a via registrada deverá ser apresentadas em até 30 (trinta) dias depois, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, em caso de exigências por parte da JUCESP;

d) registro do Contrato de Cessão Fiduciária no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo/SP, Jaboticabal/SP e São José do Rio Preto/SP. O pedido de registro deverá ser feito em até 30 (trinta) dias contados desta data, e as vias registradas deverão ser apresentadas em 60 (trinta) dias contados desta data, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, em caso de exigências por parte do Cartório competente;

e) registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo/SP e Jaboticabal/SP, bem como o registro da alteração do contrato social da CCG na JUCESP evidenciando cláusula de gravame sobre as quotas representativas de seu capital social. O registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos deve ser feitos em até 60 (sessenta) dias contados desta data, enquanto o registro na JUCESP deve ser efetivado em até 40 (quarenta) dias contados da data que a JUCESP retornar o seu atendimento presencial, e as vias registradas deverão ser apresentadas em 60 (sessenta) dias contados desta data, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, em caso de exigências por parte do Cartório ou da JUCESP;

f) confirmação, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, da conclusão satisfatória, a seu exclusivo critério, da auditoria jurídica da Devedora, de seus sócios, dos empreendimentos dos quais serão oriundos os Créditos da Cessão Fiduciária, da CCG e de seus sócios, mediante entrega de relatório de auditoria jurídica pelos assessores legais contratados para a operação ("Relatório de Auditoria Jurídica"). Referido relatório não contemplará os Empreendimentos Adicionais (conforme definidos adiante), os quais serão auditados em momentos posterior;

g) apresentação da opinião legal da Oferta Restrita, realizada pelos assessores legais contratados, em condições satisfatórias à Securitizadora e ao Coordenador Líder;

h) confirmação, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, da conclusão satisfatória da auditoria jurídica e financeira dos Contratos Imobiliários, mediante entrega de relatório de auditoria pelo Servicer contratado para a operação ("Relatório do Servicer"). Referido relatório não contemplará os Empreendimentos Adicionais (conforme definidos adiante), os quais serão auditados em momentos posterior;

6

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

- i) a inexistência de inscrições em órgãos de proteção ao crédito, em nome da Devedora e/ou dos Avalistas, de valor individual igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou em valor agregado de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); e
- j) não verificação de nenhuma das hipóteses de vencimento antecipado das CCB.

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

2.1.2. Na hipótese da não implementação das Condições Precedentes em até 90 (noventa) dias contados da presente data, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias em razão de atrasos não ocasionados pela Devedora ou decorrentes de exigências cartoriais ou da JUCESP, este instrumento poderá ser considerado resolvido de pleno direito pela Securitizadora, não produzindo quaisquer efeitos entre as Partes. Nesta hipótese, a Devedora deverá reembolsar a Securitizadora e os prestadores de serviço da operação por todas as despesas eventualmente incorridas, desde que devidamente comprovadas, incluindo as Despesas Flat relacionadas no Anexo III, conforme aplicáveis, cabendo à Securitizadora devolver à Cedente os Créditos Imobiliários CCB já transferidos, inclusive por meio dos sistemas da B3 - Segmento CETIP UTM.

2.2. Verificada a implementação das Condições Precedentes, a Securitizadora, mediante instrução ao Coordenador Líder, chamará os investidores a integralizarem os CRI. Os valores das integralizações serão recebidos na conta nº 26429-6, agência 0393, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora ("Conta Centralizadora"), e deverão ser liquidados na forma do Termo de Securitização e nos prazos indicados abaixo.

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

2.3. Em contrapartida à Cessão de Créditos a Securitizadora pagará à Cedente os valores correspondentes às quantias integralizadas pelos investidores dos CRI, descontados eventuais âgios ("Preço de Cessão"). O Preço de Cessão será pago à Cedente em tranches, conforme abaixo.

2.4. Primeira Tranche: A primeira tranche, no valor correspondente ao montante de liquidação de até 106.700 (cento e seis mil e setecentas) unidades de CRI, será paga em até 10 (dez) Dias Úteis da implementação das Condições Precedentes, conforme os CRI forem integralizados, em dinheiro. O valor desta parcela poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI.

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

2.5. Segunda Tranche: A segunda tranche, no valor correspondente ao montante de liquidação de até 43.300 (quarenta e três mil e trezentas) unidades de CRI, será paga conforme os CRI forem integralizados, em dinheiro, o que pode ocorrer de forma parcial conforme as condições a seguir forem sendo cumpridas. O valor desta parcela poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI. O pagamento referente a 33.300 (trinta e três mil e trezentas) unidades ocorrerá em até 10 (dez) Dias Úteis da implementação das seguintes condições precedentes adicionais: (i) verificação do atendimento das Razões de Garantia (definidas no Contrato de Cessão Fiduciária) considerando-se o valor do saldo devedor dos CRI integralizados até então, acrescido do valor de emissão dos CRI correspondentes à segunda tranche, levando-se somente em consideração os Créditos da Cessão Fiduciária que estejam liberados de todos e quaisquer gravames, conforme comprovados pelo registro de termo de liberação competente no RTD da sede da antiga fiduciária e posterior apresentação à Securitizadora, e (ii) demanda dos investidores. O pagamento referente às demais 10.000 (dez mil) unidades ocorrerá em até 10 (dez) Dias Úteis da implementação das condições precedentes acima, adicionadas da escrituração dos lotes referentes ao Empreendimento Nova Morada (cidade de Potunduva) em benefício da respectiva Fiduciante.

2.6. Terceira Tranche: A terceira tranche, no valor correspondente ao montante de liquidação de até 6.000 (seis mil) unidades de CRI, será paga conforme os CRI forem integralizados, em dinheiro. O valor desta parcela poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI. Seu pagamento ocorrerá em até 10 (dez) Dias Úteis da implementação das seguintes condições precedentes adicionais: (i) verificação do atendimento das Razões de Garantia (definidas no Contrato de Cessão Fiduciária) considerando-se o valor do saldo devedor dos CRI integralizados até então, acrescido do valor de emissão dos CRI correspondentes à terceira tranche, (ii) liberação de todos e quaisquer gravames existentes sobre os Créditos da Cessão Fiduciária, conforme comprovados pela Devedora à Securitizadora, e (iii) demanda dos investidores.

2.7. Quarta Tranche: A quarta tranche, no valor correspondente ao montante de liquidação de até 6.000 (seis mil) unidades de CRI, será paga conforme os CRI forem integralizados, em dinheiro. O valor desta parcela poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI. Seu pagamento ocorrerá em até 10 (dez) Dias Úteis da implementação das seguintes condições precedentes adicionais: (i) verificação do atendimento das Razões de Garantia (definidas no Contrato de Cessão Fiduciária) considerando-se o valor do saldo devedor dos CRI integralizados até então, acrescido do valor de emissão dos CRI correspondentes à quarta tranche, (ii) liberação de todos e quaisquer gravames existentes sobre os Créditos da Cessão Fiduciária, conforme comprovados pela Devedora à Securitizadora, e (iii) demanda dos investidores.

2.8. Destinação das Tranches: Os valores de cada tranche estão sujeitos às retenções e disponibilizações indicadas abaixo, e será destinado conforme Anexo II ao presente instrumento.

- a) todas e quaisquer despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos devidamente comprovadas e decorrentes da estruturação, da securitização e viabilização da Emissão, inclusive as despesas com honorários dos assessores legais, da Instituição Custodiante, do Coordenador Líder e da Securitizadora, conforme estimadas no Anexo III ("Despesas Flat"):

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

b) valores de constituição de um Fundo de Reserva, nos termos da Cláusula 5.6 abaixo; e

c) os demais valores não retidos serão disponibilizados, à Devedora, a título de desembolso dos valores das CCB, por conta e ordem da Cedente, na conta corrente nº 1986-0, mantida pela Devedora na agência nº 3376-6 do Banco Bradesco S.A. ("Conta Autorizada da Devedora"), para destinação ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, nos termos das CCB.

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

2.8.2. Qualquer Despesa Flat cujo valor seja superior ao estimado no Anexo III somente poderá ser paga mediante prévia comunicação por escrito à Devedora e devida aprovação.

2.9. Mediante o pagamento do Preço da Cessão, a Cedente dará à Securitizadora plena e geral quitação ao montante pago, valendo o comprovante da transferência bancária como comprovante de pagamento.

2.10. Nos termos do disposto no artigo 375 do Código Civil, tendo em vista que a captação dos recursos viabilizada por meio da emissão dos CRI visa prover à Cedente o montante necessário para o desembolso dos Financiamentos Imobiliários à Devedora, a Securitizadora poderá compensar eventualmente valores devidos a ela ou a prestadores de serviços da operação pela Devedora contra quaisquer pagamentos devidos nos termos deste Contrato de Cessão, sendo tais valores descontados do desembolso dos Financiamentos Imobiliários.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO E DO RECEBIMENTO DOS CRÉDITOS

3.1. Os Créditos Imobiliários CCB representados pelas CCI passam, a partir da presente data, a pertencer à Securitizadora, que fica investida no direito de cobrar e receber da Devedora as prestações com vencimento a partir da presente data, assim como a exercer todos os direitos e ações que antes competiam à Cedente, observados os termos desta Cláusula.

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

3.2.1. Sendo assim a Devedora fica obrigada a realizar, a partir da data de atendimentos das Condições Precedentes e do pagamento do Preço de Cessão, todos os pagamentos devidos sob as CCB diretamente na Conta Centralizadora.

3.2.2. Para os fins do artigo 290 do Código Civil, o comparecimento da Devedora a este

9

continua na próxima folha

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

Contrato de Cessão serve como prova inequívoca de sua ciência a respeito da Cessão de Créditos.

3.3. Durante toda a vigência da operação de CRI, obriga-se a Cedente a transferir para a Conta Centralizadora todo e qualquer recurso que venha a receber diretamente da Devedora relacionados aos Créditos Imobiliários CCB, em até 1 (um) Dia Útil de seu recebimento ("Prazo de Repasse").

3.3.1. Até a devida transferência para a Conta Centralizadora, a Cedente será fiel depositária dos valores ora mencionados.

3.4. A Securitizadora instituirá o regime fiduciário de que trata a Lei 9.514 sobre a Conta Centralizadora e todos os recursos que nelas transitarem, incluindo os Créditos Imobiliários CCB, e só poderá lhes dar a destinação que lhes for atribuída neste Contrato de Cessão e no Termo de Securitização. Os Créditos Imobiliários CCB estão vinculados aos CRI, e serão computados e integrarão seu lastro até seu pagamento integral. Neste sentido, os Créditos Imobiliários CCB:

- a) não estão sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora com terceiros;
- b) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese ("Patrimônio Separado");
- c) permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral dos CRI;
- d) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados, bem como dos respectivos custos de sua administração;
- e) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora; e
- f) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, ressalvados aqueles credores previstos no artigo 76, da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.

3.5. A Securitizadora, na qualidade de beneficiária dos Créditos Imobiliários CCB, tem todas as prerrogativas e direitos referentes a sua cobrança e recebimento. No entanto, por mera liberalidade da Securitizadora, esta realizará apenas a administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários CCB.

3.6. Em razão da Cessão de Créditos, à Securitizadora é atribuído o direito de:

- a) conservar e recuperar a posse das CCB contra qualquer terceiro que venha a ameaçá-la, inclusive a Cedente e a Devedora;

10

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

- b) promover a intimação da Devedora, caso esta se torne inadimplente das obrigações assumidas por meio das CCB;
- c) usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para cobrar e receber os Créditos Imobiliários CCB e exercer os demais direitos conferidos à Cedente nas CCB; e
- d) receber diretamente da Devedora os Créditos Imobiliários CCB.

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

4.1. Considerando que a totalidade dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários CCB será recebida na Conta Centralizadora, e sua principal destinação é o pagamento dos CRI e manutenção de sua estrutura, a Securitizadora ficará incumbida de, com os recursos depositados na Conta Centralizadora, realizar os pagamentos devidos aos investidores dos CRI, os pagamentos aos prestadores de serviço do Patrimônio Separado, os pagamentos de custos e despesas de sua manutenção, e os pagamentos de quaisquer outros valores devidos pela Devedora.

4.1.1. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a Securitizadora deverá utilizar recursos decorrentes dos Créditos da Cessão Fiduciária depositados na Conta Centralizadora para realizar os pagamentos mencionados na Cláusula 4.1 acima, bem como da Ordem de Pagamentos abaixo.

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

- a) Despesas do Patrimônio Separado;
- b) Multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
- c) Remuneração dos CRI Sêniores;
- d) Amortização Programada dos CRI Sêniores;
- e) Remuneração dos CRI Mezanino;
- f) Amortização Programada dos CRI Mezanino;
- g) Remuneração dos CRI Subordinados;
- h) Amortização Programada dos CRI Subordinados;
- i) 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. do Contrato de Cessão Fiduciária;
- j) Recomposição do Fundo de Reserva;
- k) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, de forma proporcional, para reenquadramento das Razões Mínimas de Garantia (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária); e
- l) Devolução de valores excedentes mediante depósito na Conta Autorizada da Devedora.

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº
108786
PORTO ALEGRE - RS

CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS DA OPERAÇÃO

5.1. Em contrapartida à efetivação da operação de captação de recursos aqui referida, é condição essencial da relação entre as Partes que não só os Créditos Imobiliários CCB sigam sua conformidade, como que garantias adicionais relacionadas aos projetos sejam outorgadas em benefício dos investidores dos CRI. As garantias aqui descritas foram negociadas pelas Partes de antemão, e sem sua existência a decisão de investimento pelos investidores seria prejudicada e a operação de captação não existiria.

5.2. Assim sendo, em garantia do pagamento de (i) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora nas CCB, (ii) todas as obrigações decorrentes deste Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, (iii) obrigações de resgate, amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos no Termo de Securitização, (iv) todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários 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"), observadas as limitações previstas nos Documentos da Operação, a Devedora e seus sócios, bem como os sócios da CCG concordaram em constituir as seguintes garantias ("Garantias"):

- a) Aval;
- b) Cessão Fiduciária;
- c) Alienação Fiduciária de Quotas;
- d) Fundo de Reserva;
- e) Fiança da Cessão Fiduciária e Coobrigação (conforme previstas no Contrato de Cessão Fiduciária);

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

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

continuação da folha anterior, Registro nº 108786

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

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

5.3. Aval: As CCB contam com o aval dos Avalistas, que aproveita às CCI, enquanto título representativo dos Créditos Imobiliários CCB.

5.4. Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, mediante a implementação das condições estabelecidas no Contrato de Cessão Fiduciária, a Devedora outorgará a Cessão Fiduciária à Securitizadora, nos termos da Lei 9.514.

5.4.1. Para os fins da Emissão, atribui-se à Cessão Fiduciária o valor de R\$ 188.621.105,08 (cento e oitenta e oito milhões seiscentos e vinte e um mil cento e cinco reais e oito centavos), atribuído mediante o cálculo do valor presente dos Créditos da Cessão Fiduciária já constituídos e pelo valor médio de venda dos Lotes relativos aos Créditos da Cessão Fiduciária a serem constituídos.

5.4.2. Considerando que os empreendimentos Condomínio Vale das Araras, Estância Hípica, Jardim Miraflores I, Jardim Monte das Oliveiras, Jardim Renascença II, Parque Cidade Jardim, Parque São Mateus, Parque São Mateus II e Recanto do Lago Residence (em conjunto, os "Empreendimentos Adicionais") foram objeto de auditoria jurídica e financeira parcial até a presente data, a Devedora compromete-se em continuar a enviar a documentação necessária à Securitizadora, seus assessores legais e ao Servicer, de forma a permitir a complementação dos Relatórios de Auditoria Jurídica e do Servicer ("Relatórios Complementares"), os quais devem ser finalizados no prazo de 60 (sessenta) dias contados da presente data.

5.4.3. A conclusão apresentada pelos Relatórios Complementares poderá determinar, a seu fim, que seja aditado o Contrato de Cessão Fiduciária para que sejam incluídas, excluídas ou de qualquer forma alteradas as características dos Créditos da Cessão Fiduciária indicados em seus anexos, o que poderá ser feito inclusive por meio de um Termo de Cessão Fiduciária, caso adequado. Referido aditamento deverá ser celebrado dentro de 15 (quinze) dias contados da entrega dos Relatórios Complementares.

5.5. Alienação Fiduciária de Quotas: Adicionalmente, e sem prejuízo das demais Garantias aqui previstas, para a garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, os sócios da CCG outorgam à Securitizadora a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

5.5.1. Para os fins da Emissão, atribui-se à CCG o valor de R\$ 16.786.970,41 (dezesseis milhões setecentos e oitenta e seis mil novecentos e setenta reais e quarenta e um centavos), que corresponde ao valor do patrimônio líquido da Sociedade subtraído dos empréstimos.

5.6. Fundo de Reserva: A Securitizadora manterá um fundo de reserva na Conta Centralizadora, no valor correspondente a 2 (duas) vezes a média das parcelas futuras de juros e amortização dos CRI. A constituição do Fundo de Reserva será feita na forma do item 2.8 (b) acima.

continuação da folha anterior, Registro nº 108786

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

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

5.6.2. Os recursos depositados no Fundo de Despesas e na Conta Centralizadora integrarão o Patrimônio Separado e serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou (iii) em fundos de investimento de renda fixa com perfil conservador, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa de emissão ou coobrigação de pessoa que seja considerada como de baixo risco de crédito, nos termos dos normativos das instituições reguladoras, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo ("Aplicações Financeiras Permitidas").

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

5.6.4. Toda vez que o Fundo de Reserva estiver descomposto, a Securitizadora poderá promover sua recomposição pela notificação à Devedora e aos Avalistas ordenando que estes aporem os recursos faltantes dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da referida notificação.

5.7. Disposições Comuns às Garantias: Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias. Na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, executar uma ou mais Garantias, simultaneamente ou não, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora, em benefício dos investidores dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos neste Contrato de Cessão, a excussão das Garantias mediante aviso à Devedora por e-mail. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.

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

5.7.2. Correrão por conta da Devedora todas as despesas direta ou indiretamente incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, para (i) a excussão, judicial ou extrajudicial, das Garantias; (ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

previsto nas Garantias; (iii) formalização das Garantias; e (iv) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos. No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Securitizadora possa fazer valer seus direitos, 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.

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

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

5.7.5. Na forma estipulada na Cláusula 11.11 do Termo de Securitização, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão tomar todas as medidas necessárias para avaliar o valor das Garantias frente às Obrigações Garantidas, solicitando à Devedora todos os documentos necessários para tanto, os quais deverão ser repassados em até 15 (quinze) dias de seu pedido, em prazo razoável para sua obtenção.

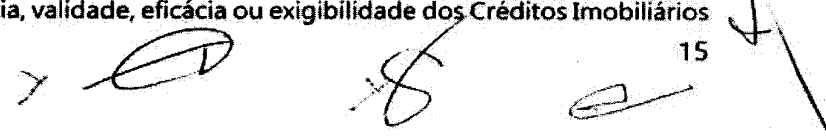
CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO ANTECIPADO VOLUNTÁRIO E DO VENCIMENTO ANTECIPADO DAS CCB E DA ANTECIPAÇÃO DO TÉRMINO DA OPERAÇÃO

6.1. A operação de captação de recursos por meio de emissão dos CRI poderá ter seu término antecipado em razão da vontade da Devedora, do vencimento antecipado das CCB, ou de outras hipóteses usualmente consideradas pelo mercado de capitais para vencimento antecipado de operações semelhantes a esta. Estas hipóteses são previstas nas CCB, em adição às hipóteses previstas em lei, notadamente no Código Civil.

6.2. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado definidos nas CCB, a Securitizadora convocará uma Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a exigência do pagamento do Valor de Liquidação das CCB por Vencimento Antecipado, podendo, no entanto, na impossibilidade de realização da Assembleia dos Titulares do CRI, por falta de quórum para instalação e/ou deliberação, e caso haja risco de perecimento imediato do direito, a critério exclusivo da Securitizadora e do Agente Fiduciário, exigir o imediato pagamento do Valor de Liquidação das CCB por Vencimento Antecipado, observado o disposto nas CCB.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA MULTA INDENIZATÓRIA

7.1. Caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários

 15

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

CCB seja prejudicada, independentemente de tratar-se de uma ou mais CCB, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários CCB seja reconhecida em decisão judicial ou arbitral com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, de qualquer um dos Créditos Imobiliários CCB, de modo que não seja cabível a decretação de seu vencimento antecipado, a Devedora se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Securitizadora uma multa que será equivalente (i) ao valor integral do saldo devedor das CCB afetadas (atualizado monetariamente até sua próxima data de pagamento, e com o juro incorridos até então), (ii) acrescido de multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o saldo devedor, (iii) adicionado de todas as despesas e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época ("Multa Indenizatória").

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

7.1.2. A Multa Indenizatória será paga no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Devedora, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Securitizadora com cópia para o Agente Fiduciário, noticiando a ocorrência do evento aqui previsto.

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

CLÁUSULA OITAVA – DAS DECLARAÇÕES, COMPROMISSOS E OBRIGAÇÕES

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

a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

b) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

c) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

16

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

d) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações nele estabelecidas não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial (i) de quaisquer contratos ou instrumentos dos quais as respectivas Partes, suas pessoas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, sejam parte ou aos quais estejam 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;

e) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação a eles de boa-fé, probidade e com lealdade;

f) não se encontram, tampouco seus representantes legais e/ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, em estado de necessidade e/ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão e/ou quaisquer contratos e /ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;

g) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

h) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

i) os representantes legais e/ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão; e

j) a cessão dos Créditos Imobiliários CCB, nos termos deste Contrato de Cessão não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Securitizadora.

8.2. A Cedente declara ainda que:

a) não se encontra impedida de realizar a Cessão de Créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas dos Créditos Imobiliários CCB assegurados à Cedente nos termos das CCB;

b) as CCB foram celebradas em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;

c) conhece e aceita os termos da captação de recursos por meio da emissão pública dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os quais terão como lastro os Créditos Imobiliários CCB, representados pelas CCI;

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº
108786
PORTO ALEGRE - RS

d) se responsabiliza pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Créditos Imobiliários CCB; e

e) os Créditos Imobiliários CCB são de sua legítima e exclusiva titularidade, e encontrar-se-ão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e/ou restrições de qualquer natureza, pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Cedente a existência de qualquer fato, até a presente data, que impeça, restrinja, e/ou possa vir a impedir e/ou restringir, o seu direito em celebrar esse Contrato de Cessão.

8.3. A Devedora declara ainda que:

a) conhece e aceita os termos da captação de recursos por meio da emissão pública dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os quais terão como lastro os Créditos Imobiliários CCB, representados pelas CCI; e

b) exceto conforme apontado no Relatório de Auditoria Jurídica, atesta a inexistência de ações, processos, débitos fiscais, previdenciários ou de qualquer outra natureza envolvendo a Devedora ou seus sócios que possam afetar o cumprimento de quaisquer obrigações constantes dos Documentos da Operação, incluindo a constituição das Garantias.

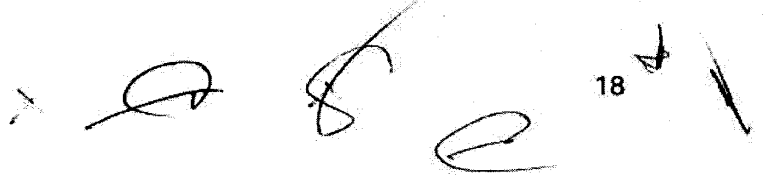
8.4. A Securitizadora, neste ato, declara e garante à Cedente, sob as penas da lei, que os Créditos Imobiliários CCB, representados pelas CCI, e os direitos e prerrogativas a estes vinculados destinam-se, única e exclusivamente, a compor o lastro dos CRI.

8.5. As Partes comprometem-se a, caso qualquer das declarações prestadas acima sejam alteradas, durante todo o prazo de vigência do presente Contrato de Cessão, do Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Escritura de Emissão da CCI e dos demais Documentos da Operação ora previstos e/ou que venham a ser celebrados, a comunicar a Securitizadora e as outras Partes imediatamente.

8.6. As Partes responsabilizam-se, ainda, pelos danos patrimoniais diretos e danos morais, devidamente comprovados, que venham a causar decorrentes da prestação de declarações falsas, imprecisas ou incorretas no âmbito do presente Contrato de Cessão, ou de situações em que a imagem de uma seja afetada em razão de conduta da outra. A obrigação de indenizar estabelecida nesta Cláusula permanecerá em vigor mesmo após o término deste Contrato de Cessão, pelo prazo prescricional das demandas previsto em lei.

CLÁUSULA NONA – DA FORMA DE PAGAMENTO E DA MORA

9.1. Todos os pagamentos devidos nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser feitos em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, da seguinte forma:



2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

- a) se devidos à Devedora, por meio da realização de depósito de recursos imediatamente disponíveis, por sua conta e ordem, na Conta Autorizada da Devedora; e
- b) se devidos à Securitizadora, por meio da realização de depósito de recursos imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora.

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

9.3. Todos os pagamentos que as Partes devam efetuar uma à outra nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser feitos pelo seu valor líquido de quaisquer taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que as Partes deverão reajustar os valores de quaisquer pagamentos devidos para que, após quaisquer deduções ou retenções, seja depositado na Conta Autorizada da Devedora ou na Conta Centralizadora, conforme aplicável, o mesmo valor de pagamento que teria sido depositado caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções.

9.4. O inadimplemento, por qualquer das Partes, de qualquer obrigação de pagamento prevista neste Contrato de Cessão caracterizará, de pleno direito, e independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora de tal parte, sujeitando-a ao pagamento dos seguintes encargos:

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

CLÁUSULA DÉCIMA – DO ENCERRAMENTO DA OPERAÇÃO DE CAPTAÇÃO

10.1. Quando do pagamento da integralidade das Obrigações Garantidas, inclusos os pagamentos aos investidores dos CRI e as despesas do Patrimônio Separado, seja por meio do Pagamento Antecipado Voluntário Integral das CCB, do Valor de Liquidação das CCB por Vencimento Antecipado, 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"), as Garantias serão liberadas e quaisquer valores que sobejarem na Conta Centralizadora serão transferidos à Devedora, observados os procedimentos abaixo.

10.1.1. A Securitizadora e a Devedora celebrarão instrumento de liberação das Garantias e quitação das obrigações devidas de parte a parte: (I) no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Securitizadora, da Quitação do Agente Fiduciário, a qual deverá ser entregue pelo Agente Fiduciário à Securitizadora em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da quitação das Obrigações Garantidas, conforme previsto no

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

Termo de Securitização; e (ii) procederão aos registros cartoriais competentes para tal instrumento, às expensas da Devedora.

10.1.2. 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, incluindo valores advindos do Fundo de Reserva e das Aplicações Financeiras Permitidas, líquidos de eventuais Despesas Recorrentes remanescentes incorridas e a incorrer.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS NOTIFICAÇÕES

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

(a) se para a Securitizadora:

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Rua Fidêncio Ramos, 213, conj. 41, Vila Olímpia
São Paulo – SP, CEP 04551-010
At.: Sr. Rodrigo Ribeiro
Telefone: (11) 4118-0640
E-mail: gestao@fortesec.com.br

(b) se para a Cedente:

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP,

Avenida Cristovão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta,
Porto Alegre - RS, CEP 90560-002
At.: Sr. Luis Felipe C. Carchedi
Telefone: (51) 3515.6201
E-mail: operacional@chphipotecaria.com.br

(c) se para 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 Avalistas:

ANTÔNIO CESAR MERENDA e MARIA CRISTINA PONTES MORAES MERENDA



20

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

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

11.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, ou por correio eletrônico quando do envio da mensagem eletrônica, nos endereços mencionados neste Contrato de Cessão. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DESPESAS

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

- a) Despesas Flat do Anexo III e as despesas de manutenção do Patrimônio Separado indicadas no Anexo IV ("Despesas Recorrentes");
- b) averbações e transferências em cartório de registro de títulos e documentos e/ou juntas comerciais e registros de imóveis, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes;
- c) registro das CCI na B3 - Segmento CETIP UTMV e seus respectivos emolumentos, bem como as demais despesas relacionadas à liquidação das CCI, incluindo contratação de instituição financeira liquidante das CCI;
- d) as despesas do patrimônio separado do CRI, tal como definidas no Termo de Securitização;
- e) excussão de garantias e todos os custos, emolumentos, tributos e despesas relacionadas;
- f) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para atender as exigências impostas pela CVM às companhias abertas e securitizadoras, para resguardar os interesses dos titulares dos CRI decorrentes desta operação, e para realização dos créditos do Patrimônio Separado, inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira, devendo comunicar a Cedente previamente;
- g) a totalidade das despesas de cobrança bancária;

21

continuação da folha anterior, Registro nº 108786

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

- h) a totalidade das despesas de viagem e locomoção de qualquer agente envolvido na Emissão, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes;
- i) a totalidade de qualquer tipo de tributo que venha incidir sobre a Emissão, exceto aqueles cujo responsável tributário sejam os titulares dos CRI;
- j) a totalidade dos custos e despesas decorrentes do registro dos CRI, da manutenção da operação de captação e da contratação de seus prestadores de serviços; e
- k) despesas incorridas com a cobrança dos Créditos Imobiliários CCB.

12.2. Todas as despesas relacionadas à emissão dos CRI serão suportadas exclusivamente pela Devedora, com exceção das despesas elencadas no item 14.1, do Termo de Securitização, de responsabilidade da Securitizadora, que as pagará com recursos da Conta Centralizadora.

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

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

CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA – DA TUTELA ESPECÍFICA

13.1. As obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato de Cessão serão exigíveis, se não houver estipulação de prazo específico, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo específico justificadamente indicado na referida notificação, de forma a possibilitar o cumprimento da obrigação pela Parte prejudicada, sempre contados do recebimento da respectiva notificação enviada pela Parte prejudicada. Será facultada à Parte prejudicada, ainda, a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como (a) tutela específica ou (b) obtenção do resultado prático equivalente, por meio da tutela específica a que se refere o artigo 497 do o Código de Processo Civil, além de ressarcimento de danos morais e patrimoniais.

13.2. Caso alguma das Partes descumpra qualquer das obrigações de dar, fazer ou não fazer previstas neste Contrato de Cessão e, notificada para sanar tal inadimplemento, deixe de fazê-lo no prazo, a Parte prejudicada, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento no artigo 300 e seus parágrafos, combinado com o artigo 301, do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida.

22

continua na próxima folha

continuação da folha anterior, Registro nº 108786

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

13.3. As Partes desde já expressamente reconhecem que o comprovante de recebimento da notificação mencionada no item 13.2, acima, acompanhado dos documentos que a tenham fundamentado, será bastante para instruir o pedido de tutela específica da obrigação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. As Partes reconhecem que o presente Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

14.2. Em nenhuma hipótese o Cedente será responsável pelos riscos, custos e ônus relativos às demandas ou processos judiciais relacionados à presente cessão, aos Créditos Imobiliários CCB, à CCB ou, ainda, à constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, sendo certo que tal ausência de responsabilidade da Cedente deverá ser informada pela Cessionária em seus materiais da oferta a investidores. Nas demandas ou processos judiciais em face da Cessionária e/ou da Cedente, fica convencionado que a Cessionária será a única responsável por conduzir as defesas relativas a essas demandas ou processos, buscando a exclusão, quando possível, da Cedente do polo passivo das ações intentadas contra este último e buscando a inclusão, no polo passivo da demanda, da parte responsável pela existência ou fato gerador da demanda.

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

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

14.4. Todas e quaisquer despesas que sejam incorridas pela Securitizadora em virtude de aditamentos ao presente Contrato de Cessão e/ou aos demais instrumentos referentes à emissão

continua na próxima folha

2º RTD
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº
108786
PORTO ALEGRE - RS

dos CRI serão de responsabilidade da Devedora, podendo a Securitizadora exigir o adiantamento de tais despesas como condição de formalização dos referidos aditamentos.

14.5. Quaisquer alterações nos Documentos da Operação ensejadas ou requeridas pela Cedente ou pela Securitizadora, que demandem convocação de Assembleia dos Titulares dos CRI ou aditamento ao Termo de Securitização, inclusive, mas não se limitando a substituição ou modificações das garantias dos CRI ou das condições da emissão dos CRI, deverão ser realizadas às exclusivas expensas da Devedora, que deverão providenciar todos os registros e averbações necessários no prazo assinalado nos instrumentos que ensejarem tais alterações, bem como arcar com todos os custos decorrentes da formalização das alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor, bem como uma comissão de estruturação adicional, em valor equivalente a R\$ 300,00 (trezentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo mesmo indexador da atualização monetária dos CRI.

14.6. As Partes celebram este Contrato de Cessão em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título, observadas as Condições Precedentes, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

14.7. Os anexos a este Contrato de Cessão são partes integrantes e inseparáveis. Em caso de dúvidas entre o Contrato de Cessão e seus anexos prevalecerão as disposições do Contrato de Cessão.

14.8. Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O fato de uma das Partes deixar de exigir o cumprimento de qualquer das disposições ou de quaisquer direitos relativos a este Contrato de Cessão ou não exercer quaisquer faculdades aqui previstas não será considerado uma renúncia a tais disposições, direitos ou faculdades, não constituirá novação e não afetará de qualquer forma a validade deste Contrato de Cessão.

14.9. Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão.

14.10. Este Contrato de Cessão constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

14.11. As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato de Cessão,

continuação da folha anterior, Registro nº 108786

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

os demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

14.12. Para os fins deste Contrato de Cessão, "Dia(s) Útil(eis)" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, ou nos dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

14.13. 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.

14.14. Lei Geral de Proteção de Dados: Nos termos da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais-LGPD), as Partes e as Intervenientes Anuentes, e seus representantes legais, desde já autorizam-se mútua e expressamente o tratamento de dados pessoais fornecidos por qualquer delas no âmbito do presente contrato, assim como autorizam as demais Partes e/ou Intervenientes Anuentes a fornecer seus dados à terceiros, sejam pessoas físicas, jurídicas, órgãos públicos ou privados, desde que legalmente necessário para cumprimento das cláusulas e condições deste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - ARBITRAGEM

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

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

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

25

continua na próxima folha

continuação da folha anterior, Registro nº 108786

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.2.11. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes, e (iii) executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

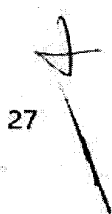
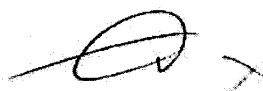
15.2.12. De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas Partes relativos à operação e desde que solicitado por qualquer das Partes no procedimento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

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

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato de Cessão em 03 (três) 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]



27

continua na próxima folha

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

(Página de assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 29 de abril de 2020, entre a Companhia Hipotecária Piratini – CHP, a Forte Securitizadora S.A., a Grupo CEM Participações Ltda. e os Srs. Antônio Carlos Merenda e Maria Cristina Pontes de Moraes Merenda)

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

Cedente

Nome:

Cargo:

Monica Miuki Fujii
Procuradora

Nome:

Cargo:

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

Nome:

Cargo:

JULIANA NELLO ESTEVES PEREIRA
RG: MG 13.741.396
CPF: 089.814.446-02

Nome:

Cargo:

Felipe Daniel Cescato Biscuola
RG: 30.692.907-7
CPF: 335.293.778-80

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

(Página de assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 29 de abril de 2020, entre a Companhia Hipotecária Piratini - CHP, a Forte Securitizadora S.A., a Grupo CEM Participações Ltda. e os Srs. Antônio Carlos Merenda e Maria Cristina Pontes de Moraes Merenda)

GRUPO CEM PARTICIPAÇÕES LTDA.

Devedora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

CRISTINA

ANTÔNIO CESAR MERENDA

Avalista - cônjuge da Sra. Maria Cristina Pontes de Moraes Merenda

MARIA CRISTINA PONTES DE MORAES MERENDA

Avalista - cônjuge do Sr. Antônio Cesar Merenda

Testemunhas:

Nome:

RG:

CPF:

Felipe Felix da Silva
RG: 41.601.076-6
CPF: 426.094.988-51

Nome:

RG:

CPF:

Cláudio R. Almeida
RG: 42.775.412-4
CPF: 225.235.088-18

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº
108786
PORTO ALEGRE - RS

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CCB

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 3862	DATA DE EMISSÃO: 29 de abril de 2020
---------------------------------------	--------------------------------------

SÉRIE	1	NÚMERO	3862	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	---	--------	------	-------------	----------

1. EMISSORA

RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP

CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50

ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 - CJ. 501, Floresta

COMPLEMENTO - CIDADE Porto Alegre UF RS

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401, CEP 04534-002

3. DEVEDORA

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

4. TÍTULO

Cédula de Crédito Bancário nº 41500687-2, emitida pelo Grupo Cem Participações Ltda. nesta data em favor da Emissora, por meio da qual a Emissora concedeu o Financiamento Imobiliário para aplicação no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.

5. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

5.1. PRAZO TOTAL	121 (cento e vinte e um) meses
5.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 74.690.000,00 (setenta e quatro milhões seiscentos e noventa mil reais)
5.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA, ou índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB
5.4. DATA DE EMISSÃO	29 de abril de 2020
5.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	18 de maio de 2030
5.6. PRÉ-PAGAMENTO	Conforme os termos da CCB.
5.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, observado o disposto na CCB.
5.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 3863	DATA DE EMISSÃO: 29 de abril de 2020
---------------------------------------	--------------------------------------

SÉRIE	1	NÚMERO	3863	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	---	--------	------	-------------	----------

1. EMISSORA

RAZÃO SOCIAL: **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**

CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50

ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 - Cj. 501, Floresta

COMPLEMENTO	-	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS
-------------	---	--------	--------------	----	----

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401, CEP 04534-002

3. DEVEDORA

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

4. TÍTULO

Cédula de Crédito Bancário nº 41500688-0, emitida pelo Grupo Cem Participações Ltda. nesta data em favor da Emissora, por meio da qual a Emissora concedeu o Financiamento Imobiliário para aplicação no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.

5. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

5.1. PRAZO TOTAL	121 (cento e vinte e um) meses
5.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 16.005.000,00 (dezesseis milhões e cinco mil reais)
5.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA, ou índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB
5.4 DATA DE EMISSÃO	29 de abril de 2020
5.5 DATA DE VENCIMENTO FINAL	18 de maio de 2030
5.6 PRÉ-PAGAMENTO	Conforme os termos da CCB.
5.7 ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, observado o disposto na CCB.
5.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 3875	DATA DE EMISSÃO: 29 de abril de 2020
---------------------------------------	--------------------------------------

SÉRIE	1	NÚMERO	3875	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	---	--------	------	-------------	----------

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP					
CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 - Cj. 501, Floresta					
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401, CEP 04534-002					

3. DEVEDORA					
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					

4. TÍTULO					
Cédula de Crédito Bancário nº 41500724-0, emitida pelo Grupo Cem Participações Ltda. nesta data em favor da Emissora, por meio da qual a Emissora concedeu o Financiamento Imobiliário para aplicação no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.					

5. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
5.1. PRAZO TOTAL	121 (cento e vinte e um) meses
5.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 16.005.000,00 (dezesseis milhões e cinco mil reais)
5.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA, ou índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB
5.4. DATA DE EMISSÃO	29 de abril de 2020
5.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	18 de maio de 2030
5.6. PRÉ-PAGAMENTO	Conforme os termos da CCB.
5.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, observado o disposto na CCB.
5.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 3876	DATA DE EMISSÃO: 29 de abril de 2020
---------------------------------------	--------------------------------------

SÉRIE	1	NÚMERO	3876	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	---	--------	------	-------------	----------

1. EMISSORA

RAZÃO SOCIAL: **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**

CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50

ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 - Cj. 501, Floresta

COMPLEMENTO	-	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS
-------------	---	--------	--------------	----	----

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

SIMPLIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401, CEP 04534-002

3. DEVEDORA

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

4. TÍTULO

Cédula de Crédito Bancário nº 41500725-9, emitida pelo Grupo Cem Participações Ltda. nesta data em favor da Emissora, por meio da qual a Emissora concedeu o Financiamento Imobiliário para aplicação no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.

5. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

5.1. PRAZO TOTAL	121 (cento e vinte e um) meses
5.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 30.310.000,00 (trinta milhões trezentos e dez mil reais)
5.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA, ou índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB
5.4. DATA DE EMISSÃO	29 de abril de 2020
5.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	18 de maio de 2030
5.6. PRÉ-PAGAMENTO	Conforme os termos da CCB.
5.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, observado o disposto na CCB.
5.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 3877	DATA DE EMISSÃO: 29 de abril de 2020
---------------------------------------	--------------------------------------

SÉRIE	1	NÚMERO	3877	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	---	--------	------	-------------	----------

1. EMISSORA

RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP

CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50

ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 - Cj. 501, Floresta

COMPLEMENTO	-	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS
-------------	---	--------	--------------	----	----

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401, CEP 04534-002

3. DEVEDORA

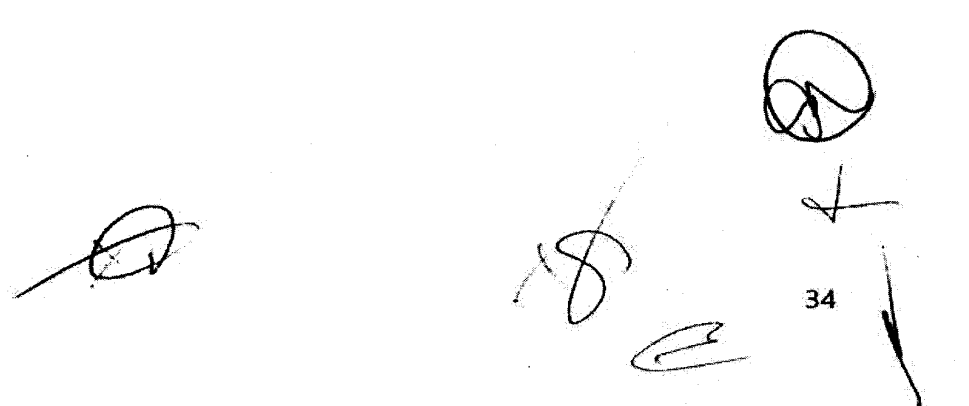
GRUPO CEM PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.322.386/0001-50, com sede no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Av. Herminia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, CEP 14890-214

4. TÍTULO

Cédula de Crédito Bancário nº 41500726-7, emitida pelo Grupo Cem Participações Ltda. nesta data em favor da Emissora, por meio da qual a Emissora concedeu o Financiamento Imobiliário para aplicação no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.

5. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

5.1. PRAZO TOTAL	121 (cento e vinte e um) meses
5.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 6.495.000,00 (seis milhões quatrocentos e noventa e cinco mil reais)
5.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA, ou índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB.
5.4. DATA DE EMISSÃO	29 de abril de 2020
5.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	18 de maio de 2030
5.6. PRÉ-PAGAMENTO	Conforme os termos da CCB.
5.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, observado o disposto na CCB.
5.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal



2º RTD
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 3878	DATA DE EMISSÃO: 29 de abril de 2020
---------------------------------------	--------------------------------------

SÉRIE	1	NÚMERO	3878	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	---	--------	------	-------------	----------

1. EMISSORA

RAZÃO SOCIAL: **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**

CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50

ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 - Cj. 501, Floresta

COMPLEMENTO	-	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS
-------------	---	--------	--------------	----	----

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401, CEP 04534-002

3. DEVEDORA

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. Herminia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, CEP 14890-214

4. TÍTULO

Cédula de Crédito Bancário nº 41500727-5, emitida pelo Grupo Cem Participações Ltda. nesta data em favor da Emissora, por meio da qual a Emissora concedeu o Financiamento Imobiliário para aplicação no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.

5. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

5.1. PRAZO TOTAL	121 (cento e vinte e um) meses
5.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 6.495.000,00 (seis milhões quatrocentos e noventa e cinco mil reais)
5.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA, ou índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB
5.4 DATA DE EMISSÃO	29 de abril de 2020
5.5 DATA DE VENCIMENTO FINAL	18 de maio de 2030
5.6 PRÉ-PAGAMENTO	Conforme os termos da CCB.
5.7 ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, observado o disposto na CCB.
5.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal

X

18

35

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 3879	DATA DE EMISSÃO: 29 de abril de 2020
---------------------------------------	--------------------------------------

SÉRIE	1	NÚMERO	3879	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	---	--------	------	-------------	----------

1. EMISSORA

RAZÃO SOCIAL: **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**

CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50

ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 - CJ. 501, Floresta

COMPLEMENTO	-	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS
-------------	---	--------	--------------	----	----

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401, CEP 04534-002

3. DEVEDORA

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. Herminia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, CEP 14890-214

4. TÍTULO

Cédula de Crédito Bancário nº 41500728-3, emitida pelo Grupo Cem Participações Ltda. nesta data em favor da Emissora, por meio da qual a Emissora concedeu o Financiamento Imobiliário para aplicação no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.

5. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

5.1. PRAZO TOTAL	121 (cento e vinte e um) meses
5.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil reais)
5.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA, ou índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB
5.4. DATA DE EMISSÃO	29 de abril de 2020
5.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	18 de maio de 2030
5.6. PRÉ-PAGAMENTO	Conforme os termos da CCB.
5.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, observado o disposto na CCB.
5.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal

X

36

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº
108786
PORTO ALEGRE - RS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 3880	DATA DE EMISSÃO: 29 de abril de 2020
---------------------------------------	--------------------------------------

SÉRIE	1	NÚMERO	3880	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	---	--------	------	-------------	----------

1. EMISSORA

RAZÃO SOCIAL: **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**

CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50

ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 - Cj. 501, Floresta

COMPLEMENTO	-	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS
-------------	---	--------	--------------	----	----

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

SIMPLIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401, CEP 04534-002

3. DEVEDORA

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. Herminia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, CEP 14890-214

4. TÍTULO

Cédula de Crédito Bancário nº 41500729-1, emitida pelo Grupo Cem Participações Ltda. nesta data em favor da Emissora, por meio da qual a Emissora concedeu o Financiamento Imobiliário para aplicação no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.

5. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
5.1. PRAZO TOTAL	121 (cento e vinte e um) meses
5.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais)
5.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA, ou índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB
5.4. DATA DE EMISSÃO	29 de abril de 2020
5.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	18 de maio de 2030
5.6. PRÉ-PAGAMENTO	Conforme os termos da CCB.
5.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, observado o disposto na CCB.
5.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal

X    
37

2º RTD
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 3881	DATA DE EMISSÃO: 29 de abril de 2020
---------------------------------------	--------------------------------------

SÉRIE	1	NÚMERO	3881	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	---	--------	------	-------------	----------

1. EMISSORA

RAZÃO SOCIAL: **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**

CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50

ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 - Cj. 501, Floresta

COMPLEMENTO	-	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS
-------------	---	--------	--------------	----	----

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401, CEP 04534-002

3. DEVEDORA

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. Herminia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, CEP 14890-214

4. TÍTULO

Cédula de Crédito Bancário nº 41500730-5, emitida pelo Grupo Cem Participações Ltda. nesta data em favor da Emissora, por meio da qual a Emissora concedeu o Financiamento Imobiliário para aplicação no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.

5. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
5.1. PRAZO TOTAL	121 (cento e vinte e um) meses
5.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais)
5.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA, ou índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB
5.4. DATA DE EMISSÃO	29 de abril de 2020
5.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	18 de maio de 2030
5.6. PRÉ-PAGAMENTO	Conforme os termos da CCB.
5.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, observado o disposto na CCB.
5.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº
108786
PORTO ALEGRE - RS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 3882	DATA DE EMISSÃO: 29 de abril de 2020
---------------------------------------	--------------------------------------

SÉRIE	1	NÚMERO	3882	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	---	--------	------	-------------	----------

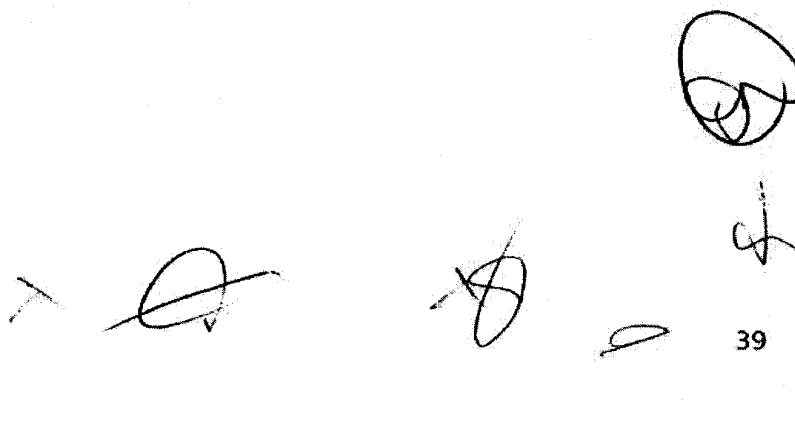
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP					
CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 - Cj. 501, Floresta					
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401, CEP 04534-002					

3. DEVEDORA					
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					

4. TÍTULO					
Cédula de Crédito Bancário nº 41500731-3, emitida pelo Grupo Cem Participações Ltda. nesta data em favor da Emissora, por meio da qual a Emissora concedeu o Financiamento Imobiliário para aplicação no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.					

5. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
5.1. PRAZO TOTAL	121 (cento e vinte e um) meses
5.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil reais)
5.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA, ou índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB
5.4. DATA DE EMISSÃO	29 de abril de 2020
5.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	18 de maio de 2030
5.6. PRÉ-PAGAMENTO	Conforme os termos da CCB.
5.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, observado o disposto na CCB.
5.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal



2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 3883	DATA DE EMISSÃO: 29 de abril de 2020
---------------------------------------	--------------------------------------

SÉRIE	1	NÚMERO	3883	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	---	--------	------	-------------	----------

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP					
CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 - Cj. 501, Floresta					
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401, CEP 04534-002					

3. DEVEDORA					
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. Herminia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, CEP 14890-214					

4. TÍTULO					
Cédula de Crédito Bancário nº 41500732-1, emitida pelo Grupo Cem Participações Ltda. nesta data em favor da Emissora, por meio da qual a Emissora concedeu o Financiamento Imobiliário para aplicação no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.					

5. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
5.1. PRAZO TOTAL	121 (cento e vinte e um) meses
5.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais)
5.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA, ou índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB
5.4. DATA DE EMISSÃO	29 de abril de 2020
5.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	18 de maio de 2030
5.6. PRÉ-PAGAMENTO	Conforme os termos da CCB.
5.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, observado o disposto na CCB.
5.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 3884	DATA DE EMISSÃO: 29 de abril de 2020
---------------------------------------	--------------------------------------

SÉRIE	1	NÚMERO	3884	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	---	--------	------	-------------	----------

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP					
CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 - Cj. 501, Floresta					
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS

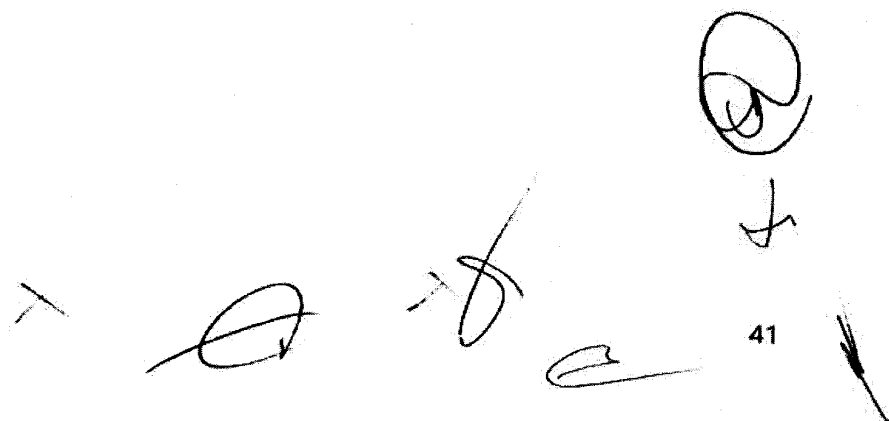
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401, CEP 04534-002					

3. DEVEDORA					
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. Herminia Casteleti Bellodi, nº 271, Jardim Morumbi, CEP 14890-214					

4. TÍTULO					
Cédula de Crédito Bancário nº 41500733-0, emitida pelo Grupo Cem Participações Ltda. nesta data em favor da Emissora, por meio da qual a Emissora concedeu o Financiamento Imobiliário para aplicação no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.					

5. CONDIÇÕES DE EMISSÃO					
--------------------------------	--	--	--	--	--

41



2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

108786

PORTO ALEGRE - RS

ANEXO II

DESTINAÇÃO DO PREÇO DE CESSÃO

Tranche	Valor	Destinação
Primeira	Aproximadamente R\$ 106.700.000,00	Despesas Flat, no valor aproximado de R\$ 7.212.633,00
		Fundo de Reserva, no valor aproximado de R\$ 2.435.657,50
		Desembolso das CCB para a Devedora, por conta e ordem da Cedente, para aplicação no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, no valor aproximado de R\$ 95.396.701,08
Segunda	Aproximadamente R\$ 43.300.000,00	Despesas Flat
		Fundo de Reserva
		Desembolso das CCB para a Devedora, por conta e ordem da Cedente, para aplicação no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo
Terceira	Aproximadamente R\$ 6.000.000,00	Despesas Flat
		Fundo de Reserva
		Desembolso das CCB para a Devedora, por conta e ordem da Cedente, para aplicação no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo
Quarta	Aproximadamente R\$ 6.000.000,00	Despesas Flat
		Fundo de Reserva
		Desembolso das CCB para a Devedora, por conta e ordem da Cedente, para aplicação no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº
108786
PORTO ALEGRE - RS

**ANEXO III
DESPESAS FLAT**

Custos Flat – Estimados	R\$
Companhia Hipotecária CCB	340.000
Coordenador Líder	25.000
Engenharia 1ª Medição	160.000
Agência de Rating	25.000
Assessor Legal	358.000
Agente Fiduciário	18.000
Agente Registrador CCI	227.885
Custodiante Custódia CRI	3.500
Cetip Registro Ativo CRI	37.260
Cetip Registro Ativo CCI	3.000
Cetip Movimentações	19.820
Anbima Taxa de Registro	2.880
Despachante	50.000
Servicer - Auditoria e Implantação	184.688
Valor total	1.579.033

Custos Flat - Por Emissão	%	1ª Tranche	2ª Tranche	3ª Tranche	4ª Tranche
Securitizadora	1,80%	1.920.600	779.400	108.000	108.000
Taxa de Sucesso	2,00%	2.134.000	866.000	120.000	120.000
Valor total		4.054.600	1.645.400	228.000	228.000

X









43

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº
108786
PORTO ALEGRE - RS

**ANEXO IV
DESPESAS RECORRENTES**

Despesas Recorrentes	Mensal	Anual
Agente Fiduciário	-	18.000
Rating	-	25.000
Engenharia	-	-
Custódia das CCI	-	3.500
Escriturador	400	-
Gestão	26.300	-
Servicer	27.029	-
Despesas Operacionais	500	-
Contabilidade	400	-
Auditoria	800	-
Valor total	55.429	46.500

X

Q X 8

44

2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE PORTO ALEGRE

Valter Luís Cervo - Oficial de Registros

Rua Gen. Câmara, 236 - 4º andar - Centro - Porto Alegre/RS - BRASIL - 90010-230 . Fones: (51) 3212-6392 - (51) 99853-2559

PROTOCOLO: N° 114223 - Livro A-13, Fls. 170, em 06/05/2020.

REGISTRO: N° 108786 - Livro B-328, Fls. 39 V, em 06/05/2020

Assinado eletronicamente

Valter Luís Cervo

Oficial de Registros

Emolumentos:

Total: R\$ 3.809,40 + R\$ 68,80 = R\$ 3.878,20

Registro c/ valor (integral): R\$ 3.703,20 (0452.09.0800005.03548 = R\$ 61,40)

Digitalização: R\$ 70,40 (0452.04.1800001.19011 = R\$ 3,30)

Processamento eletrônico: R\$ 5,00 (0452.01.1800001.40161 = R\$ 1,40)

Recepção de doc. meio eletrônico: R\$ 30,80 (0452.03.1400002.08513 = R\$ 2,70)



A consulta estará disponível em até 24h

no site do Tribunal de Justiça do RS

<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>

Chave de autenticidade para consulta

096826 54 2020 00001594 77