**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, DE CESSÃO FIDUCIÁRIA E PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

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

- na qualidade de cedente:

**S&J CONSULTORIA E INCORPORAÇÃO LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 1129, S/N, Quadra 237, lote 34, Sala 05, Setor Marista, CEP 74175-140, inscrita no CNPJ sob o nº 10.144.917/0001-13, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes infra identificados (“S&J” ou “Cedente”);

- na qualidade de Securitizadora:

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

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

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

1. a Cedente é desenvolvedora de loteamentos urbanos destinados à venda para pessoas físicas e jurídicas. A tais pessoas interessa adquirir lotes dotados de infraestrutura de abastecimento de água, esgoto, eletricidade, com vias de acesso e outras características inerentes à sua utilização, para neles construírem residências ou comércios, conforme o caso. Os empreendimentos foram lançados, e a venda de lotes iniciada (exceto em relação ao Loteamento Portal do Lago III), de modo que a Cedente já possui uma carteira de recebíveis de vendas feitas a prazo;
2. considerando que a Cedente contraiu obrigações de entrega das obras de infraestrutura nos moldes aprovados perante as respectivas municipalidades, em certo prazo, e conforme outras condições indicadas nos contratos celebrados com os compradores, é de seu interesse utilizar a carteira de recebíveis atual e futura para viabilizar operação de captação de recursos que serão destinados, principalmente, à conclusão das obras e/ou lançamento de novas fases dos empreendimentos, bem como a outros fins conforme indicados neste instrumento;
3. do outro lado, a Securitizadora é uma companhia securitizadora cuja principal atividade é adquirir recebíveis imobiliários para lastrear instrumentos financeiros denominados Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 2017 (“Lei 9.514”), e da Instrução nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e distribuí-los no mercado de capitais a investidores interessados em receber seus rendimentos por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, da CVM (“Oferta Restrita”), viabilizando, desta forma, a captação de recursos para destinar a projetos como os loteamentos;
4. a Securitizadora tem a intenção de adquirir recebíveis oriundos da venda de lotes dos Empreendimentos Imobiliários (exceto Loteamento Portal do Lago III e outros que eventualmente sejam incluídos na operação e integrem suas garantias, que ainda não foram lançados, e serão futuramente incluídos na operação) para lastrear uma emissão de CRI;
5. para assegurar que os projetos rendam frutos econômicos e, consequentemente, viabilizem o pagamento dos investimentos feitos pelos investidores de CRI, a Securitizadora cria e mantém uma estrutura jurídica e operacional voltada à diligente administração dos projetos, de seus recebíveis, de suas obras e do crédito da Cedente, além de agregar as garantias indicadas neste instrumento à estrutura financeira de captação;
6. sendo assim, o presente Contrato de Cessão tem por escopo regular a aquisição, pela Securitizadora, dos recebíveis oriundos da venda de lotes dos Empreendimentos Imobiliários (exceto Loteamento Portal do Lago III, que ainda não foi lançado) para lastrear uma emissão de CRI; e a relação entre a Cedente como desenvolvedora de projetos imobiliários, originadora e administradora de seus recebíveis, e a Securitizadora como captadora de recursos junto a investidores e administradora de seus investimentos, tudo no âmbito de uma securitização de créditos, aplicando-se à presente transação o disposto no artigo 136, parágrafo 1º, da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
7. os Empreendimentos Imobiliários têm as seguintes características:

| “Loteamento Atenas” | Loteamento urbano denominado ‘Residencial Atenas’, desenvolvido pela S&J nos moldes da Lei nº 6.766/79 |
| --- | --- |
| “Imóvel Atenas” | Matrícula nº 23.317 do Registro de Imóveis de Quirinópolis/GO. |
| “Lotes Atenas” | todos os 659 (seiscentos e cinquenta e nove) lotes residenciais integrantes do Loteamento Atenas; |
| “Contratos Imobiliários Atenas” | cada Lote Atenas é comercializado por meio da celebração de um *“Instrumento Particular de venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia”* |
| “Devedores Atenas” | são os promitentes compradores dos Lotes Atenas. |
| “Participação da S&J” | **60,00%** (sessenta por cento) das receitas de vendas do Loteamento Atenas, após descontados os valores gastos com corretagem e comissão de vendas. |

| “Loteamento Benedito Cabral” | Loteamento urbano denominado ‘Residencial Benedito Cabral’, desenvolvido pela S&J nos moldes da Lei nº 6.766/79 |
| --- | --- |
| “Imóvel Benedito Cabral” | Matrículas nº 1.659 e 2.772 do Registro de Imóveis de Itaguari/GO. |
| “Lotes Benedito Cabral” | todos os 218 (duzentos e dezoito) lotes residenciais integrantes do Loteamento Benedito Cabral; |
| “Contratos Imobiliários Benedito Cabral” | cada Lote Benedito Cabral é comercializado por meio da celebração de um *“Instrumento Particular de venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia”* |
| “Devedores Benedito Cabral” | são os promitentes compradores dos Lotes Benedito Cabral. |
| “Participação da S&J” | **65%** (sessenta e cinco por cento) das receitas de vendas do Loteamento Benedito Cabral, após descontados os valores gastos com corretagem e comissão de vendas. |

| “Loteamento Conquista” | Loteamento urbano denominado ‘Residencial Conquista’, desenvolvido pela S&J nos moldes da Lei nº 6.766/79 |
| --- | --- |
| “Imóvel Conquista” | Matrícula nº 41.002 do Registro de Imóveis de Catalão/GO. |
| “Lotes Conquista” | todos os 1.204 (um mil duzentos e quatro) lotes residenciais integrantes do Loteamento Conquista; |
| “Contratos Imobiliários Conquista” | cada Lote Conquista é comercializado por meio da celebração de um *“Instrumento Particular de venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia”* |
| “Devedores Conquista” | são os promitentes compradores dos Lotes Conquista. |
| “Participação da S&J” | **88,00%** (oitenta e oito por cento) das receitas de vendas do Loteamento Conquista, após descontados os valores gastos com corretagem e comissão de vendas. |

| “Loteamento Portal do Lago I” | Loteamento urbano denominado ‘Residencial Portal do Lago I’, desenvolvido pela S&J nos moldes da Lei nº 6.766/79 |
| --- | --- |
| “Imóvel Portal do Lago I” | Matrícula nº 41.818 do Registro de Imóveis de Catalão/GO. |
| “Lotes Portal do Lago I” | todos os 933 (novecentos e trinta e três) lotes residenciais integrantes do Loteamento Portal do Lago I; |
| “Contratos Imobiliários Portal do Lago I” | cada Lote Portal do Lago I é comercializado por meio da celebração de um *“Instrumento Particular de venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia”* |
| “Devedores Portal do Lago I” | são os promitentes compradores dos Lotes Portal do Lago I |
| “Participação da S&J” | **100%** (cem por cento) das receitas de vendas do Loteamento Portal do Lago I, após descontados os valores gastos com corretagem e comissão de vendas. |

| “Loteamento Portal do Lago II” | Loteamento urbano denominado ‘Residencial Portal do Lago II’, desenvolvido pela S&J nos moldes da Lei nº 6.766/79 |
| --- | --- |
| “Imóvel Portal do Lago II” | Matrícula nº 41.256 do Registro de Imóveis de Catalão/GO. |
| “Lotes Portal do Lago II” | todos os 904 (novecentos e quatro) lotes residenciais integrantes do Loteamento Portal do Lago II; |
| “Contratos Imobiliários Portal do Lago II” | cada Lote Portal do Lago II é comercializado por meio da celebração de um *“Instrumento Particular de venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia”* |
| “Devedores Portal do Lago II” | são os promitentes compradores dos Lotes Portal do Lago II. |
| “Participação da S&J” | **82,80%** (oitenta e dois inteiros e oitenta centésimos por cento) das receitas de vendas do Loteamento Portal do Lago II, após descontados os valores gastos com corretagem e comissão de vendas. |

| “Loteamento Portal do lago III” | Futuro loteamento urbano denominado ‘Residencial Portal do Lago III’, desenvolvido e a ser lançado pela S&J nos moldes da Lei nº 6.766/79 |
| --- | --- |
| “Imóvel Portal do lago III” | Matrícula nº 17.420 do Registro de Imóveis de Catalão/GO. |
| “Lotes Portal do lago III” | todos os 300 (trezentos) lotes residenciais integrantes do Loteamento Portal do Lago III; |
| “Contratos Imobiliários Portal do lago III” | cada Lote Portal do Lago III é comercializado por meio da celebração de um *“Instrumento Particular de venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia”* |
| “Devedores Portal do lago III” | são os promitentes compradores dos Lotes Portal do Lago III |
| “Participação da S&J” | **100%** (cem por cento) das receitas de vendas do Loteamento Portal do Lago III, após descontados os valores gastos com corretagem e comissão de vendas. |

| “Loteamento Viena” | Loteamento urbano denominado ‘Residencial Viena’, desenvolvido pela S&J nos moldes da Lei nº 6.766/79 |
| --- | --- |
| “Imóvel Viena” | Matrícula nº 22.336 do Registro de Imóveis de Quirinópolis/GO. |
| “Lotes Viena” | todos os 551 (quinhentos e cinquenta e um) lotes residenciais integrantes do Loteamento Viena; |
| “Contratos Imobiliários Viena” | cada Lote Viena é comercializado por meio da celebração de um *“Instrumento Particular de venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia”* |
| “Devedores Viena” | são os promitentes compradores dos Lotes Viena |
| “Participação da S&J” | **58,81%** (cinquenta e oito inteiros e oitenta e um centésimos por cento) das receitas de vendas do Loteamento Viena, após descontados os valores gastos com corretagem e comissão de vendas. |

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

|  |  |
| --- | --- |
| “Contratos Imobiliários” | os Contratos Imobiliários Atenas, os Contratos Imobiliários Benedito Cabral, os Contratos Imobiliários Conquista, os Contratos Imobiliários Portal do Lago I, os Contratos Imobiliários Portal do Lago II, os Contratos Imobiliários Portal do Lago III e os Contratos Imobiliários Viena; quando mencionados em conjunto; |
| “Créditos Imobiliários” | nos termos dos Contratos Imobiliários formalizados, os Devedores são obrigados, relativamente aos Lotes, **(i)** a realizar o pagamento do preço dos Lotes adquiridos, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como, **(ii)** a arcar com todos os outros créditos devidos pelos Devedores em virtude dos respectivos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários; |
| “Créditos Cedidos Fiduciariamente” | são os Créditos Imobiliários atuais e futuros, que foram e serão constituídos a partir da assinatura de Contratos Imobiliários, principalmente os decorrentes de comercializações de Lotes que estão atualmente disponíveis para comercialização (incluindo, mas não se limitando, ao Loteamento Portal do Lago III e outros loteamentos que eventualmente sejam incluídos na operação, que ainda não foram lançados,” Promessa de Cessão Fiduciária Loteamento Portal do Lago III” conforme definido abaixo.) e em estoque, ou que venham a integrar o estoque após distrato de Contratos Imobiliários vigentes, bem como os Créditos Imobiliários oriundos de participações supervenientes da Cedente nos Empreendimentos; |
| “Créditos Imobiliários Totais” | são os Créditos Imobiliários e os Créditos Cedidos Fiduciariamente, quando mencionados em conjunto; |
| “Devedores” | os Devedores Atenas, os Devedores Benedito Cabral, os Devedores Conquista, os Devedores Portal do Lago I, os Devedores Portal do Lago II, os Devedores Portal do Lago III e os Devedores Viena; quando mencionados em conjunto; |
| “Empreendimentos Imobiliários” | o Loteamento Atenas, o Loteamento Benedito Cabral, o Loteamento Conquista, o Loteamento Portal do Lago I, o Loteamento Portal do Lago II, o Loteamento Portal do Lago III e o Loteamento Viena; quando mencionados em conjunto; |
| “Imóveis” | o Imóvel Atenas, o Imóvel Benedito Cabral, o Imóvel Conquista, o Imóvel Portal do Lago I, o Imóvel Portal do Lago II, o Imóvel Portal do Lago III e o Imóvel Viena; quando mencionados em conjunto; |
| “Participações da Cedente” | a Participação da S&J no Loteamento Atenas, Loteamento Benedito Cabral, no Loteamento Conquista, no Loteamento Portal do lago I, no Loteamento Portal do Lago II, no Loteamento Portal do Lago III e no Loteamento Viena. |

1. os Créditos Imobiliários Totais adquiridos da Cedente darão lastro às 421ª, 422ª, 423ª, 424ª, 425ª, 426ª e 427ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora (“Emissão”). A estruturação da Emissão e a captação de recursos pressupõem a contratação de prestadores de serviços e a celebração concomitante dos seguintes documentos (os “Documentos da Operação”), nesta data:
2. o “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (a “Escritura de Emissão de CCI”), por meio do qual a Cedente emitiu Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), custodiadas por uma instituição custodiante, para representar determinadas frações dos respectivos Créditos Imobiliários, conforme Anexo I a Escritura de Emissão de CCI;
3. o presente *“Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”);
4. os respectivos *“Instrumento* Particular *de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*” (a “Alienação Fiduciária de Quotas”), por meio do qual a totalidade das quotas emitidas pela Cedente servirão de garantia ao pagamento dos CRI;
5. o “*Contrato de Prestação de* Serviços *de Monitoramento de Carteira de Créditos*” (“Contrato de Servicing”), para contratar um Servicer que fará o monitoramento da administração e cobrança dos Créditos Imobiliários Totais;
6. o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 421ª, 422ª, 423ª, 424ª, 425ª, 426ª e 427ª 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 (“Agente Fiduciário”);
7. o “*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.”* (“Contrato de Distribuição”), para contratar uma instituição para realizar a oferta pública de distribuição dos CRI a investidores;

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

**III – CLÁUSULAS**

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

* 1. De modo a viabilizar a captação de recursos pretendida pela Cedente, as Partes aqui ajustam os termos e condições para: **(i)** a cessão definitiva e onerosa, a partir da presente data (inclusive), em caráter irrevogável e irretratável, dos Créditos Imobiliários (“Cessão de Créditos”); **(ii)** a cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente atualmente existentes (“Cessão Fiduciária”); e **(iii)** a promessa de cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente que venham a existir no futuro em decorrência da comercialização dos Lotes integrantes do Loteamento Portal do Lago III e que venham a integrar o estoque da Cedente em relação aos demais Empreendimentos ou outros loteamentos que venham fazer parte da operação (“Promessa de Cessão Fiduciária Loteamento Portal do Lago III”).
     1. Os Créditos Imobiliários objeto da Cessão de Créditos estão indicados no **Anexo I – A**; os Créditos Cedidos Fiduciariamente objeto da Cessão Fiduciária e os Lotes atualmente em estoque estão indicados no **Anexo I – B**; e os Lotes que eventualmente já estejam quitados ou não integrem a presente operação estão indicados no **Anexo I – C**. Os Créditos Imobiliários futuros objeto da Promessa de Cessão Fiduciária Loteamento Portal do Lago III são aqueles que eventualmente sejam constituídos em decorrência dos Contratos Imobiliários relacionados aos Lotes Portal do Lago III, bem como os créditos oriundos de eventuais participações supervenientes da Cedente nos Empreendimentos que não sejam objeto dos Créditos Imobiliários objeto da cessão, os quais estão indicados no **Anexo I-D**.
     2. O saldo devedor nominal dos Créditos Imobiliários é de **[xxx]** (**[xxx]**). Referido saldo está posicionado na data de **[xxx]** de **[xxx]** de 2020, de acordo com o Relatório do Servicer.
     3. A Cedente (exceto em relação ao Loteamento Portal do Lago III) cede e transfere à Securitizadora, e a Securitizadora adquire, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, emitidas para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, incluindo seu principal, juros, atualização monetária, garantias e demais acessórios, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza.
     4. Os Créditos Imobiliários estão representados por CCI emitidas pela Cedente nos termos da Escritura de Emissão de CCI, sendo que seus respectivos registros junto à **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO** – segmento CETIP (“B3 – Segmento CETIP UTVM”) e transferências à Securitizadora serão operacionalizados na modalidade “sem financeiro”.
  2. As Partes concordam que este Contrato de Cessão trata meramente de uma operação financeira de captação de recursos viabilizada pela cessão dos Créditos Imobiliários para que estes deem lastro aos CRI a serem emitidos pela Securitizadora, e por sua força a Securitizadora assumirá apenas a posição de credora dos Créditos Imobiliários e de credora fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o que abrange os direitos e ações relativos aos Créditos Imobiliários Totais, inclusive eventuais garantias, permanecendo a Cedente responsável por todas as obrigações assumidas perante os Devedores no âmbito dos Contratos Imobiliários e/ou terceiros em relação aos Empreendimentos Imobiliários ou à comercialização dos Lotes, não havendo qualquer transferência de posição contratual entre Cedente e Securitizadora.
  3. Considerando que a presente Cessão de Créditos destina-se a viabilizar captação de recursos por meio dos CRI, os Créditos Imobiliários Totais permanecerão a eles vinculados até o integral cumprimento das obrigações decorrentes dos CRI, conforme refletidas nos Documentos da Operação, sendo essencial que os Créditos Imobiliários Totais mantenham as características, incluindo curso e conformação, necessárias para fazer frente a tais obrigações, e certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro dos CRI, e, portanto, somente poderá ser realizada mediante aprovação dos investidores em assembleia geral (“Assembleia dos Titulares dos CRI”) convocada para esse fim.
  4. A Cedente obriga-se a adotar todas as medidas necessárias para fazer a presente Cessão de Créditos, a Cessão Fiduciária, a Promessa de Cessão Fiduciária e as disposições e garantias dos demais Documentos da Operação sempre bons, firmes e valiosos, reconhecendo que seus termos e condições são essenciais para que a Securitizadora viabilize e mantenha a captação de recursos, e para que os investidores comprem os CRI da Emissão.

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

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

1. celebração de todos os Documentos da Operação;
2. perfeita formalização do Contrato de Cessão e respectivo registro nos Cartórios de Títulos e Documentos da sede/domicílio das Partes signatárias, quais sejam, nas Comarcas de Goiânia/GO e São Paulo/SP. A Cedente deverá realizar referido protocolo de registro em até 5 (cinco) dias contados desta data, obrigando-se a encaminhar para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário, via registrada em 30 (trinta) dias contados desta data, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, em caso de exigências por parte do Cartório competente;
3. apresentação de vias originais ou cópia autenticada dos atos societários da Cedente que aprovaram, conforme aplicável, a operação de captação de recursos, a assinatura dos Documentos da Operação, e a constituição de suas garantias;
4. registro da Alienação Fiduciária de Quotas nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes signatárias, nas Comarcas de Goiânia/GO e São Paulo/SP, bem como o protocolo para arquivamento da alteração do contrato social da Cedente na Junta Comercial do Estado de Goiás - JUCEG evidenciando cláusula de gravame sobre referidas quotas. Ambos pedidos de registro deverão ser feitos em até 5 (cinco) dias contados desta data, e as vias registradas deverão ser encaminhados para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário em 30 (trinta) dias contados desta data, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, em caso de exigências por parte do Cartório ou Junta competente;
5. apresentação de Relatório de Medição das obras dos Empreendimentos Imobiliários (exceto Loteamento Portal do Lago III, que ainda não foi lançado), com data de, no máximo, 90 (noventa) dias anteriores à presente;
6. conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Securitizadora e do Coordenador Líder, da auditoria jurídica da Cedente, dos antecessores dos imóveis onde estão localizados os Empreendimentos Imobiliários, dos imóveis dados em garantia e dos Empreendimentos Imobiliários, mediante entrega de relatório de auditoria jurídica pelos assessores legais contratados para a operação;
7. apresentação da opinião legal da Oferta Restrita, realizada pelos assessores legais contratados, em condições satisfatórias à Securitizadora e ao Coordenador Líder;
8. conclusão da parametrização das Contas Arrecadadoras e da Conta Centralizadora para emissão dos boletos referentes aos Créditos Imobiliários Totais;
9. conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Securitizadora e do Coordenador Líder, da auditoria jurídica e financeira dos Contratos Imobiliários, mediante entrega de relatório de auditoria pelo Servicer contratado para a operação (“Relatório do Servicer”);
10. a inexistência de inscrições em órgãos de proteção ao crédito, em nome da Cedente, de valor individual igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou em valor agregado de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais); e
11. não verificação de nenhuma das Hipóteses de Recompra Compulsória, conforme abaixo definido.
    * 1. Correrão por conta da Cedente todas as despesas, taxas e/ou emolumentos devidos e necessários à formalização dos Documentos da Operação.
      2. Na hipótese da não implementação das Condições Precedentes em até 90 (noventa) dias contados da presente data, este instrumento poderá ser considerado resolvido de pleno direito pela Securitizadora, não produzindo quaisquer efeitos entre as Partes. Nesta hipótese, a Cedente deverá reembolsar a Securitizadora e os prestadores de serviço da operação por todas as despesas eventualmente incorridas, desde que devidamente comprovadas, cabendo à Securitizadora devolver à Cedente os Créditos Imobiliários já transferidos, inclusive por meio dos sistemas da B3 – Segmento CETIP UTVM.
12. 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 12012-1, agência 0869, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S/A - 341, de titularidade da Securitizadora (“Conta Centralizadora”), e deverão ser liquidados na forma do Termo de Securitização e nos prazos indicados abaixo.

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

1. Em contrapartida à Cessão de Créditos a Securitizadora pagará à Cedente o valor correspondente às quantias integralizadas pelos investidores dos CRI, descontados eventuais ágios (“Preço de Cessão”). Desde logo a Cedente reconhece e concorda que o montante efetivo do Preço de Cessão é variável e será determinado de acordo com a colocação dos CRI, na forma deste Contrato e do Termo de Securitização.
   * 1. O Preço de Cessão será pago à Cedente em tranches, na conta 100090-X, agência 1610-1, mantida junto ao Banco do Brasil S/A (001) (“Conta Autorizada da Cedente”).
2. Primeira Tranche: A primeira tranche do Preço de Cessão, no valor correspondente ao montante de liquidação de até **71.550** (setenta e um mil quinhentas e cinquenta) unidades de CRI, será paga em até 10 (dez) dias úteis da implementação das Condições Precedentes, conforme os CRI correspondentes forem integralizados em dinheiro. O valor desta parcela poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI.
3. Segunda Tranche: A segunda tranche do Preço de Cessão, no valor correspondente ao montante de liquidação de até **16.200** (dezesseis mil e duzentas) 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 na Cláusula Quarta) considerando-se o valor do saldo devedor dos CRI integralizados até então, acrescido do valor de emissão dos CRI correspondentes à esta Tranche, e (ii) aceitação expressa dos investidores, a seu exclusivo critério.
4. Terceira Tranche: A terceira tranche do Preço de Cessão, no valor correspondente ao montante de liquidação de até **13.550** (treze mil quinhentas e cinquenta) 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 na Cláusula Quarta) considerando-se o valor do saldo devedor dos CRI integralizados até então, acrescido do valor de emissão dos CRI correspondentes à esta Tranche, (ii) apresentação de Relatório de Medição atestando que o Fundo de Obras existente à época é insuficiente para o reembolso dos custos de obra incorridos pela Cedente, e (iii) aceitação expressa dos investidores, a seu exclusivo critério.
5. A apresentação de Relatório de Medição como condição de integralização de CRI e pagamento do Preço de Cessão tem por objetivo assegurar que as obras não fiquem desatendidas e atrasem por falta de capital. Por outro lado, há de se considerar o custo de oportunidade dos investidores dos CRI, que planejam seus aportes de acordo com o cronograma das obras incialmente previsto. Sendo assim, tanto (i) o adiantamento do cronograma de obras pode ensejar chamadas antecipadas de integralização dos investidores, quanto (ii) o atraso no cronograma de obras pode ensejar que investidores realizem as integralizações independentemente da insuficiência do Fundo de Obras. As partes sempre levarão em consideração tais fatores quando da análise do contexto de integralização.
6. Destinação das Tranches: O valor de cada tranche está sujeito às retenções e disponibilizações indicadas abaixo, e serão destinados conforme **Anexo II** ao presente instrumento:
7. todas e quaisquer despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos devidamente comprovadas e decorrentes da estruturação, da securitização e viabilização da Emissão, inclusive as despesas com honorários dos assessores legais, da Instituição Custodiante, do Coordenador Líder e da Securitizadora, conforme estimadas no **Anexo IV** (“Despesas Flat”), serão retidas na Conta Centralizadora para pagamento por conta e ordem da Cedente;
8. valores de constituição de um “Fundo de Reserva” em garantia do pagamento dos CRI, correspondente às 02 (duas) próximas parcelas de juros e amortização dos CRI até então integralizados (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”), serão retidos na Conta Centralizadora por conta e ordem da Cedente;
9. valores de constituição de um “Fundo de Obras”, cujos recursos serão direcionados à conclusão das obras dos Empreendimentos Imobiliários, serão retidos na Conta Centralizadora por conta e ordem da Cedente;
10. outros valores poderão ser eventualmente retidos na Conta Centralizadora por conta e ordem da Cedente, conforme indicação no **Anexo II**; e
11. os demais valores não retidos serão disponibilizados à Cedente, para sua livre destinação, na Conta Autorizada da Cedente.

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

1. A cada pagamento de parcela do Preço da Cessão, a Cedente dará à Securitizadora plena e geral quitação em relação à parcela do Preço da Cessão paga, valendo o comprovante da transferência bancária como comprovante de pagamento.
2. Nos termos do disposto no artigo 375 do Código Civil, a Securitizadora poderá compensar valores eventualmente devidos a ela ou a prestadores de serviços da operação pela Cedente contra quaisquer pagamentos devidos nos termos deste Contrato de Cessão, sendo vedado o contrário.

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

1. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI passam, a partir desta data, a pertencer à Securitizadora, que ficará investida no direito de cobrar e receber dos Devedores as prestações com vencimento a partir da presente data, assim como a exercer todos os direitos e ações que antes competiam à Cedente, observados os termos desta Cláusula.
2. Todo e qualquer pagamento dos Créditos Imobiliários Totais deverá ser realizado exclusiva e unicamente nas seguintes e respectivas contas correntes de titularidade da Securitizadora (em conjunto, as “Contas Arrecadadoras”):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Conta Arrecadadora** | **Conta nº** | **Agência** | **Banco** |
| “Conta Arrecadadora Atenas” | 12371-1 | 0869 | 341 |
| “Conta Arrecadadora Benedito Cabral” | 12375-2 | 0869 |
| “Conta Arrecadadora Conquista” | 12373-7 | 0869 |
| “Conta Arrecadadora Portal do Lago I” | 12376-0 | 0869 |
| “Conta Arrecadadora Portal do Lago II” | 12377-8 | 0869 |
| “Conta Arrecadadora Portal do Lago III” | A definir | 0869 |
| “Conta Arrecadadora Viena” | 12372-9 | 0869 |

* + 1. Sendo assim, a Cedente se obriga a emitir os boletos com vencimento a partir desta data para pagamento nas Contas Arrecadadoras, sendo certo que 100% (cem por cento) dos boletos deverão estar trocados até no máximo 60 (sessenta) dias contados da presente data.
    2. Para fins de notificação dos Devedores quanto à Cessão de Créditos e Cessão Fiduciária, na forma exigida pelo artigo 290 do Código Civil, os boletos emitidos a partir de hoje devem ter a inserção da seguinte mensagem: *“100% das parcelas devidas pelo lote adquirido foi cedida à Forte Securitizadora S.A.*”. Para fins da Promessa de Cessão Fiduciária, quando do lançamento e venda dos Lotes Portal do lago III, os boletos a serem emitidos deverão possuir a mesma redação. Comprovação do cumprimento desta obrigação poderá ser exigida pela Securitizadora a qualquer tempo, mediante envio de amostragem a ser verificada pelo Servicer, na forma do Contrato de Servicing.
    3. Alternativamente, a Cedente poderá escolher outra forma de comunicação para cumprir a obrigação de notificação acima, desde que em tal comunicação constem informações mínimas necessárias à identificação da nova titularidade dos Créditos Imobiliários Totais, conforme procedimento que deverá ser previamente submetido pela Cedente à Securitizadora e aprovado por esta última, a seu critério.
    4. A Conta Arrecadadora do Loteamento Portal do Lago III (e de outros loteamentos que possam vir a integrar as Garantias) será aberta futuramente e vinculada à Operação por meio de comunicação entre as Partes, na forma prevista nesse Contrato de Cessão.
    5. A Cessionária declara-se ciente e de acordo, desde já, que parte dos Créditos Imobiliários oriundos do Loteamento Conquista ou mesmo parte dos Lotes Conquista (os quais são objeto da Cessão Fiduciária e da Promessa de Cessão Fiduciária, conforme o caso), deverão ser automaticamente liberados das referidas garantias em caso de celebração e acordo no âmbito do processo nº 5094942.27.2018.8.09.0051. Referida liberação deverá ser realizada independentemente de aprovação pelos Titulares dos CRI, porém só após a expressa anuência da Securitizadora, uma vez que a liberação não afete a integralidade dos Créditos Imobiliários.

1. Durante toda a vigência da operação de CRI, obrigam-se a Cedente a transferir para as Contas Arrecadadoras todo e qualquer recurso que venham a receber diretamente dos Devedores relacionados aos Créditos Imobiliários Totais, inclusive no que se refere a (i) pagamentos de parcelas em atraso, (ii) pagamento de antecipações, e (iii) pagamento de entradas e sinais, e excetuados pagamentos advindos de comissões e corretagens, conforme tenha sido acordado, ou não, entre a Securitizadora e a Cedente. Semanalmente a Cedente apurará os valores recebidos em suas contas correntes na semana imediatamente anterior, para validação do Servicer. A transferência pela Cedente será feita em até 1 (um) dia útil contado da validação do Servicer (“Prazo de Repasse”), e sempre dentro da mesma semana de apuração.

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

**3.3.2.** A não transferência obriga a Cedente a pagar multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die* sobre os valores não repassados, apurados desde o término do Prazo de Repasse até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nesse item, incluindo o pagamento destes encargos. Até devida transferência para as Contas Arrecadadoras, a Cedente será fiel depositária dos valores ora mencionados.

1. A Securitizadora instituirá o regime fiduciário de que trata a Lei nº 9.514/97 sobre as Contas Arrecadadoras, a Conta Centralizadora e todos os recursos que nelas transitarem, incluindo os Créditos Imobiliários Totais, e só poderá lhes dar a destinação que lhes for atribuída neste Contrato de Cessão e no Termo de Securitização. Os Créditos Imobiliários Totais estão vinculados aos CRI, e serão computados e integrarão seu lastro até seu pagamento integral. Neste sentido, os Créditos Imobiliários Totais:
2. não estão sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora com terceiros;
3. constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese (“Patrimônio Separado”);
4. permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral dos CRI;
5. destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados, bem como dos respectivos custos de sua administração;
6. estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora; e
7. não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, ressalvados aqueles credores previstos no artigo 76, da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.

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

1. A Securitizadora, na qualidade de beneficiária dos Créditos Imobiliários Totais, tem todas as prerrogativas e direitos referentes a sua cobrança e recebimento. No entanto, por mera liberalidade da Securitizadora, a qual poderá ser revogada a qualquer tempo nos termos deste instrumento, a administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários Totais continuará sob responsabilidade da Cedente (cada qual em relação aos respectivos Empreendimentos Imobiliários), e consistirá na realização de, exemplificativamente: (i) envio dos boletos de cobrança dos Créditos Imobiliários Totais; (ii) verificação e cobrança dos Devedores inadimplentes; (iii) atualização de saldo devedor dos respectivos Créditos Imobiliários Totais; (iv) verificação e efetivação de distratos; (v) manutenção, arquivamento e guarda de toda a documentação referente aos Créditos Imobiliários Totais; e (vi) dentre outras atividades relacionadas à administração de carteira de recebíveis.
   * 1. A Cedente atualmente contrata a **Fenix Serviços de Cobrança Ltda** - CNPJ 34.338.621/0001-00 para realizar a administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários. Não obstante, a responsabilidade pelos serviços prestados permanece da Cedente.
     2. A administração dos Créditos Imobiliários Totais observará as disposições dos respectivos Contratos Imobiliários e, quando aplicáveis, as disposições legais e regulamentares, em especial o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor, e, conforme o caso, a Lei 4.591.
     3. A Cedente deverá atuar na condição de fiel depositária dos Contratos Imobiliários, dos demais documentos relacionados aos recebíveis deles decorrentes e aos Créditos Imobiliários Totais, bem como dos demais Documentos da Operação (“Documentos Comprobatórios”). A Securitizadora poderá, às expensas da Cedente, realizar a contratação de empresa especializada para a guarda das vias originais dos Documentos Comprobatórios caso referida contratação venha a ser exigida (i) em razão de disposição regulatória a que a Securitizadora esteja submetida, ou (ii) como medida de salvaguarda aos direitos de cobrança, recebimento e/ou execução dos Créditos Imobiliários Totais em benefício dos CRI.
     4. A Cedente fica obrigada a entregar qualquer Documento Comprobatório em 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação.
     5. Considerando a elaboração do Relatório do Servicer previamente à implementação das Condições Precedentes deste Contrato de Cessão, e que tal relatório apontou deficiências de formalização dos Contratos Imobiliários, a Cedente deverá sanar tais pendências, para verificação do Servicer, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da presente data.
2. Não obstante a liberalidade da Securitizadora indicada acima, e considerando que a performance da carteira de Créditos Imobiliários Totais é essencial para o pagamento dos CRI, a Securitizadora contratará, por meio do Contrato de Servicing e às custas da Cedente, empresa especializada (“Servicer”) no monitoramento de tais serviços para garantir que estejam sendo corretamente prestados.

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

1. se comprometem a liberar acesso para consulta, pela Securitizadora e Servicer, de todas as contas bancárias que possuírem e/ou vierem a possuir em seu nome, assim como a comunicar a Securitizadora e o Servicer da abertura de qualquer nova conta em até 05 (cinco) dias da abertura;
2. fornecerão à Securitizadora, ao Agente Fiduciário e/ou ao Servicer, sempre que solicitado e em até 2 (dois) Dias Úteis: (i) acesso a sistemas e bancos de dados pertinentes, (ii) informações sobre a aquisição dos Lotes, o pagamento, antecipação e os distratos dos Créditos Imobiliários Totais; (iii) posição dos Devedores com parcelas inadimplentes, informando o número de dias de cada parcela não paga e o saldo atual, motivo do atraso e procedimento adotado de cobrança; (iv) o fluxo futuro com juros atualizado esperado da carteira de Créditos Imobiliários Totais, excluídos os pagamentos devidos por Devedores inadimplentes; e (v) a identificação dos Contratos Imobiliários; e
3. se obrigam a seguir as diretrizes e realizar todas as adequações necessárias indicadas pela Securitizadora ou Servicer em seus sistemas e/ou nos sistemas de terceiros por ela contratados, ou *modus operandi* de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários Totais, com a finalidade de manter hígidas as informações da carteira e seu controle.

**3.6.2.** Caso (i) a Cedente descumpra quaisquer de suas obrigações referentes à administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários Totais previstas no presente Contrato de Cessão ou no Contrato de Servicing, ou (ii) por força de disposição regulatória a que a operação de securitização esteja submetida, poderá a Securitizadora, no intuito de preservar os pagamentos aos investidores dos CRI, exigir a transferência de toda a administração e cobrança dos Créditos Imobiliários Totais para o Servicer ou um terceiro de sua escolha, conforme a necessidade.

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

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

1. Considerando que a totalidade dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários Totais será recebida nas Contas Arrecadadoras e/ou Centralizadora, e sua principal destinação é o pagamento dos CRI e manutenção de sua estrutura, a Securitizadora ficará incumbida de, com os recursos depositados na Conta Centralizadora, realizar os pagamentos devidos aos investidores dos CRI, os pagamentos aos prestadores de serviço do Patrimônio Separado, os pagamentos de custos e despesas de sua manutenção, e os pagamentos residuais devidos à Cedente.
2. A Securitizadora adotará o regime de caixa para apuração e utilização dos valores referentes aos Créditos Imobiliários Totais. Até o 10º (décimo) dia de cada mês, quando este for Dia Útil, ou no próximo Dia Útil, conforme o caso (“Data de Apuração”), a Securitizadora apurará (i) os valores recebidos durante o mês imediatamente anterior ao da Data de Apuração (“Mês de Competência”) e (ii) as Obrigações Garantidas dos CRI (conforme indicadas na Ordem de Pagamentos, a seguir) do mesmo mês da Data de Apuração (“Mês de Apuração”). Para tanto, a Securitizadora utilizará como base o “Relatório de Antecipações” enviado pelo Servicer, que indicará os montantes depositados pelos Devedores nas Contas Arrecadadoras e/ou Centralizadora ao longo do Mês de Competência e cuja natureza seja de “antecipação de Créditos Imobiliários Totais”. Outras informações devidas pela Cedente e pelo Servicer relacionados aos Créditos Imobiliários Totais encontram-se detalhadas no Contrato de Servicing.

**4.2.2.** Serão considerados pagamentos realizados antes do prazo somente aqueles feitos pelos Devedores em meses anteriores ao mês do respectivo vencimento (“Antecipação”), ao passo que pagamentos feitos pelos Devedores em atraso porém dentro do mesmo mês de vencimento não serão considerado inadimplentes, independente do dia do mês em que estava programado o vencimento das respectivas parcelas. *E.g*. para uma parcela com vencimento em 15/04:

1. Pagamento em 30/03: Antecipação;
2. Pagamento em 02/04: pagamento regular;
3. Pagamento em 17/04: pagamento regular; e
4. Pagamento em 02/05: pagamento feito em atraso.
5. Em cada Data de Apuração a Securitizadora reservará, na Conta Centralizadora, recursos recebidos durante o Mês de Competência em montante suficiente para realizar os pagamentos da seguinte ordem (“Ordem de Pagamentos”), cujos valores serão projetados para aquele Mês de Apuração:
6. Despesas do Mês de Apuração, e outras em aberto;
7. Obrigações Garantidas relacionadas ao pagamento dos CRI que estejam em aberto;
8. Remuneração dos CRI Sêniores;
9. Amortização Programada dos CRI Sêniores;
10. Remuneração dos CRI Mezaninos;
11. Amortização Programada dos CRI Mezaninos;
12. Remuneração dos CRI Subordinados;
13. Amortização Programada dos CRI Subordinados;
14. Recomposição do Fundo de Reserva;
15. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, observado o Termo de Securitização, em razão de Antecipações; e
16. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, observado o Termo de Securitização, para reenquadramento das Razões de Garantia, na forma dos itens 4.8. e seguintes, abaixo.

**4.3.1.** As parcelas de Remuneração e Amortização Programada dos CRI constam da “Tabela Vigente” indicada no Termo de Securitização, a qual poderá ser alterada pela Securitizadora a qualquer momento em função de reflexos da Ordem de Pagamentos, dos recebimentos dos Créditos Imobiliários, e demais hipóteses de amortização previstas neste Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

**4.3.2.** Considerando que poderá haver pagamentos de parcelas dos Créditos Imobiliários sendo creditados em todos os dias de qualquer mês, as Partes têm ciência e concordam em não utilizar recebimentos de um Mês de Competência em uma Ordem de Pagamentos que não seja do Mês de Apuração conseguinte, de modo a não misturar recursos de diferentes competências.

**4.3.3.** Os valores das Antecipações serão destinados diretamente à amortização antecipada e extraordinária dos CRI, na forma da Ordem de Pagamentos.

**4.3.4**. A Securitizadora elaborará e disponibilizará à Cedente os cálculos por ela realizados (“Cálculo de Excedente”) como forma de comprovação e prestação de contas, e seu aceite representará quitação em favor da Securitizadora.

1. Caso seja verificado que os recursos recebidos nas Contas Arrecadadoras e/ou Conta Centralizadora no Mês de Competência tenham sido superiores aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos, a Securitizadora deverá proceder, após o aceite da Cedente no respectivo Cálculo de Excedente, ao pagamento do excedente à Cedente. Referido excedente será pago a título de “Saldo Remanescente do Preço da Cessão”, consistindo em ajuste do Preço de Cessão originalmente pactuado, e desde que não haja qualquer inadimplemento, pecuniário ou não, de qualquer das Obrigações Garantidas, excetuados inadimplementos dos Devedores nos Contratos Imobiliários.
2. Caso, ao contrário do disposto no item 4.4. acima, o Cálculo de Excedente indique que os recursos recebidos nas Contas Arrecadadoras e/ou Conta Centralizadora no Mês de Competência tenham sido inferiores aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos, a Securitizadora notificará a Cedente para que complemente os valores faltantes nos termos da Coobrigação e Fiança referidas na Cláusula Quinta ao presente instrumento. Cedente deverá depositar os valores na Conta Centralizadora até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento da notificação enviada pela Securitizadora, exceto se menor prazo for necessário para que o fluxo de pagamento dos CRI ou pagamentos do Patrimônio Separado não sejam afetados.

**4.5.1.** Sem prejuízo do exercício da Coobrigação acima indicada, a Securitizadora, a seu exclusivo critério, poderá utilizar recursos do Fundo de Reserva então existente para completar os valores faltantes. Neste caso, a Cedente tem ciência e concordam que (i) referida utilização do Fundo de Reserva é feita em benefício dos investidores, e não delas próprias, o que não as exime do cumprimento da Coobrigação quando instadas para tanto, e (ii) a obrigação de aporte de recursos continuará a existir, porém sendo agora direcionada à recomposição do Fundo de Reserva utilizado.

1. Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Cedente deverá mensalmente assegurar que os valores referentes aos Créditos Imobiliários Totais (líquidos das Antecipações) recebidos nas Contas Arrecadadoras e/ou Conta Centralizadora ao longo de um Mês de Competência seja equivalente a, pelo menos, **105%** (cento e cinco por cento) das Obrigações Garantidas referentes à parcela dos CRI do Mês de Apuração (“Razão de Garantia do Fluxo Mensal”). Para facilitar o entendimento, a fórmula abaixo será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão de Garantia do Fluxo Mensal

Onde:

1. Em complemento à Razão de Garantia do Fluxo Mensal, e até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Cedente deverá mensalmente assegurar que (i) o valor presente do saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários Totais de um mês de referência, consideradas somente suas parcelas com vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI, e descontado à taxa de juros dos CRI, (ii) somado ao Valor de Venda Forçada do Estoque de Lotes - VVF (conforme abaixo indicado), seja equivalente a, pelo menos, **110%** (cento e dez por cento) do (a) saldo devedor dos CRI integralizados até então, calculado conforme o Termo de Securitização e posicionado no último dia do mesmo mês em que tal verificação é realizada, (b) subtraídos os valores integrantes do Fundo de Reserva (“Razão de Garantia do Saldo Devedor” e, em conjunto à Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal, “Razões de Garantia”). Para facilitar o entendimento, a fórmula abaixo será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão de Garantia do Saldo Devedor:

Onde:

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

1. ser oriundo dos respectivos Empreendimentos Imobiliários e ter respectivo Contrato Imobiliário celebrado nos termos da Lei 6.766/79;
2. os 10 (dez) maiores Devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Créditos Imobiliários Totais;
3. os Créditos Imobiliários Totais não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da Cedente; e
4. uma única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Totais.
5. A Razão de Garantia do Fluxo Mensal de um Mês de Competência será apurada na respectiva Data de Apuração, enquanto a Razão de Garantia do Saldo Devedor será apurada no 20º (vigésimo) dia do respectivo Mês de Apuração quando este for Dia Útil, ou no próximo Dia Útil, conforme o caso. Quando da verificação de desenquadramento das Razões de Garantia a Securitizadora indicará o montante necessário a seu reenquadramento (calculado conforme 4.8.1.) no Cálculo de Excedente (i) da própria Data de Apuração em que o desenquadramento foi verificado, no caso da Razão de Garantia do Fluxo Mensal, ou (ii) da próxima Data de Apuração, no caso da Razão de Garantia do Saldo Devedor, sendo referidos valores destinados à amortização extraordinária dos CRI na forma da Ordem de Pagamentos.

**4.8.1.** O montante necessário para reenquadramento da Razão de Garantia do Fluxo Mensal será calculado pela diferença entre (i) os valores que deveriam ter sido recebidos nas Contas Arrecadadoras e/ou Centralizadora no Mês de Competência para cumprimento da razão mínima requerida, e (ii) os valores efetivamente recebidos. O montante necessário para reenquadramento da Razão de Garantia do Saldo Devedor corresponderá ao valor de amortização do saldo devedor dos CRI necessário para que a Razão de Garantia do Saldo Devedor fique enquadrada.

**4.8.2.** Independentemente da tomada das medidas acima para reenquadramento da Razão de Garantia do Fluxo Mensal, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, visando garantir a adequada estrutura de pagamentos dos CRI e desde que a Razão de Garantia do Saldo Devedor esteja enquadrada, alterar a Tabela Vigente de modo a acomodar os pagamentos futuros previstos.

**4.8.3.** Sem prejuízo da manutenção do procedimento de reenquadramento indicado no item 4.8., a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer momento após a verificação de desenquadramento das Razões de Garantia, notificar a Cedente para que, em até 5 (cinco) Dias Úteis, depositem os valores necessários a seu reenquadramento.

1. Tanto para fins de verificação das Razões de Garantia e apuração dos recebimentos e pagamentos previstos nesta Cláusula Quarta, quanto para o controle e monitoramento por parte da Securitizadora, a Cedente compromete-se a cumprir os termos do Contrato de Servicing e prestar todas as informações necessárias para que o Servicer possa validar e apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários Totais e seu recebimento, devendo inclusive, mas não se limitando a, informar à Securitizadora e ao Servicer sobre eventuais pagamentos de Créditos Imobiliários Totais recebidos em outras contas bancárias de sua titularidade, observar o Prazo de Repasse e auxiliar na identificação de antecipação de Créditos Imobiliários Totais. Caso, a qualquer tempo, não seja possível realizar tais validações e apurações em decorrência de atraso ou omissão, por parte da Cedente, no envio das informações necessárias, ficará prorrogada a Data de Apuração e/ou Data de Verificação das Razões de Garantia para o 2º (segundo) Dia Útil após o recebimento das informações, ficando igualmente prorrogados os prazos dos pagamentos devidos (incluindo do Saldo Remanescente do Preço da Cessão), sem que qualquer ônus possa ser imputado à Securitizadora.
2. O não cumprimento de quaisquer dos prazos previstos nesta Cláusula poderá ensejar a convocação de uma Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre o vencimento antecipado das obrigações dos CRI e, consequentemente, uma Hipótese de Recompra Compulsória, observadas as condições previstas no Termo de Securitização e neste Contrato de Cessão.

**CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS DA OPERAÇÃO**

1. Em contrapartida à efetivação da operação de captação de recursos que beneficiará a Cedente, é condição essencial da relação entre as Partes que não só os Créditos Imobiliários sigam sua conformidade, como que garantias adicionais relacionadas aos projetos sejam outorgadas em benefício dos investidores dos CRI. 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.
2. Assim sendo, em garantia do pagamento de (i) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores nos Contratos Imobiliários e suas posteriores alterações, (ii) todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, (iii) obrigações de resgate, amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos no Termo de Securitização em seu Anexo II, (iv) todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como (v) todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, pela Instituição Custodiante e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos (“Obrigações Garantidas”), a Cedente concordou em constituir as seguintes garantias (“Garantias”):
3. Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária;
4. Alienação Fiduciária de Quotas;
5. Coobrigação;
6. Fundo de Reserva; e
7. Fundo de Obras.

**5.2.1.** A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Cedente 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.

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

1. Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, e conforme já indicado na Cláusula Primeira, a Cedente neste ato outorga e outorgará a Cessão Fiduciária Promessa de Cessão Fiduciária à Securitizadora, nos termos do §3º do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 (“Lei nº 4.728”), com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931”), e dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514”) e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”) e demais disposições legais aplicáveis, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, dos bens e direitos indicados abaixo, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições sendo objeto da Cessão Fiduciária os Créditos Cedidos Fiduciariamente..

**5.3.1.** Aplicar-se-á à Cessão Fiduciária e à Promessa de Cessão Fiduciária, no que couber e não for contrário a algum dispositivo deste instrumento, o disposto nos artigos 1.421, 1.425 e 1.426, do Código Civil.

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

**5.3.3.** A Cedente obriga-se a (i) não vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira gravar, onerar ou alienar em benefício de qualquer outra parte, que não a Securitizadora, os Créditos Cedidos Fiduciariamente, seja parcial ou totalmente, independentemente do grau de prioridade, e (ii) a praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

**5.3.4.** Sempre que forem celebrados novos Contratos Imobiliários (inclusive para fins da Promessa de Cessão Fiduciária), a Cedente obriga-se a fazer com que observem os Critérios de Elegibilidade, bem como a acrescentar à presente garantia os Créditos Cedidos Fiduciariamente, até a liquidação total das Obrigações Garantidas.

**5.3.5.** Não obstante os Créditos Cedidos Fiduciariamente estarem vinculados à Cessão Fiduciária a partir da assinatura de cada Contrato Imobiliário, as Partes celebrarão “*Termo de Cessão Fiduciária*”, nos moldes constantes do Anexo III (“Termo de Cessão Fiduciária”), em periodicidade de critério da Securitizadora (mas nunca em intervalo menor que o trimestral), para formalizar a inclusão de novos (e/ou a modificação das características de antigos) Contratos Imobiliários, conforme informações recebidas pela Securitizadora e devidas pela Cedente nos termos do Contrato de Servicing..

**5.3.5.1.** Nesta hipótese, a Cedente deverá averbar o Termo de Cessão Fiduciária em Cartório de Títulos e Documentos da sede das Partes, à margem deste Contrato de Cessão, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contados da data de sua assinatura, o que deverá ser comprovado em até 2 (dois) Dias Úteis dos registros. A Securitizadora deverá encaminhar Termo de Cessão Fiduciária ao Agente Fiduciário 2 (dois) Dias Úteis dos registros.

**5.3.5.2.** A Cedente nomeia a Securitizadora, de forma irrevogável e irretratável, como sua procuradora, com poderes **(i)** para representar a Cedente “em causa própria”, nos termos do artigo 685 do Código Civil, objetivando a inclusão da descrição Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou a modificação das características dos Contratos Imobiliários, por meio da celebração de Termo de Cessão Fiduciária, observado o Contrato de Cessão; **(ii)** para tomar todas as medidas que sejam necessárias para o aperfeiçoamento ou manutenção da Cessão Fiduciária e da Promessa de Cessão Fiduciária, incluindo, mas não limitado a, representação da Cedente na assinatura e averbação dos Termos de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Títulos e Documentos da sede das Partes à margem deste Contrato e/ou de outros documentos exigidos para o aperfeiçoamento ou manutenção da Cessão Fiduciária e da Promessa de Cessão Fiduciária, e **(iii)** para tomar qualquer medida com relação à excussão da garantia aqui prevista, nos termos deste Contrato de Cessão. A Cedente concorda em assinar e entregar à Securitizadora a procuração de modelo previsto no Anexo VII, bem como a qualquer sucessor seu, para assegurar que tal sucessor tenha poderes para praticar os atos e deter os direitos e obrigações especificados no presente instrumento. O mandato ora outorgado à Securitizadora é considerado condição essencial do negócio ora contratado e é outorgado em caráter irrevogável e irretratável, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

**5.3.6.** A Securitizadora exercerá sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente (excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei), podendo consolidar a propriedade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente depositados nas Contas Arrecadadoras e na Conta Centralizadora, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer notificação e/ou comunicação à Cedente, para o adimplemento das Obrigações Garantidas.

**5.3.7.** Verificado o não cumprimento das Obrigações Garantidas, os Créditos Cedidos Fiduciariamente serão utilizados pela Securitizadora para sua satisfação mediante excussão parcial e/ou total da garantia, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 19 da Lei 9.514, principalmente na forma da Ordem de Pagamentos, de modo que as importâncias recebidas diretamente dos Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente serão consideradas na quitação das Obrigações Garantidas.

**5.3.8.** A excussão acima referida será extrajudicial e poderá ser realizada pela Securitizadora independentemente da realização de qualquer forma de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, total ou parcialmente, conforme preços, valores e/ou em termos e condições que considerar apropriado, aplicando o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas.

**5.3.9.** A Cedente se obriga, desde já, a complementar a presente garantia de Cessão Fiduciária com 100% (cem por cento) dos recebíveis futuros de que venha a ser titular ou fazer jus, oriundos de qualquer novo empreendimento imobiliário que desenvolva ou seja de alguma forma parte. Tais recebíveis serão selecionados e incluídos na Operação mediante celebração de Termo de Cessão Fiduciária ou aditamento ao presente Contrato de Cessão, e serão objeto de auditoria financeira e/ou jurídica complementar, tudo a critério exclusivo da Securitizadora, mas sempre a custo da Cedente.

**5.3.10.** Ainda, a Cedente se obriga, desde já, de forma irrevogável e irretratável, a complementar a presente garantia de Cessão Fiduciária por meio da vinculação de, no mínimo, 60% (sessenta por cento) dos créditos imobiliários devidos pelos futuros devedores dos contratos imobiliários a serem firmados tendo por objeto os lotes do loteamento urbano denominado ‘Residencial Atenas II’ (respectivamente, “Créditos Imobiliários Atenas II” e “Loteamento Atenas II”), desenvolvido e a ser lançado pela **SPE PARQUE BOA VISTA INCORPORADORA LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 117, nº 168, Quadra F-40, Lote 8, Setor Sul, CEP 74085-380, inscrita no CNPJ sob o nº 16.827.209/0001-63 (“SPE Boa Vista”), sociedade controlada pela Cedente (“Cessão Fiduciária Atenas II”).

**5.3.10.1.** Nesse sentido, a Cedente e a SPE Boa Vista deverão celebrar instrumento aditivo ao presente instrumento vinculando os Créditos Imobiliários Atenas II à presente garantia de Cessão Fiduciária, com no mínimo 30 (trinta) dias corridos antes do lançamento do Loteamento Atenas II ao público. A Securitizadora deverá encaminhar o aditivo ao presente instrumento ao Agente Fiduciário 2 (dois) Dias Úteis dos Registros.

**5.3.10.2.** Nesta mesma ocasião, será verificada a possibilidade da participação detida pela Cedente na SPE Boa Vista igualmente ser dada em garantia de Alienação Fiduciária à operação.

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

**5.5.1.** Em razão da Coobrigação, a Cedente estará obrigada a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários Totais, principalmente na forma da Ordem de Pagamentos, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para a cobrança dos Créditos Imobiliários Totais, respondendo solidariamente com os respectivos Devedores em relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários Totais e de toda e qualquer penalidade advinda do descumprimento das condições estabelecidas neste Contrato de Cessão.

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

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

1. Fundo de Reserva: A Cedente manterá o Fundo de Reserva na Conta Centralizadora, em montante que deverá corresponder sempre ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva. A constituição do Fundo de Reserva será feita na forma da Cláusula Segunda.

**5.6.1.** A Cedente 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 Cedente, em momento algum ou por qualquer motivo, escusar-se de cumprirem suas obrigações deste Contrato de Cessão com base na existência de recursos no Fundo de Reserva, ou mesmo comandar a Securitizadora que utilize os recursos lá existentes e as considere adimplentes.

**5.6.2.** Os recursos depositados no Fundo de Reserva e na Conta Centralizadora integrarão o Patrimônio Separado e serão aplicados, com acompanhamento da Cedente, pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em: **(i)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(ii)** certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou **(iii)** em fundos de investimento com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo (“Aplicações Financeiras Permitidas”).

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

1. Fundo de Obras: A Securitizadora está autorizada a constituir o Fundo de Obras no valor equivalente a até **R$ 27. 647.** **547,04** (vinte e sete milhões e seiscentos e quarenta e sete mil e quinhentos e quarenta e sete reais e quatro centavos), apontado no último Relatório de Mediação (abaixo definido), na forma da Cláusula Segunda, para a conclusão das obras já iniciadas e a construção dos Loteamentos Atenas II e Portal do Lago III.

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

**5.7.2.** Mensalmente (ou em periodicidade menor, conforme solicitado pela Securitizadora), o Medidor de Obras visitará os Empreendimentos Imobiliários e fará um novo Relatório de Medição, que trará um comparativo de evolução das obras contra o Relatório de Medição imediatamente anterior. A Securitizadora fará a liberação de recursos do Fundo de Obras em valor correspondente à evolução constatada, em até 3 (três) dias úteis contados do recebimento do Relatório de Medição correspondente.

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

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

**5.7.3.** Caso os custos de obras venham, num dado Relatório de Medição, a superar o estimado na constituição do Fundo de Obras ou a superar o valor remanescente no Fundo de Obras, a diferença a maior deverá ser arcada pela Cedente, de modo que futuras liberações do Fundo de Obras não considerarão tal diferença (*i.e*. num cenário de evolução de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), e diferença para a Cedente de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a próxima liberação corresponderá a R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)).

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

**5.7.3.2.** Para fins da cláusula 5.7.3.1 acima, deverão ser depositados na Conta Centralizadora a totalidade dos recursos necessários para conclusão integral das obras dos Empreendimentos Imobiliários e, portanto, não serão considerados os valores de Fundo de Obras que porventura seriam subtraídos do Preço de Cessão de CRI ou tranches dos CRI ainda não integralizadas.

**5.7.4.** Enquanto a totalidade das séries de CRI não tiver sido integralizada e o Fundo de Obras não tiver sido integralmente constituído, o valor retido no Fundo de Obras, para fins dos cálculos dos itens 5.7.2. e 5.7.3. acima, será somado aos valores de Fundo de Obras que serão subtraídos do Preço de Cessão, conforme Anexo II.

**5.7.5.** Os recursos do Fundo de Obras serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em Aplicações Financeiras Permitidas, sendo que quaisquer rendimentos decorrentes destes investimentos integrarão automaticamente o Fundos de Obras.

**5.7.6.** Após a conclusão das obras e obtenção do Termo de Verificação de Obras, eventuais recursos remanescentes no Fundo de Obras, incluindo os rendimentos, líquidos de eventuais retenções de impostos, decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, serão liberados para a Cedente na forma da Ordem de Pagamentos. Nenhum recurso remanescente do Fundo de Obras destinado às obras de um dos Empreendimentos Imobiliários será liberado enquanto houver diferença a maior de valor de obra do outro Empreendimento Imobiliário a ser arcado pela Cedente.

**5.7.7.** A Securitizadora poderá contratar o Medidor de Obras ou empresa similar, mesmo após a emissão do Termo de Verificação de Obras, para realizar vistorias periódicas aos Empreendimentos Imobiliários e produzir relatórios de verificação da quantidade e qualidade das construções edificadas nos Lotes, atestando o adensamento dos Empreendimentos Imobiliários (“Relatório de Adensamento”).

**5.7.7.1.** Decorridos 24 (vinte e quatro) meses da emissão do Termo de Verificação de Obras, caso um Relatório de Adensamento indique a inexistência de edificações em ao menos 30% (trinta por cento) dos Lotes de cada Empreendimento Imobiliário, a Securitizadora poderá convocar Assembleia de Titulares dos CRI para avaliar, junto aos investidores, maneiras de promover o adensamento dos Empreendimentos Imobiliários, inclusive por meio da utilização do Saldo Remanescente do Preço de Cessão existente à época, cujo pagamento à Cedente, neste caso, ficará suspenso pelo tempo necessário para adequação do adensamento.

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

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

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

**5.8.2.** Correrão por conta da Cedente todas as despesas razoáveis, direta ou indiretamente incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, para (i) a excussão, judicial ou extrajudicial, das Garantias; (ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias; (iii) formalização das Garantias; e (iv) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos. No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Securitizadora possa fazer valer seus direitos, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento nacional e reputação idônea, a ser verificada junto às comissões de ética da Ordem dos Advogados do Brasil, além de notável formação acadêmica, vasta experiência e reconhecida capacidade de execução do trabalho indicado pela Securitizadora.

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

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

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

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

1. A operação de captação de recursos por meio de emissão dos CRI poderá ter seu término antecipado em razão da vontade da Cedente, da não conformidade dos Empreendimentos Imobiliários, da deterioração da carteira de créditos que suporta o pagamentos dos CRI, da deterioração do crédito da Cedente, da deterioração das Garantias, ou de outras hipóteses usualmente consideradas pelo mercado de capitais para operações semelhantes a esta. Estas hipóteses são previstas nesta Cláusula em adição às hipóteses previstas em lei, notadamente no Código Civil. Tendo a venda da carteira de créditos à Securitizadora dado lastro à operação de captação de recursos por meio da emissão dos CRI, o movimento inverso, o de recompra da carteira, será a saída natural para seu término, com a utilização dos recursos oriundos de tal recompra para o consequente resgate antecipado dos CRI.
2. A Cedente poderá, a seu exclusivo critério e conveniência, antecipar o término da operação de captação de recursos, desta forma recomprando parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários mediante requerimento formal nesse sentido, enviado com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos da efetiva data de recompra (“Recompra Facultativa”). Nessa hipótese, a Cedente ficará obrigada a pagar à Securitizadora, de uma só vez, (i) o valor integral do saldo devedor dos CRI (atualizado monetariamente até a data de pagamento avençada, e com o juros incorridos até então), (ii) acrescido de um prêmio de 2% (dois por cento) calculada sobre o saldo devedor se a recompra for realizada até o 60º (sexagésimo) mês da data de emissão dos CRI (inclusive), ou sem prêmio caso realizada após este prazo, (iii) adicionado de todas as Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época (doravante “Valor da Recompra Facultativa”).

**6.2.1.** Após o recebimento do requerimento a Securitizadora deverá informar à Cedente o Valor da Recompra Facultativa com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data de recompra pretendida. Feito o pagamento pela Cedente, a Securitizadora fará o consequente resgate dos CRI.

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

1. No caso de, individualmente, um ou mais Créditos Imobiliários sujeitarem-se às situações a seguir listadas (“Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários”) a Cedente, em razão da Coobrigação, se obriga a recomprar os Créditos Imobiliários afetados (“Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários”). A Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários obedecerá a Ordem de Pagamentos e demais procedimentos da Cláusula Quarta, somente será feita se as Razões de Garantia estiverem desenquadradas, e será feita em montante suficiente para o reenquadramento. São as hipóteses:
2. inadimplemento de um Créditos Imobiliário por prazo igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias, ou qualquer outro tipo de desenquadramento dos Critérios de Elegibilidade, ocasionando desenquadramento da Razão de Garantia;
3. se houver qualquer questionamento, judicial ou não, do Devedor em relação ao Contrato Imobiliário, ou da Cedente em relação ao Contrato de Cessão e/ou às Garantias, principalmente se ligado à formalização do Contrato Imobiliário;
4. se qualquer CCI não tenha sido transferida à Securitizadora no sistema da B3 – Segmento CETIP UTVM, ou se qualquer outro tipo de formalização da Cessão de Créditos, principalmente aquelas descritas na Cláusula Terceira, não tiver sido realizada por culpa da Cedente;
5. se houver qualquer questionamento de terceiros, seja em relação ao Crédito Imobiliário, ao Empreendimento Imobiliário e/ou às Garantias, que afete o pagamento do Crédito Imobiliário;
6. se houver a cessão dos direitos do Contrato Imobiliário pelo Devedor em desobediência ao disposto no Contrato de Servicing; e
7. caso seja apurada qualquer informação inverídica e/ou documentação falsa em relação às informações apresentadas pela Cedente para a auditoria jurídica e financeira dos Contratos Imobiliários, inclusive incorreção no valor dos Créditos Imobiliários ou nas declarações prestadas no presente Contrato de Cessão.
8. No caso das situações a seguir listadas (“Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários” e, em conjunto com as Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários, as “Hipóteses de Recompra Compulsória”), a Cedente, em razão da Coobrigação, se obrigam a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários (“Recompra Total dos Créditos Imobiliários”), de forma a permitir que a Securitizadora resgate a totalidade dos CRI e encerre a operação de captação:
9. a não formalização das Garantias nos prazos e procedimentos estipulados aqui e nos respectivos instrumentos, bem como a não celebração do Aditivo da AF de Quotas S&J no prazo e condições previstos no item 8.7 abaixo, ou caso por qualquer razão não seja possível a manutenção e/ou a execução das Garantias conferidas à Securitizadora;
10. descumprimento, pela Cedente, de qualquer uma de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que se tornou devida referida obrigação, caso seja uma obrigação não pecuniária, ou 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que se tornou devida referida obrigação, caso se trate de uma obrigação pecuniária;
11. a Cedente, conforme aplicável, ou qualquer sociedade que as controlar, direta ou indiretamente (“Controladoras”), venham (i) requerer sua recuperação judicial ou extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) propor plano de recuperação extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente da homologação do referido plano; (iii) requerer sua falência, ter sua falência ou insolvência civil requerida ou decretada; ou, ainda, (iv) estar sujeita a qualquer forma de concurso de credores;
12. se houver fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reestruturação societária da Cedente, inclusive em razão de alteração dos tipos societários da Cedente ou das Controladoras, que acarrete na alteração do controle atual, direto ou indireto, da Cedente ou das Controladoras, e/ou afete a capacidade da Cedente e/ou das Controladoras de honrar as obrigações assumidas neste contrato, sem a prévia anuência, por escrito, da Securitizadora. Como única exceção, as Partes desde já se declaram cientes e de acordo que a S&J poderá ter seu tipo societário alterado para sociedade por ações (S/A), bem como as quotas sociais emitidas pela S&J atualmente detidas pelo TC EMPRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CNPJ nº 22.044.621/0001-00 (“FII”) poderão ser transferidas a uma sociedade de propósito específico detida pelo FII, ou, então, o FII poderá ter sua tipologia alterada para Fundo de Investimento em Participações (FIP) (“Novo(s) Sócio(s)”), sempre com o objetivo exclusivo de viabilizar o cumprimento do quanto previsto no item 8.7 abaixo;
13. se houver redução de capital da Cedente, conforme aplicável, sem a prévia concordância, por escrito, da Securitizadora;
14. se a Cedente, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Securitizadora, aprovarem deliberações que afetem o controle societário da Cedente e/ou seu controle sobre os Empreendimentos Imobiliários e/ou os Créditos Imobiliários Totais, que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, sob pena de ineficácia perante as sociedades: (i) emissão de novas quotas representativas do capital social da Cedente e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de quotas, alienação, promessa de alienação, constituição de ônus ou gravames sobre as quotas representativas do capital social da Cedente que não a Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação da Cedente; (iii) dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Cedente; (iv) redução do capital social ou resgate de quotas representativas do capital social da Cedente; (v) distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos aos sócios da Cedente antes da quitação integral das Obrigações Garantidas; (vi) participação pela Cedente em qualquer operação que faça com que as declarações e garantias prestadas no presente contrato deixem de ser verdadeiras; sendo que a Cedente deverá comunicar a Securitizadora com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados da data prevista para a realização das referidas deliberações;
15. se houver alteração do objeto social da Cedente, de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Cedente, sem a prévia concordância, por escrito, da Securitizadora;
16. caso ocorra a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que afetem o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Cedente, e possam comprometer a capacidade da Cedente de honrar suas respectivas obrigações, presentes e futuras, estabelecidas neste instrumento;
17. se houver protesto legítimo de títulos, contra a Cedente, suas controladas, Controladoras ou coligadas, em valor individual igual ou maior do que R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou agregado, em valor igual ou maior do que R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), sem que a sustação seja obtida no prazo legal;
18. no caso de não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado, contra a Cedente, em valor individual ou agregado igual ou maior do que R$ 5.000.000,00 (cinco milhões reais) ou seu valor equivalente em outras moedas;
19. caso os Relatórios de Medição indiquem desvios nas obras ou nos Empreendimentos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, a (i) atrasos relevantes e não justificados nas obras, (ii) má qualidade de materiais, identificação de riscos estruturais e qualidade das obras, e (iii) má gestão dos prestadores de serviços contratados para as obras, não importando se tais desvios já tenham trazido prejuízo (deterioração) à carteira de Créditos Imobiliários Totais;
20. caso (i) a Cedente deixe de notificar a Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis de um dos eventos a seguir, ou (ii) a Securitizadora se manifeste contrariamente a um ou mais de tais eventos, exercendo seu direito de veto, e a Cedente não atenda a tal determinação; com relação a alterações de qualquer natureza na administração dos Empreendimentos Imobiliários e/ou dos Créditos Imobiliários Totais, tais como, exemplificativamente mas não exaustivamente, decisões referentes à forma de administração, projeto, obras, cronograma físico-financeiro, contratação e manutenção de terceiros prestadores de serviços essenciais das obras, propaganda, marketing, estratégia de vendas, política de renegociação etc;
21. caso a Cedente faça a venda de Lotes não vinculados ao presente Contrato de Cessão em preferência e detrimento da venda de Lotes que estejam vinculados;
22. caso as declarações prestadas pela Cedente se provem falsas ou se revelarem incorretas ou enganosas;
23. não regularização de deficiências/pendências apontadas no relatório periódico do Servicer;
24. alteração do termos e condições dos Contratos Imobiliários em desacordo com o Contrato de Servicing;
25. alteração das declarações da Cedente em relação àquelas prestadas na data de assinatura do Contrato de Cessão;
26. caso ocorram, no entendimento da Securitizadora e/ou do Medidor de Obras, alterações injustificáveis ao cronograma de obras, incluindo sua prorrogação ou atraso na data final de entrega dos Empreendimentos Imobiliários, as quais devem se dar nas datas previstas abaixo, ou mesmo a interrupção ou paralisação das obras ou falta de recursos para sua execução em razão do não atingimento de Razão de Garantia para liberação das tranches subsequentes:

|  |  |
| --- | --- |
| **Empreendimento Imobiliário** | **Data de Final de Entrega das Obras** |
| Loteamento Atenas | Agosto/2021 |
| Loteamento Atenas II | a ser definida |
| Loteamento Benedito Cabral | Agosto/2022 |
| Loteamento Conquista | Novembro/2020 |
| Loteamento Portal do Lago I | Dezembro/2021 |
| Loteamento Portal do Lago II | Junho/2021 |
| Loteamento Portal do Lago III | Dezembro/2021 |
| Loteamento Viena | Agosto/2021 |

1. caso ocorram, no entendimento da Securitizadora e/ou do Medidor de Obras, alterações injustificáveis no custo estimado das obras dos Empreendimentos Imobiliários;
2. caso ocorram alterações nos projetos dos Empreendimentos Imobiliários, ou na qualidade de suas obras, que não contem com a avaliação e aprovação prévia da Securitizadora e do Medidor de Obras;
3. caso não seja apresentado o Termo de Verificação de Obras ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após o término da execução das obras dos Empreendimentos Imobiliários (observados os prazos previstos acima), ou constate-se, a qualquer momento, que os requisitos para sua emissão não poderão ser de qualquer forma cumpridos pela Cedente;
4. caso a Cedente tome qualquer outro tipo de decisão aqui não relacionada e que venha a causar um efeito adverso na adimplência dos Créditos Imobiliários Totais;
5. caso a Cedente assuma obrigações referentes a qualquer negócio alheio à consecução dos Empreendimentos Imobiliários, ou, ainda, pratiquem atos que possam colocar em risco a continuidade das atividades da Cedente e/ou dos Empreendimentos Imobiliários;
6. depósito de valores decorrentes dos Créditos Imobiliários Totais em conta distinta das Contas Arrecadadoras ou da Conta Centralizadora;
7. transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Cedente, de suas obrigações assumidas no Contrato de Cessão sem anuência da Securitizadora;
8. arresto, sequestro ou penhora de bens das Cedente, seus controladores e controladas;
9. ocorrência de qualquer outro tipo de alavancagem financeira pela Cedente;
10. ações ou processos (judiciais ou administrativos) envolvendo os imóveis e/ou os Empreendimento Imobiliários que afetem a venda dos Lotes, exceto pelo processo nº 5094942.27.2018.8.09.0051 mencionado no item 3.2.5 acima;
11. utilização dos recursos captados em desconformidade com a destinação dos recursos previstas neste instrumento;
12. caso não seja outorgada a Cessão Fiduciária Atenas II, na forma e prazo previsto nos itens 5.310 e 5.3.10.1 acima; e
13. caso a Cedente, suas controladas, Controladoras, sócios, administradores, funcionários, empregados, ou qualquer pessoa a eles ligadas, sejam implicadas em inquéritos civis ou criminais, ou sejam condenadas por crime (principalmente os constantes da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada; da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; e da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013), ou de qualquer maneira sejam implicadas em situações que possam vir a denegrir o nome, marca ou imagem da Securitizadora, suas sociedades correlatas, sócios e administradores.

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

1. Na ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora convocará uma Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a exigência da Recompra Total dos Créditos Imobiliários, podendo, no entanto, na impossibilidade de realização da Assembleia dos Titulares do CRI, por falta de quórum para instalação e/ou deliberação, ou caso haja risco de perecimento imediato do direito, exigir a imediata Recompra Total dos Créditos Imobiliários.

**6.5.1.** Quando notificados sobre a exigência de Recompra Total dos Créditos Imobiliários, a Cedente obriga-se a recomprar os Créditos Imobiliários no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de tal notificação.

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

**6.5.3.** O não cumprimento da obrigação de Recompra Total dos Créditos Imobiliários no prazo e forma ora estabelecidos ensejará o pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, enquanto perdurar a mora, sem prejuízo da imediata execução das Garantias.

1. Sem prejuízo da configuração de uma Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários, e inclusive em caso de descumprimentos deste instrumento que não configurem tais hipóteses, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, de acordo com a gravidade do inadimplemento pela Cedente e como forma de penalidade alternativa à Recompra Total dos Créditos Imobiliários, reter pagamentos devidos à Cedente nos termos deste instrumento até o cumprimento da obrigação inadimplida. A Securitizadora permanecerá com a faculdade de evoluir uma situação de retenção para uma situação de Recompra Total dos Créditos Imobiliários a qualquer momento. Até que a regularização da situação que motivou a retenção das devoluções aconteça, os pagamentos retidos não serão considerados para fins do cálculo das Razões de Garantia, ou para o adimplemento de outras obrigações eventuais da Cedente, a não ser que ocorra uma Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários, caso em que a Securitizadora poderá utilizar tais valores no cumprimento das Obrigações Garantidas.
   * 1. A Securitizadora poderá igualmente reter pagamentos devidos à Cedente no caso de estas estarem inadimplentes quanto as obrigações assumidas no Contrato de Servicing, ou quanto as obrigações de formalização previstas na Cláusula Terceira.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DA MULTA INDENIZATÓRIA**

1. Caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja prejudicada, no todo ou em parte, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida em decisão judicial ou arbitral com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, e/ou ocorrência de distrato de qualquer um dos Contratos Imobiliários, de modo que não seja cabível a Recompra Total dos Créditos Imobiliários, a Cedente se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Securitizadora uma multa que será equivalente ao Valor da Recompra Total acrescido de eventuais valores decorrentes de multa, indenização, devolução dos Créditos Imobiliários que afetem a Securitizadora e que sejam devidos aos Devedores (“Multa Indenizatória”).

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

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

**7.1.3.** A Multa Indenizatória será paga no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Cedente, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Securitizadora com cópia para o Agente Fiduciário, noticiando a ocorrência do evento aqui previsto.

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

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

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

1. Cada uma das Partes declara e garante, individualmente, às demais Partes que:
2. possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
3. este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
4. a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
5. a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações nele estabelecidas não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial (i) de quaisquer contratos ou instrumentos dos quais as respectivas Partes, suas pessoas controladas, coligadas ou Controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade, ou (ii) de qualquer norma legal ou regulamentar a que as respectivas Partes, suas pessoas controladas, coligadas, ou Controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, ou qualquer bem ou direito de propriedade estejam sujeitos;
6. está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação a eles de boa-fé, probidade e com lealdade;
7. não se encontram, tampouco seus representantes legais e/ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, em estado de necessidade e/ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão e/ou quaisquer contratos e /ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
8. as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
9. foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
10. os representantes legais e/ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão; e
11. a cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos deste Contrato de Cessão não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Securitizadora.
12. A Cedente declara ainda, individualmente, que:
13. não se encontram impedidas de realizar a Cessão de Créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas dos Créditos Imobiliários assegurados à Cedente nos termos dos Contratos Imobiliários;
14. os Créditos Imobiliários ora cedidos atendem aos Critérios de Elegibilidade;
15. os Créditos Cedidos Fiduciariamente atenderão aos Critérios de Elegibilidade, conforme aplicáveis;
16. a aderência aos Critérios de Elegibilidade será assegurada aos Créditos Imobiliários Totais até a liquidação total das Obrigações Garantidas;
17. os Contratos Imobiliários foram celebrados em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
18. conhece e aceita os termos da captação de recursos por meio da emissão pública dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os quais terão como lastro os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI;
19. se responsabiliza pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Créditos Imobiliários Totais;
20. os Créditos Imobiliários Totais são de sua legítima e exclusiva titularidade, encontrar-se-ão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e/ou restrições de qualquer natureza, pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Cedente a existência de qualquer fato, até a presente data, que impeça, restrinja, e/ou possa vir a impedir e/ou restringir, o seu direito em celebrar esse Contrato de Cessão;
21. responsabiliza-se por realizar todos os atos necessários à manutenção da posse mansa e pacífica do Imóvel por si ou pelos Devedores, observados os Contratos Imobiliários, defendendo-os de quaisquer ocupações, invasões, esbulhos ou ameaças à posse do Imóvel e dos Lotes, inclusive por meio da contratação de advogados e tomada de medidas judiciais, sempre no menor espaço de tempo possível; e
22. atestam a regularidade dos imóveis e dos Empreendimentos Imobiliários, incluído aprovações perante prefeitura e órgãos ambientais aplicáveis, entre outros;
23. atestam a inexistência de ações ou processos envolvendo a Cedente que possam afetar a cessão de créditos ora contratada;
24. ratificam a prestação de informações verdadeiras, corretas e suficientes no âmbito da auditoria jurídica, e não omissão de informações que possam afetar negativamente a decisão de investimento pelos titulares de CRI;
25. atestam a inexistência de débitos fiscais, previdenciários ou de qualquer outra natureza ou perante terceiros que possa afetar a cessão de créditos ora contratada;
26. atestam a inexistência de passivo ambiental ou atividade poluidora nos Empreendimentos Imobiliários; e
27. atestam a inexistência de qualquer irregularidade na cadeia dominial dos imóveis objeto dos Empreendimentos Imobiliários, tampouco de qualquer razão para que os títulos de propriedade respectivos possam ser questionados.
28. A Securitizadora, neste ato, declara e garante à Cedente, sob as penas da lei, que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e os direitos e prerrogativas a estes vinculados destinam-se, única e exclusivamente, a compor o lastro dos CRI.
29. 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.
30. 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.
31. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste instrumento, a Cedente obriga-se a:
32. responder por toda e qualquer demanda relacionada ao Lotes ou aos Empreendimentos Imobiliários, sejam elas promovidas pelos Devedores, pelo poder público ou por qualquer terceiro, inclusive de natureza ambiental, trabalhista, previdenciária, fiscal, cível ou penal, não cabendo à Securitizadora quaisquer responsabilidades nesse sentido, a qual, caso seja intimada a responder qualquer destas demandas, deverá ser ressarcida em todos os custos e despesas relacionados;
33. caso qualquer cláusula dos Contratos Imobiliários venha a ser questionada judicialmente pelo respectivo Devedor, a Cedente fica obrigada a se defender de forma tempestiva e eficaz, sendo certo que a Cedente ficou obrigada pelas diferenças dos eventuais pagamentos feitos a menor, decorrentes de sentença judicial, bem como defender e manter indene a Securitizadora, caso venha a integrar o polo passivo das referidas ações, pleiteando a retirada da Securitizadora do polo passivo de tais ações;
34. disponibilizar à Securitizadora, em 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação, toda a informação e/ou documentação necessária para a realização das suas obrigações, salvo em caso de solicitação de autoridade judicial ou administrativa, hipótese em que deverão ser disponibilizados com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência com relação ao final do prazo estabelecido pela respectiva autoridade, bem como disponibilizar, a pedido da Securitizadora, todas as informações e documentos necessários para fins da emissão e atualização do relatório de classificação de risco, conforme Termo de Securitização;
35. comunicar imediatamente à Securitizadora a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações dos Documentos da Operação;
36. enviar à Securitizadora ou a quem este indicar cópias físicas ou digitais da totalidade dos Contratos Imobiliários dos quais decorrem os Créditos Imobiliários Totais, bem como cópia dos documentos dos respectivos Devedores;
37. informar a Securitizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após seu conhecimento, a respeito da ocorrência de qualquer hipótese de recompra compulsória de que tenha conhecimento;
38. enviar à Securitizadora cópia de todos os Contratos Imobiliários celebrados com os respectivos Devedores, de modo a comprovar a alienação de cada um dos Lotes vinculados à operação. Fica certo que a Cedente somente poderá alienar Lotes dos Empreendimentos Imobiliários que não estão vinculadas à presente operação após a comprovação de que os Lotes que compõem a garantia de Cessão Fiduciária ou da Promessa de Cessão Fiduciária foram alienados ao menos uma vez cada;
39. cumprir todas obrigações, principais ou acessórias, necessárias ao regular exercício de suas atividades, incluindo, aquelas de natureza trabalhista, tributária, previdenciária ou ambiental;
40. manter em dia todas as licenças necessárias ao regular exercício de suas atividades;
41. apresentar suas demonstrações financeiras (auditadas ou não) conforme se tornem disponíveis; e
42. comunicar a Securitizadora sobre quaisquer notificações, notificações de infração, intimações ou multas impostas por órgãos municipais, estaduais ou federais que possam afetar os imóveis ou os Empreendimentos Imobiliários, bem como sobre a propositura de quaisquer ações ou processos envolvendo os imóveis ou os Empreendimentos Imobiliários.
43. Em até 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da presente data, o(s) Novo(s) Sócio(s), conforme definido no item 6.4 alínea ‘d)’ acima, em conjunto com a Securitizadora, com a H2PAR Participações e Empreendimentos EIRELI - CNPJ nº 21.425.907/0001-04 (“H2PAR”) e a S&J, se obrigam a celebrar instrumento aditivo à Alienação Fiduciária de Quotas da S&J, de forma que a totalidade das Quotas de emissão da S&J, representativas de 100% de seus capital social, passem a estar alienadas fiduciariamente em favor dos CRI (“Aditivo da AF de Quotas S&J”).

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

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

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

1. Quando do pagamento da integralidade das Obrigações Garantidas, inclusos os pagamentos aos investidores dos CRI e as despesas do Patrimônio Separado, seja por meio do exercício da Recompra Facultativa, Recompra Total dos Créditos Imobiliários, pagamento da Multa Indenizatória, ou pela completa amortização dos CRI, situações que serão constatadas por meio da emissão do termo de quitação pelo Agente Fiduciário previsto no Termo de Securitização (“Quitação do Agente Fiduciário”), os Créditos Imobiliários Totais que estiverem vinculados aos CRI e, por conseguinte, sob a titularidade da Securitizadora, serão liberados à Cedente, a título de pagamento de Saldo Remanescente do Preço da Cessão.

**10.1.1.** As Partes celebrarão instrumento de retrocessão e liberação dos Créditos Imobiliários Totais, liberação de Garantias e quitação das obrigações da Cedente: **(i)** no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Securitizadora, da Quitação do Agente Fiduciário; e **(ii)** averbarão tal instrumento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes, à margem deste Contrato de Cessão, às expensas da Cedente.

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

**10.1.3.** Após o recebimento da Quitação do Agente Fiduciário, a Securitizadora fica obrigada, ainda, a transferir para a Conta Autorizada da Cedente, no prazo de até 60 (sessenta) dias, todo e qualquer recurso remanescente na Conta Centralizadora, incluindo valores advindos do Fundo de Reserva e das Aplicações Financeiras Permitidas, líquidos de eventuais Despesas Recorrentes remanescentes incorridas e a incorrer. Novos eventuais recebimentos de recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários Totais serão apurados semanalmente pela Securitizadora, e deverão ser repassados às Conta Autorizada da Cedente, em até 2 (dois) Dias Úteis da semana seguinte à apuração.

**10.1.4.** A Cedente ficará obrigada, nos mesmos termos da Cláusula Terceira, a: **(i)** notificar os Devedores dos Créditos Imobiliários Totais retrocedidos na forma desta Cláusula no prazo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do respectivo instrumento de retrocessão, para os fins do artigo 290 do Código Civil, por meios inequívocos; e **(ii)** imediatamente após o recebimento, pela Securitizadora, da Quitação do Agente Fiduciário, alterar os boletos enviados aos respectivos Devedores, para fazer constar a Cedente como credora dos Créditos Imobiliários Totais.

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

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS NOTIFICAÇÕES**

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

*(a) se para a Securitizadora:*

**Forte Securitizadora S.A.**

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

São Paulo – SP, CEP 04.551-010

At.: Sr. Rodrigo Ribeiro

Telefone: (11) 4118-0640

E-mail: [gestao@fortesec.com.br](mailto:gestao@fortesec.com.br)

*(b) se para a Cedente:*

**S&J CONSULTORIA E INCORPORAÇÃO LTDA.**

Rua 1129, S/N, Quadra 237, lote 34, sala 05, Setor Marista

Goiânia – GO, CEP 74175-140

At. Sr. Aurélio Mendonça Alvarenga

Telefone: (62) 99607-6905

E-mail: [aurelio@grupoempro.com.br](mailto:aurelio@grupoempro.com.br)

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

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DESPESAS**

1. As despesas abaixo listadas, desde que justificadas e comprovadamente relacionadas à operação, correrão por conta exclusiva da Cedente:
2. Despesas Flat do **Anexo IV** e as despesas de manutenção do Patrimônio Separado indicadas no **Anexo V** (“Despesas Recorrentes”);
3. averbações e transferências em cartório de registro de títulos e documentos e/ou juntas comerciais e registros de imóveis, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes;
4. registro das CCI na B3 – Segmento CETIP UTVM e seus respectivos emolumentos, bem como as demais despesas relacionadas à liquidação das CCI, incluindo contratação de instituição financeira liquidante da CCI;
5. as despesas do patrimônio separado do CRI, tal como definidas no Termo de Securitização;
6. excussão de garantias e todos os custos, emolumentos, tributos e despesas relacionadas;
7. os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para atender as exigências impostas pela CVM às companhias abertas e securitizadoras, para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, e para realização dos Créditos do Patrimônio Separado, inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira, devendo comunicar a Cedente previamente;
8. a totalidade das despesas de cobrança bancária;
9. a totalidade das despesas de viagem e locomoção de qualquer agente envolvido na Emissão, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes;
10. a totalidade de qualquer tipo de tributo que venha incidir sobre a Emissão, exceto aqueles cujo responsável tributário sejam os titulares dos CRI;
11. a totalidade dos custos e despesas decorrentes do registro dos CRI, da manutenção da operação de captação e da contratação de seus prestadores de serviços; e
12. despesas incorridas com a cobrança dos Créditos Imobiliários Totais.
13. Todas as despesas relacionadas à emissão dos CRI serão suportadas exclusivamente pela Cedente, com exceção das despesas elencadas no item 14.1, do Termo de Securitização, de responsabilidade da Securitizadora, que as pagará com recursos da Conta Centralizadora e das Contas Arrecadadoras.
14. Caso a Securitizadora venha a arcar com quaisquer despesas devidas pela Cedente nos termos deste Contrato de Cessão, a Securitizadora poderá solicitar o reembolso de tais despesas, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, desde que acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

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

**CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA – DA TUTELA ESPECÍFICA**

1. As obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato de Cessão serão exigíveis, se não houver estipulação de prazo específico, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo específico justificadamente indicado na referida notificação, de forma a possibilitar o cumprimento da obrigação pela Parte prejudicada, sempre contados do recebimento da respectiva notificação enviada pela Parte prejudicada. Será facultada à Parte prejudicada, ainda, a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como (a) tutela específica ou (b) obtenção do resultado prático equivalente, por meio da tutela específica a que se refere o artigo 497 do o Código de Processo Civil, além de ressarcimento de danos morais e patrimoniais.
2. Caso alguma das Partes descumpra qualquer das obrigações de dar, fazer ou não fazer previstas neste Contrato de Cessão e, notificada para sanar tal inadimplemento, deixe de fazê-lo no prazo, a Parte prejudicada, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento no artigo 300 e seus parágrafos, combinado com o artigo 301, do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida.
3. As Partes desde já expressamente reconhecem que o comprovante de recebimento da notificação mencionada no item 13.2, acima, acompanhado dos documentos que a tenham fundamentado, será bastante para instruir o pedido de tutela específica da obrigação.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

1. As Partes reconhecem que o presente Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.
2. Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e deverá ser encaminhada para averbação nos respectivos registros de títulos e documentos no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis. Não obstante, após a emissão dos CRI, este Contrato de Cessão e/ou os demais Documentos da Operação somente poderão ser alterados mediante anuência dos titulares dos CRI em circulação, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, não sendo, entretanto, necessária a anuência dos titulares dos CRI em circulação sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, (ii) decorrer da substituição ou da aquisição de novos créditos imobiliários pela Securitizadora; (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos prestadores de serviços, (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço da operação; (v) decorrer de correção de erro formal, esclarecimento de redações, ou quando verificado erro de digitação, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; e (vi) se destinar ao ajuste de disposições que já estejam previamente estipuladas em tais instrumentos, para fins de atualização ou consolidação.
3. Todas e quaisquer despesas que sejam incorridas pela Securitizadora em virtude de aditamentos ao presente Contrato de Cessão e/ou aos demais instrumentos referentes à emissão dos CRI serão de responsabilidade da Cedente, podendo a Securitizadora exigir o adiantamento de tais despesas como condição de formalização dos referidos aditamentos.
4. Quaisquer alterações nos Documentos da Operação ensejadas ou requeridas pela Cedente ou pela Securitizadora, que demandem convocação de Assembleia dos Titulares dos CRI ou aditamento ao Termo de Securitização, inclusive, mas não se limitando a substituição ou modificações das garantias dos CRI ou das condições da emissão dos CRI, deverão ser realizadas às exclusivas expensas da Cedente, que deverão providenciar todos os registros e averbações necessários no prazo assinalado nos instrumentos que ensejarem tais alterações, bem como arcar com todos os custos decorrentes da formalização das alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora, desde que em comum acordo com a Cedente e desde que reconhecido em sua área de prática, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor, bem como uma comissão de estruturação adicional, em valor equivalente a R$ 800,00(oitocentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo mesmo indexador da atualização monetária dos CRI.
5. As Partes celebram este Contrato de Cessão em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título, observadas as Condições Precedentes, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
6. Os anexos a este Contrato de Cessão são partes integrantes e inseparáveis. Em caso de dúvidas entre o Contrato de Cessão e seus anexos prevalecerão as disposições do Contrato de Cessão.
7. Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O fato de uma das Partes deixar de exigir o cumprimento de qualquer das disposições ou de quaisquer direitos relativos a este Contrato de Cessão ou não exercer quaisquer faculdades aqui previstas não será considerado uma renúncia a tais disposições, direitos ou faculdades, não constituirá novação e não afetará de qualquer forma a validade deste Contrato de Cessão.
8. Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão.
9. Este Contrato de Cessão constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.
10. As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato de Cessão, os demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
11. Para os fins deste Contrato de Cessão, “Dia(s) Útil(eis)” significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado 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 não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcas das Partes, e que não seja sábado ou domingo..
12. As Partes deverão manter a confidencialidade de todas as informações advindas desta relação contratual, que estejam fora do domínio público, ou seja, daquelas que terceiros não teriam acesso a menos que divulgadas pelas mesmas. As informações confidenciais poderão ser reveladas somente (i) em cumprimento às disposições legais, determinações judiciais ou aos despachos das entidades competentes, (ii) em cumprimento a um requerimento de um órgão público ou de uma entidade reguladora do governo, (iii) a fim de defender qualquer das Partes de alegações de violação dos direitos de terceiros ou para proteger os interesses e o bom nome de qualquer das Partes ou de terceiros, (iv) a fim de identificar e sanar problemas técnicos, (v) a fim de dar cumprimento às cláusulas e condições ajustadas nos Documentos da Operação, ou (vi) no âmbito do fornecimento de informações (inclusive as financeiras dos Empreendimentos Imobiliários e as relacionadas ao patrimônio da Cedente) a investidores interessados na aquisição dos CRI, sempre no intuito de suportar sua tomada de decisão.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ARBITRAGEM**

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

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

1. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Contrato de Cessão será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de1996, conforme alterada (“Lei 9.307”).

**15.2.1.** A arbitragem será administrada pela 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 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 5 (cinco) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo/SP, 22 de junho de 2020.

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

*(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças celebrado em 22 de junho de 2020, entre a Forte Securitizadora S.A. e a S&J Consultoria e Incorporação Ltda.)*

Securitizadora:

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

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

Cedente:

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

S&J CONSULTORIA E INCORPORAÇÃO LTDA.

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

Testemunhas:

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

**ANEXO I – A**

**DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DA CESSÃO DE CRÉDITOS**

**ANEXO I – B**

**DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA, E INDICAÇÃO DOS LOTES ATUALMENTE EM ESTOQUE**

**ANEXO I – C**

**DESCRIÇÃO DOS LOTES INDISPONÍVEIS PARA A OPERAÇÃO**

**ANEXO I – D**

**DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DA PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**

**ANEXO II**

**DESTINAÇÃO DAS TRANCHES**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tranche** | **Valor** | **Destinação** |
| Primeira | Aproximadamente R$71.550.000,00 | Despesas Flat |
| Fundo de Reserva |
| Livre Destinação |
| Segunda | Aproximadamente R$16.200.000,00 | Despesas Flat |
| Fundo de Reserva |
| Fundo de Obra |
| Terceira | Aproximadamente R$13.550.000,00 | Despesas Flat |
| Fundo de Reserva |
| Fundo de Obra |

**ANEXO III**

**TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**

|  |
| --- |
| **TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**  *(Cessão Fiduciária)*  **Número** [•] **Ano** [•]:  - na qualidade de cedente,  **S&J CONSULTORIA E INCORPORAÇÃO LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 1129, S/N, Quadra 237, lote 34, Sala 05, Setor Marista, CEP 74175-140, inscrita no CNPJ sob o nº 10.144.917/0001-13, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes infra identificados (“S&J” ou “Cedente”);  - na qualidade de Securitizadora:  **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conj. 41, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04551-010, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora” ou “Cessionária”);  (A Cedente e a Securitizadora, adiante denominadas em conjunto como “Partes” ou, individual e indistintamente, “Parte”).  **CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**  **a)** Em 22 de junho de 2020 foi celebrado entre as Partes o *“Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças”* (“Contrato de Cessão”).  **b)** Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente cedeu fiduciariamente à Securitizadora os Créditos Imobiliários que viessem a ser constituídos após a celebração do Contrato de Cessão em razão da formalização de novos Contratos Imobiliários, e de Créditos Imobiliários decorrentes de novos Contratos Imobiliários celebrados em substituição a Contratos Imobiliários distratados, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato de Cessão) (“Créditos Cedidos Fiduciariamente”), mediante a formalização, assinatura e averbação deste instrumento em Cartório de Títulos e Documentos à margem do Contrato de Cessão; e  **c)** a Cedente formalizou a venda de Lotes dos Empreendimentos Imobiliários (conforme definidos no Contrato de Cessão) por meio de *“Instrumento Particular de venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia”*, conforme descritos no Anexo ao presente instrumento, e desejam ceder fiduciariamente à Securitizadora os respectivos Créditos Cedidos Fiduciariamente, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definidas no Contrato de Cessão); e  **d)** a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, deseja receber os Créditos Cedidos Fiduciariamente em garantia.  **Resolvem** as Partes celebrar o presente Termo de Cessão Fiduciária, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.  **I – CESSÃO FIDUCIÁRIA DE NOVOS CRÉDITOS:**  **1.1.** Diante das considerações acima expostas, serve o presente Termo de Cessão Fiduciária Número [•]/201[•] (“Termo de Cessão Fiduciária”) para formalizar a cessão fiduciária e transferir a titularidade fiduciária sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, decorrentes dos Contratos Imobiliários celebrados a partir de [*dia*] de [*mês*] de [*ano*], que passarão a fazer parte integrante das Garantias (conforme definidas no Contrato de Cessão).  **1.2.** A Cedente declara que os Créditos Cedidos Fiduciariamente atendem aos Critérios de Elegibilidade e se comprometem a entregar 1 (uma) via de cada um dos respectivos Contratos Imobiliários ao Agente Fiduciário na data da assinatura deste instrumento.  **1.3.** A Cedente se obriga, ainda, a realizar, às suas expensas, a averbação deste Termo de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes à margem do Contrato de Cessão, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos contados da data de assinatura do presente instrumento, o que deverá ser comprovado em até 2 (dois) Dias Úteis dos registros.  **1.4.** Permanecem inalteradas todas as demais cláusulas e condições estipuladas no Contrato de Cessão que não tenham sido expressamente modificadas por este Termo, as quais são neste ato integralmente ratificadas, obrigando-se as partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.  **1.5.** As Partes resolvem aplicar aos Créditos Cedidos Fiduciariamente os mesmos termos e condições previstos no Contrato de Cessão.  **1.6.** Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos no presente Termo terão o significado previsto no Contrato de Cessão.  E, por estarem assim justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas a seguir nomeadas.  *[tendo em vista tratar-se de modelo, este documento não tem campos de assinatura, os quais serão inseridos quando de sua confecção]* |

**ANEXO IV**

**DESPESAS FLAT**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Custos Flat - Estimados** | | **R$** |  |  |
| Coordenador Líder |  | 23.663 |  |  |
| Medição |  | 40.000 |  |  |
| Rating |  | 25.000 |  |  |
| Advogados |  | 180.000 |  |  |
| Agente Fiduciário |  | 16.000 |  |  |
| Agente Registrador CCI |  | 70.920 |  |  |
| Despachante |  | 5.000 |  |  |
| Cetip - Registro Ativo CRI |  | 1.862 |  |  |
| Cetip - Registro Ativo CCI |  | 13.834 |  |  |
| Cetip - Pré-Análise 476 |  | 15.231 |  |  |
| Cetip - Movimentações |  | 51.828 |  |  |
| Anbima - Taxa de Registro |  | 2.776 |  |  |
| Custódia CCI |  | 4.000 |  |  |
| Servicer - Auditoria e Implantação |  | 47.280 |  |  |
| **Valor total** |  | **497.394** |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Custos Flat - Por Tranche** | | **1ª Tranche** | **2ª Tranche** | **3ª Tranche** |
| Securitizadora | | 715.500 | 162.000 | 135.500 |
| Taxa de Sucesso | | 715.500 | 162.000 | 135.500 |
| **Valor total** | | **1.431.000** | **324.000** | **271.000** |

**ANEXO V**

**DESPESAS RECORRENTES**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Despesas Recorrentes** | **Mensal** | **Anual** |
| Agente Fiduciario | - | 12.000 |
| Rating | - | 25.000 |
| Engenharia | 6.000 |  |
| Custódia dos CCI | 639 | 4.000 |
| Escriturador (por tranche) | 400 | - |
| Gestão | 13.000 | - |
| Servicer | 23.000 | - |
| Despesas Operacionais | 500 | - |
| Contabilidade | 400 | - |
| Auditoria | 800 | - |
| **Valor total (c/ engenharia)** | **44.739** | **41.000** |

**ANEXO VI**

**RELATÓRIO DE MEDIÇÃO INICIAL**

[*o restante da página foi deixado intencionalmente em branco. Relatório de Medição Inicial segue na próxima página*]

**ANEXO VII**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA**

**S&J CONSULTORIA E INCORPORAÇÃO LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 1129, S/N, Quadra 237, lote 34, Sala 05, Setor Marista, CEP 74175-140, inscrita no CNPJ sob o nº 10.144.917/0001-13, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Outorgante”); constitui e nomeia como sua bastante procuradora **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70 (“Outorgada”), em conformidade e nos estritos termos e condições estabelecidos no “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em 22 de junho de 2020, entre a Outorgante e a Outorgada, dentre outras partes, conforme aditado de tempos em tempos (“Contrato de Cessão”), irrevogável e irretratavelmente, conferindo-lhe poderes para praticar todos e quaisquer atos necessários ou desejáveis em relação ao Contrato de Cessão, com o fim de preservar e executar os direitos da Outorgada, nos termos do referido instrumento, incluindo poderes: ***(a)*** Para representar a Outorgante “em causa própria”, nos termos do artigo 685 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), objetivando a inclusão da descrição de novos Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou a modificação das características dos Contratos Imobiliários, por meio da celebração de Termo de Cessão Fiduciária, observado o Contrato de Cessão; ***(b)*** Para praticar todos os atos e celebrar todos os documentos, incluindo a assinatura e averbação dos Termos de Cessão Fiduciária e/ou de outros documentos exigidos nos termos da legislação vigente para o aperfeiçoamento ou manutenção da cessão fiduciária em garantia sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, conforme previsto no Contrato de Cessão; e ***(c)*** com o fim de assegurar o cumprimento dos poderes conferidos no Contrato de Cessão, representar a Outorgante perante quaisquer cartórios de Registros de Títulos e Documentos nos quais o Contrato de Cessão, qualquer aditamento ou Termo de Cessão Fiduciária deva ser registrado. Termos iniciados em letra maiúscula usados, mas não definidos no presente instrumento terão os significados a eles atribuídos ou incorporados por referência no Contrato de Cessão.

Os poderes ora conferidos se somam aos poderes outorgados pela Outorgante à Outorgada, nos termos do Contrato de Cessão ou qualquer outro documento, e não cancelam ou revogam nenhum desses poderes.

A Outorgada poderá, a seu exclusivo critério, substabelecer, no todo ou em parte, quaisquer dos poderes que lhe são conferidos por meio deste instrumento, nas condições nas quais julgue apropriadas, inclusive para quaisquer terceiros cessionários dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

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

Esta procuração é outorgada em relação ao Contrato de Cessão e como meio de cumprir as obrigações ali estabelecidas, de acordo com o artigo 684 e 685 do Código Civil, e será irrevogável, válida e eficaz, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

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

São Paulo/SP, 22 de junho de 2020.

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

S&J CONSULTORIA E INCORPORAÇÃO LTDA.

Nome: Nome:

Cargo: Cargo: