

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM
GARANTIA**



I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

- na qualidade de fiduciantes:

NOVUM URBANISMO LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Av. Dom Luís, nº 880, sala 607, bairro Aldeota, CEP 60160-230, inscrita no CNPJ sob o nº 30.323.330/0001-89, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Novum Urbanismo");

ROGER BEZERRA LIMA GRADVOHL, brasileiro, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 8912002012043 SSP/CE, inscrito no CPF sob o nº 417.371.563-34, casado sob o regime da separação total de bens com **Ana Janaína de Alcantara Macedo Gradvohl**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 9500.2013.351 SSP/CE, inscrita no CPF sob o nº 807.306.713-72, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Av. Rui Barbosa, 255 apto 1600 TJ, CEP 60115-220 ("Roger");

PEDRO SAULO LINHARES TEIXEIRA MILITÃO, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 20077871000 SSP/CE, inscrito no CPF sob o nº 235.648.903-78, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **Rosana Garcia Rêgo Militão**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 9000.2204.075 SSP/CE, inscrita no CPF sob o nº 259.720.343-91, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Eusébio, Estado do Ceará, na Av. Jose Moraes de Almeida, 777, Quadra 05, lote 05, Coaçu, CEP 61760-000 ("Pedro");

CMM ENGENHARIA LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Av. Dom Luís, nº 880, Sala 606, Aldeota, CEP 60160-230, inscrita no CNPJ sob o nº 06.864.946/0001-82, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("CMM", e, em conjunto com Novum Urbanismo, Roger e Pedro, os "Fiduciantes").

- na qualidade de fiduciária:

FORTE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária");

- e, ainda, na qualidade de interveniente anuente:

NOVUM MARACANAÚ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade



- (i) cessão dos Créditos Imobiliários indicados no Contrato de Cessão, representados pelas CCI, para sua vinculação às 428ª, 429ª, 430ª, 431ª, 432ª, 433ª, 434ª, 435ª, 436ª e 437ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Fiduciária (as "Séries", a "Emissão" e os "CRI", respectivamente), no valor total de R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais), por meio do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Séries da 428ª, 429ª, 430ª, 431ª, 432ª, 433ª, 434ª, 435ª, 436ª e 437ª da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A." ("Termo de Securitização"), a ser firmado entre a Fiduciária e a Custodiante, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); e
- (ii) a cessão fiduciária dos Contratos Imobiliários indicados no Contrato de Cessão, e a promessa de cessão fiduciária de Créditos Imobiliários futuros, que serão constituídos a partir da presente data, decorrentes de futuras comercializações dos Lotes do Empreendimento Imobiliário que estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque ou que venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos Imobiliários vigentes ("Créditos Cedidos Fiduciariamente", que, em conjunto com os Créditos Imobiliários, denominados "Créditos Imobiliários Totais");
- f) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), como companhia aberta categoria "B", nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514") e das Instruções da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada;
- g) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, por meio da celebração do "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"), contando com a intermediação da **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25, com sede na Praia de Botafogo, nº 228, 18º/18º andar, Botafogo, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 2250-906 ("Coordenador Líder"); e
- h) isto posto, integram a presente operação ("Operação") os seguintes documentos: (i) o Contrato de Cessão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o presente instrumento; (v) o Contrato de Servicing; (vi) o Contrato de Distribuição; e (vii) o Boletim de Subscrição ("Documentos da Operação").

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia ("Contrato"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA



1.1.4. A transferência da titularidade fiduciária das Quotas se opera pelo presente instrumento, no entanto, os Fiduciários obrigam-se a celebrar o Instrumento de Alteração Contratual, definido na Cláusula 5.2, abaixo, e providenciar o arquivamento deste na Junta Comercial competente, conforme cláusula quinta, abaixo.

1.2. A garantia constituída por este instrumento sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente e os Direitos é doravante designada "Garantia Fiduciária".

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, bem como do artigo 18 da Lei nº 9.514/1997, as Partes descrevem abaixo as principais características das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do detalhamento constante do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização, que constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se aqui estivessem transcritas:

I) Créditos Imobiliários representados por CCI

- a) Valor Total: R\$ 34.633.865,36 (trinta e quatro milhões, seiscentos e trinta e três mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e trinta e seis centavos);
- b) Atualização monetária: o IGPM (variação positiva), calculado e divulgado pela FGV
- c) Encargos moratórios: Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária de acordo com a variação do IGPM, calculados sobre o valor total do pagamento em atraso;
- d) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados na Escritura de Emissão de CCI;

II) CRI

CRI Seniores I	CRI Subordinados I
1. Emissão: 1ª;	1. Emissão: 1ª;
2. Série: 428ª;	2. Série: 429ª;



14. Local de Emissão: São Paulo/SP;

15. Data de Vencimento Final: 20 de agosto de 2029;

16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

18. Coobrigação da Securitizadora: Não

14. Local de Emissão: São Paulo/SP;

15. Data de Vencimento Final: 20 de agosto de 2029;

16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

18. Coobrigação da Securitizadora: Não

CRI Seniores II

1. Emissão: 1ª;

2. Série: 430ª;

3. Quantidade de CRI: 3.500 (três mil quinhentos);

4. Valor Global da Série: R\$ 3.500.000,00 (três milhões, quinhentos mil reais);

5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais);

6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de julho de 2020;

7. Prazo de Amortização: 110 (cento e dez) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de julho de 2020

CRI Subordinados II

1. Emissão: 1ª;

2. Série: 431ª;

3. Quantidade de CRI: 1.500 (um mil quinhentos);

4. Valor Global da Série: R\$ 1.500.000,00 (um milhão, quinhentos mil reais);

5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais);

6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de julho de 2020;

7. Prazo de Amortização: 110 (cento e dez) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de julho de 2020



18. Coobrigação da Securitizadora: Não

18. Coobrigação da Securitizadora: Não

CRI Seniores III

1. Emissão: 1ª;
2. Série: 432ª;
3. Quantidade de CRI: 3.500 (três mil quinhentos);
4. Valor Global da Série: R\$ 3.500.000,00 (três milhões, quinhentos mil reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais);
6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de julho de 2020;
7. Prazo de Amortização: 110 (cento e dez) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de julho de 2020 e o último em 20 de agosto de 2029, na Data de Vencimento Final;
8. Índice de Atualização Monetária Mensal: IGP-M;
9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 8,50% (oito inteiros, cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Seniores III;

CRI Subordinados III

1. Emissão: 1ª;
2. Série: 433ª;
3. Quantidade de CRI: 1.500 (um mil quinhentos);
4. Valor Global da Série: R\$ 1.500.000,00 (um milhão, quinhentos mil reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais);
6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de julho de 2020;
7. Prazo de Amortização: 110 (cento e dez) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de julho de 2020 e o último em 20 de agosto de 2029, na Data de Vencimento Final;
8. Índice de Atualização Monetária Mensal: IGP-M;
9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 13,00% (treze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Subordinados III;



4. Valor Global da Série: R\$ 4.200.000,00 (quatro milhões, duzentos mil reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais);
6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de julho de 2020;
7. Prazo de Amortização: 110 (cento e dez) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de julho de 2020 e o último em 20 de agosto de 2029, na Data de Vencimento Final;
8. Índice de Atualização Monetária Mensal: IGP-M;
9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 8,50% (oito inteiros, cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Seniores IV;
10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;
13. Data de Emissão: 30 de junho de 2020;

4. Valor Global da Série: R\$ 1.800.000,00 (um milhão, oitocentos mil reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais);
6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de julho de 2020;
7. Prazo de Amortização: 110 (cento e dez) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de julho de 2020 e o último em 20 de agosto de 2029, na Data de Vencimento Final;
8. Índice de Atualização Monetária Mensal: IGP-M;
9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 13,00% (treze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Subordinados IV;
10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;
13. Data de Emissão: 30 de junho de 2020;

e o último em 20 de agosto de 2029, na Data de Vencimento Final;

8. Índice de Atualização Monetária Mensal: IGP-M;

9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 8,50% (oito inteiros, cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Seniores V;

10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;

11. Regime Fiduciário: Sim;

12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;

13. Data de Emissão: 30 de junho de 2020;

14. Local de Emissão: São Paulo/SP;

15. Data de Vencimento Final: 20 de agosto de 2029;

16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

e o último em 20 de agosto de 2029, na Data de Vencimento Final;

8. Índice de Atualização Monetária Mensal: IGP-M;

9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 13,00% (treze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Subordinados V;

10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;

11. Regime Fiduciário: Sim;

12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;

13. Data de Emissão: 30 de junho de 2020;

14. Local de Emissão: São Paulo/SP;

15. Data de Vencimento Final: 20 de agosto de 2029;

16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

3.4. A presente garantia vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, observado o disposto no item 6.3 abaixo, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente garantia.

CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1. Os Fiduciantes e a Sociedade declaram e garantem à Fiduciária, nesta data, que as afirmações que prestam a seguir são verdadeiras na presente data, sendo que qualquer alteração na situação atual da Sociedade deverá ser comunicada à Fiduciária.

- a) são sociedades empresárias legalmente organizadas e existentes de acordo com as leis brasileiras, conforme o caso;
- b) possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato em todos os seus termos;
- c) a celebração e o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato: **(i)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(ii)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que estejam vinculados; **(iii)** não constituem inadimplemento de qualquer contrato, acordo (incluindo acordo de quotistas) ou outro instrumento de que seja parte; e **(iv)** não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, exceto pelas aprovações societárias dos Fiduciantes, caso aplicáveis;
- d) o presente Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os termos aqui estabelecidos;
- e) estão aptas a observar as disposições previstas neste Contrato e agirão em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade durante a sua execução;
- f) não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- g) as discussões sobre o objeto desta Garantia Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- h) são sujeitos de direito sofisticado e têm experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados; e
- i) foram informadas e avisadas das condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Garantia Fiduciária e que podem influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistidas por advogados durante toda a referida



referidas quotas, em até 5 (cinco) dias contados da data de normalização das atividades de referidos tabelionatos ou da Junta Comercial competente, conforme o caso, obrigando-se a apresentar via registrada nos 30 (trinta) dias corridos subsequentes, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias corridos, em caso de exigências por parte do Cartório ou Junta Comercial competente. Ainda, qualquer aditamento ao presente nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da respectiva data de assinatura, sendo que 01 (uma) via original registrada do presente Contrato deverá ser encaminhada à Fiduciária.

5.2 Os Fiduciantes se obrigam, ainda, celebrar instrumento de alteração do Contrato Social da Sociedade ("Instrumento de Alteração Contratual"), para refletir a presente Garantia Fiduciária, inclusive em razão da emissão de Novas Quotas, e a arquivar tal instrumento na Junta Comercial competente, às suas expensas, em até 60 (sessenta) dias a contar da presente data ou da data que aprovou a emissão das Novas Quotas, conforme o caso.

5.2.1 Para os fins da Cláusula 5.2, acima, a presente Garantia Fiduciária deverá ser refletida no Instrumento de Alteração Contratual, através da inclusão de uma cláusula no Contrato Social da Sociedade com a seguinte redação: *"a totalidade das Quotas de emissão da Sociedade, bem como todos os direitos delas decorrentes, aí compreendidos todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas estão alienadas fiduciariamente em favor da **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70 ("Forte"), para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") de determinadas Séries da 428ª, 429ª, 430ª, 431ª, 432ª, 433ª, 434ª, 435ª, 436ª e 437ª Emissão da Forte e dos créditos imobiliários que dão lastro aos CRI, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, firmado em 30 de junho de 2020, entre os sócios, a Forte e a Sociedade ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), sendo certo, ademais, que em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, todo e qualquer pagamento devido pela Sociedade aos sócios deverá ser efetuado na Conta Centralizadora, conforme identificada no Contrato de Alienação Fiduciária. A garantia fiduciária acima descrita fica arquivada na sede da sociedade, devendo os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária ser observados pelos sócios, pela sociedade e por sua administração, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições".*

5.2.2 Os Fiduciantes deverão comprovar à Fiduciária o arquivamento do Instrumento de Alteração Contratual da Sociedade, na forma acima, perante a Junta Comercial competente, em até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da data de arquivamento.



as Novas Quotas estarão oneradas em garantia das Obrigações Garantidas nos termos dos itens 1.1.1 e 3.1.2 do presente Contrato.

5.3.4. Os Fiduciantes poderão realizar distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos de maneira desproporcional à participação de cada Fiduciante na Sociedade, desde que a Fiduciária seja devidamente comunicada, com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da respectiva data de pagamento.

5.4 A partir desta data e durante a vigência deste Contrato, todos e quaisquer Direitos e recursos provenientes da dissolução ou liquidação da Sociedade, serão direcionados para a Conta Centralizadora.

5.4.1 Desde que todas as Obrigações Garantidas estejam sendo adimplidas, os recursos depositados na Conta Centralizadora serão liberados.

5.4.2 Caso tenha ocorrido ou esteja em curso um inadimplemento das obrigações assumidas no Contrato de Cessão e/ou demais Documentos da Operação, observada a convocação da Assembleia dos Titulares dos CRI pela Fiduciária prevista no Contrato de Cessão, todos os valores depositados na Conta Centralizadora permanecerão lá retidos e serão aplicados pela Fiduciária no pagamento das Obrigações Garantidas, conforme previsto no Contrato de Cessão.

5.4.3 Caso os Fiduciantes, em violação ao disposto no presente instrumento, venham a receber recursos decorrentes dos Direitos de forma diversa da prevista neste instrumento, ou em conta diversa da Conta Centralizadora, os Fiduciantes os receberão na qualidade de fiéis depositários e deverão depositar a totalidade dos recursos decorrentes dos Direitos na Conta Centralizadora, em até 02 (dois) Dias Úteis da data da verificação do recebimento, sem qualquer dedução ou desconto, sob pena da declaração de vencimento antecipado dos CRI.

CLÁUSULA SEXTA – EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

6.1 Na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das obrigações assumidas no Contrato de Cessão e/ou demais Documentos da Operação, observada a convocação da Assembleia dos Titulares dos CRI pela Fiduciária prevista no Contrato de Cessão, e desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação enviada pela Fiduciária, caso seja uma obrigação não pecuniária, ou 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação enviada pela Fiduciária, caso se trate de uma obrigação pecuniária, ou ainda, na ocorrência de hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos previstos no Contrato de Cessão, consolidar-se-á na Fiduciária a propriedade plena das Quotas Alienadas Fiduciariamente, podendo a Fiduciária, a seu exclusivo critério, mediante notificação extrajudicial, (i) vender as Quotas Alienadas Fiduciariamente a terceiros, observado o direito de preferência dos Fiduciantes previsto na Cláusula 6.1.3. abaixo, pelo preço, valor



da Fiduciária, ou de sua cessionária, neste sentido. As Partes convencionam desde já que qualquer nova procuração a ser celebrada deverá contemplar ao menos os poderes e condições descritas no modelo constante no Anexo I, exceto se diversamente solicitado pela Fiduciária ou por sua cessionária.

6.1.3 Para os fins de excussão desta garantia, os Fiduciantes terão o direito de preferência na aquisição de quaisquer Quotas, por si ou por terceiros que estes indicarem, em igualdade de condições que a Fiduciária encontrar no mercado, ou seja, pelo preço, valor, forma de pagamento e demais condições que julgar cabíveis, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, devendo exercer referido direito no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Fiduciária nesse sentido.

6.1.4. No caso de exercício do direito de preferência previsto na Cláusula 6.1.3 acima, o preço a ser pago pelos Fiduciantes ou por terceiros por elas indicados à Fiduciária pelas Quotas será limitado ao saldo devedor dos CRI e das despesas do Patrimônio Separado, sendo que valores excedentes serão devolvidos aos Fiduciantes.

6.1.5. Na hipótese de excussão da presente garantia, os Fiduciantes não terão qualquer direito de reaver da Sociedade e/ou do comprador das Quotas Alienadas Fiduciariamente, qualquer valor pago a título de liquidação das Obrigações Garantidas com os valores decorrentes da alienação e transferência das Quotas Alienadas Fiduciariamente, não se sub-rogando, portanto, nos direitos de crédito correspondentes às e até o limite das Obrigações Garantidas.

6.2 Cumprida a totalidade das Obrigações Garantidas, sem a necessidade de excussão da Garantia Fiduciária, a presente garantia se extinguirá e, como consequência, a administração da Sociedade, mediante notificação escrita da Fiduciária, procederá o arquivamento do instrumento de alteração contratual da Sociedade, perante a Junta Comercial competente, com a finalidade de excluir do Contrato Social da Sociedade a redação prevista na Cláusula 5.2.1 acima mencionada.

6.3 A Fiduciária liberará a presente Garantia Fiduciária, desde que tenha sido cumprida a totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos da cláusula 6.2 acima.

6.4 Aplicar-se-á a este Contrato, no que couber, o disposto nos artigos 1.421 e 1.425 do Código Civil.

CLÁUSULA SÉTIMA – ANUÊNCIA DA SOCIEDADE

7.1 A Sociedade se declara ciente e concorda plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato, comparecendo neste instrumento, ainda, para anuir expressamente com a transferência da titularidade fiduciária das Quotas Alienadas Fiduciariamente pelos Fiduciantes à Fiduciária e com as obrigações aqui previstas.



- 8.1.2. Os Fiduciantes e a Sociedade constituem-se, reciprocamente, procuradores uns dos outros, para o fim de recebimento de quaisquer comunicações, notificações, citações, etc., bastando que a Fiduciária notifique, comunique ou cite qualquer um deles, para que, automaticamente, o outro seja considerado notificado.
- 8.2 Fica desde já convencionado que os Fiduciantes e a Sociedade não poderão ceder, gravar ou transigir sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, por intermédio de assembleia dos titulares dos CRI.
- 8.3 O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável e obriga não só as Partes, mas também os seus herdeiros, promissários, cessionários e sucessores a qualquer título, substituindo quaisquer outros acordos anteriores que as Partes tenham ajustado sobre o mesmo objeto.
- 8.4 Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.
- 8.5 Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados no Contrato de Cessão ou pela lei. A não exigência imediata, por qualquer das Partes, em relação ao cumprimento de qualquer dos compromissos recíprocos aqui pactuados constituir-se-á em mera liberalidade da Parte que assim proceder, não podendo, de forma alguma, ser caracterizada como novação ou precedente invocável pela outra Parte para obstar o cumprimento de suas obrigações.
- 8.6 Os Fiduciantes respondem por todas as despesas decorrentes da presente Garantia Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, despesas estas que integrarão o valor das Obrigações Garantidas, para todos os fins e efeitos.
- 8.6.1 A Fiduciária enviará aos Fiduciantes, para sua verificação, relatório de despesas para cada ato ligado à constituição, manutenção e desvinculação da garantia fiduciária objeto deste Contrato, conforme descrito na cláusula 8.6.
- 8.7 As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil.
- 8.8 Os termos utilizados no presente Contrato, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste Contrato, terão o



9.2.5. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.307/1996, considerando a arbitragem instituída.

9.2.6. 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.

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

9.2.8. 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.

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

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

9.2.11. 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.

9.2.12. 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, 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

Cartório Público de Registro de Imóveis
TABELA DE PREÇOS
RECEITAS DE IMPOSTOS
TÍTULOS DE PROPRIEDADE
SALVADOR, 14 de Maio de 1964
CARTÓRIO PÚBLICO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TABELA DE PREÇOS
RECEITAS DE IMPOSTOS
TÍTULOS DE PROPRIEDADE
SALVADOR, 14 de Maio de 1964
CARTÓRIO PÚBLICO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Fiduciária

Nome: Felipe Daniel Cescato Biscuola
Cargo: Procurador

Sociedade

Nome: Marcelo Batista de Castro
Cargo: Administrador

Fiduciante

Nome: Marcelo Batista de Castro
Cargo: Administrador

Fiduciante

Nome: Marcelo Batista de Castro
Cargo: Administrador

14 JUL 2020

Carlos Facundo Filho - Tabelião
Antonio Alberto Oliveira da Silva - Substituto
Clemilda da Silva Viana - Escrevente Substituta
Válido somente com selo de autenticidade

PODER JUDICIÁRIO
Estado do Ceará

Selo Tipo 11
Registro RTD / RCPJ
Nº

AAD382233-J6L9

**SELO DIGITAL DE
AUTENTICIDADE**



Confira a validade do Selo Digital em
selodigital.tica.jus.br/portal



SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE Confira a validade do Selo Digital e selodigital.tjce.jus.br/portal

**ANEXO I****PROCURAÇÃO**

NOVUM URBANISMO LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Av. Dom Luís, nº 880, sala 607, bairro Aldeota, CEP 60160-230, inscrita no CNPJ sob o nº 30.323.330/0001-89, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Novum Urbanismo") ; **ROGER BEZERRA LIMA GRADVOHL**, brasileiro, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 8912002012043 SSP/CE, inscrito no CPF sob o nº 417.371.563-34, casado sob o regime da separação total de bens com **Ana Janaína de Alcantara Macedo Gradvohl**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 9500.2013.351 SSP/CE, inscrita no CPF sob o nº 807.306.713-72, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Av. Rui Barbosa, 255 apto 1600 TJ, CEP 60115-220 ("Roger") ; **PEDRO SAULO LINHARES TEIXEIRA MILITÃO**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 20077871000 SSP/CE, inscrito no CPF sob o nº 235.648.903-78, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **Rosana Garcia Rêgo Militão**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 9000.2204.075 SSP/CE, inscrita no CPF sob o nº 259.720.343-91, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Eusébio, Estado do Ceará, na Av. Jose Moraes de Almeida, 777, Quadra 05, lote 05, Coaçu, CEP 61760-000 ("Pedro") ; **CMM ENGENHARIA LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Av. Dom Luís, nº 880, Sala 606, Aldeota, CEP 60160-230, inscrita no CNPJ sob o nº 06.864.946/0001-82, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("CMM", e, em conjunto com Novum Urbanismo, Roger e Pedro, os "Outorgantes") ; nomeiam e constituem sua bastante procuradora, **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70 (doravante simplesmente "Outorgada"), a quem conferem, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, no âmbito da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários 428ª, 429ª, 430ª, 431ª, 432ª, 433ª, 434ª, 435ª, 436ª e 437ª Séries da 1ª Emissão da Outorgada ("CRI"), emitidos por meio do Termo de Securitização celebrado em 30 de junho de 2020 ("Termo de Securitização"), e tão somente na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das obrigações assumidas no Contrato de Cessão e/ou demais Documentos da Operação, observada a convocação da Assembleia dos Titulares dos CRI pela Fiduciária prevista no Contrato de Cessão, ou ainda, na ocorrência de qualquer hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, conforme definidos no Contrato de Cessão, os mais amplos e especiais poderes para **(i)** representar as Outorgantes em reuniões de sócios e alterações de contrato social **NOVUM MARACANAÚ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.697.938/0001-36, com sede na Cidade de Fortaleza, estado do Ceará, na Av. Dom Luis, nº 880, sala 708, CEP 60.160-196, para que seja transferida a totalidade das quotas de emissão da Sociedade ("Quotas") para a Outorgada ("Sociedade") ; **(ii)** representar as Outorgantes perante Juntas Comerciais, repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos; **(iii)** alterar o Contrato Social da