



3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Bel. José Maria Siviero

Praça Padre Manoel da Nóbrega, 20 - Centro
Tel.: (0XX11) 3116-3070 - Email: pj@3rtd.com.br - Site: www.3rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 9.048.705 de 06/07/2020

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **30 (trinta) páginas**, foi apresentado em 06/07/2020, o qual foi protocolado sob nº 9.051.546, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **9.048.705** no Livro de Registro B deste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

CONTRATO ELETRÔNICO

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

JOSE MARIO MOREIRA SCIAMMARELLA:41627033882(Padrão: PADES(ADRB))
FELIPE DANIEL CESCATO BISCUOLA:33529377880(Padrão: PADES(ADRB))
ADALBERTO MOTA MACHADO:26347962349(Padrão: PADES(ADRB))
MARCELO BATISTA DE CASTRO:40826406300(Padrão: PADES(ADRB))
ROSANA GARCIA REGO MILITAO:25971034391(Padrão: PADES(ADRB))
PEDRO SAULO LINHARES TEIXEIRA MILITAO:23564890378(Padrão: PADES(ADRB))
UBIRAJARA CARDOSO DA ROCHA NETO:30920487840(Padrão: PADES(ADRB))
ROGER BEZERRA LIMA GRADVOHL:41737156334(Padrão: PADES(ADRB))
FELIPE FELIX DA SILVA:42509498851(Padrão: PADES(ADRB))
DocuSign\, Inc.+E=techops@docusign.com:(Padrão: PDF)

São Paulo, 06 de julho de 2020

Assinado eletronicamente

Danilo Monteiro de Campos
Escrevente Autorizado

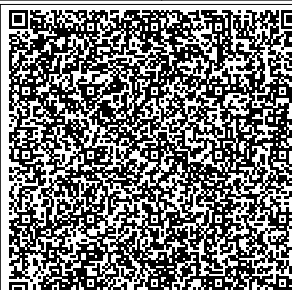
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 5.556,04	R\$ 1.579,09	R\$ 1.080,79	R\$ 292,42	R\$ 381,32
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 266,69	R\$ 116,45	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 9.272,80



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsp.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

00181179763742333



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital

1131834TICB000021989DC20Q

DocuSign Envelope ID: F4DBA52B-1B9A-41B7-AFCF-DD4A3F38E345

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

DocuSign Envelope ID: F4DBA52B-1B9A-41B7-AFCF-DD4A3F38E345

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, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Sociedade"),

(os Fiduciantes, a Sociedade e a Fiduciária, quando em conjunto, doravante denominados "Partes" e, isoladamente, "Parte").

II – CONSIDERANDO QUE:

- a) a Sociedade está desenvolvendo o empreendimento imobiliário denominado "O Recanto das Flores – Novum Maracanaú", na modalidade de loteamento, nos moldes da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada ("Lei 6.766/79"), no imóvel objeto da matrícula nº 20.060, do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Maracanaú, Estado do Ceará ("Imóvel"), , composto por 1.669 (mil seiscentos e sessenta e nove) lotes residenciais e comerciais ("Loteamento Recanto das Flores");
- b) os Lotes são comercializados por meio de "*Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel*" ("Contratos Imobiliários") celebrados entre os compradores dos Lotes ("Devedores") e a Sociedade;
- c) nos termos dos Contratos Imobiliários, os Devedores são obrigados, relativamente aos Lotes, **(i)** a realizar o pagamento do preço de aquisição dos respectivos Lotes, 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, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários (sendo os direitos creditórios mencionados em "i" e "ii" acima adiante designados, quando em conjunto, simplesmente como ("Créditos Imobiliários");
- d) a Sociedade, por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), emitiu Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI") integrais sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representando 100% (cem por cento) do total dos Créditos Imobiliários, indicando a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filia na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, Conj, 1401, CEP 04534-002, na qualidade de instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI ("Custodiante");
- e) a Sociedade e a Fiduciária pretendem celebrar o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), com o fim de pactuar a:

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 5.556,04	R\$ 1.579,09	R\$ 1.080,79	R\$ 292,42	R\$ 381,32	R\$ 266,69	R\$ 116,45	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 9.272,80

DocuSign Envelope ID: F4DBA52B-1B9A-41B7-AFCF-DD4A3F38E345

(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 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. Em garantia do pagamento de todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores, nos Contratos Imobiliários e suas posteriores alterações, e de todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Sociedade e pelos Fiduciantes no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, observados os termos ora acordados, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, bem como para a amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos no Termo de Securitização, de 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 da Operação, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado, conforme definido no Termo de Securitização, para arcar com tais custos ("Obrigações Garantidas"), os Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, alienam fiduciariamente à Fiduciária, com anuência da Sociedade, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade das quotas de emissão da Sociedade que titulam e que venham a titular à Fiduciária, com a anuência da própria Sociedade.

1.1.1. As Partes concordam que a presente garantia contempla: (i) todas as Quotas que os Fiduciantes titulam nesta data na Sociedade, ou seja, 10.000 (dez mil) Quotas, representativas de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Sociedade ("Quotas"), sendo que: **(a)** Novum Urbanismo é titular de 9.700 (nove mil e setecentas) Quotas de emissão da Sociedade; **(b)** CMM é titular de 100 (cem) Quotas de emissão da Sociedade; **(b)** Sr. Roger é titular de 100 (cem) Quotas de emissão da Sociedade; e **(b)** Sr. Pedro é titular de 100 (cem) Quotas de emissão da Sociedade; e (ii) todas e quaisquer outras Quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuídas aos Fiduciantes, representativas do capital social da Sociedade, seja qual for o motivo ou origem ("Novas Quotas" e, em conjunto com as Quotas, as "Quotas Alienadas Fiduciariamente"), bem como (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas Alienadas Fiduciariamente, 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 ("Direitos").

1.1.2. Os atos societários, contrato social, certificados e quaisquer outros documentos representativos das Quotas, das Novas Quotas e dos Direitos deverão ser mantidos na sede da Sociedade e incorporam-se automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Quotas Alienadas Fiduciariamente".

1.1.3. Para os fins da Cláusula 1.1, acima, os Fiduciantes declaram conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições do Contrato de Cessão.

DocuSign Envelope ID: F4DBA52B-1B9A-41B7-AFCF-DD4A3F38E345

1.1.4. A transferência da titularidade fiduciária das Quotas se opera pelo presente instrumento, no entanto, os Fiduciantes 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 |
|--|--|
| <div>1. Emissão:1ª;</div> <div>2. Série: 428ª;</div> | <div>1. Emissão:1ª;</div> <div>2. Série: 429ª;</div> |
- 5

DocuSign Envelope ID: F4DBA52B-1B9A-41B7-AFCF-DD4A3F38E345

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 II; 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 II; 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.
--	--

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 5.556,04	R\$ 1.579,09	R\$ 1.080,79	R\$ 292,42	R\$ 381,32	R\$ 266,69	R\$ 116,45	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 9.272,80

DocuSign Envelope ID: F4DBA52B-1B9A-41B7-AFCF-DD4A3F38E345

18. Coobrigação da Securitizadora: Não	18. Coobrigação da Securitizadora: Não
CRI Seniores III	CRI Subordinados 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;	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;

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 5.556,04	R\$ 1.579,09	R\$ 1.080,79	R\$ 292,42	R\$ 381,32	R\$ 266,69	R\$ 116,45	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 9.272,80

DocuSign Envelope ID: F4DBA52B-1B9A-41B7-AFCF-DD4A3F38E345

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.
18. Coobrigação da Securitizadora: Não

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.
18. Coobrigação da Securitizadora: Não

CRI Seniores IV

1. Emissão: 1ª;
2. Série: 434ª;
3. Quantidade de CRI: 4.200 (quatro mil duzentos);

CRI Subordinados IV

1. Emissão: 1ª;
2. Série: 435ª;
3. Quantidade de CRI: 1.800 (um mil oitocentos);

DocuSign Envelope ID: F4DBA52B-1B9A-41B7-AFCF-DD4A3F38E345

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;
--	---

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 5.556,04	R\$ 1.579,09	R\$ 1.080,79	R\$ 292,42	R\$ 381,32	R\$ 266,69	R\$ 116,45	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 9.272,80

DocuSign Envelope ID: F4DBA52B-1B9A-41B7-AFCF-DD4A3F38E345

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.

DocuSign Envelope ID: F4DBA52B-1B9A-41B7-AFCF-DD4A3F38E345

18. Coobrigação da Securitizadora: Não

18. Coobrigação da Securitizadora: Não

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. As Quotas Alienadas Fiduciariamente, objeto desta Garantia Fiduciária, correspondem e deverão sempre corresponder à totalidade das Quotas de emissão da Sociedade.

3.1.1 Quaisquer Novas Quotas que venham a ser emitidas pela Sociedade em aumentos de capital, decorrentes de quaisquer desdobramentos ou provenientes de qualquer outra origem incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de “Quotas Alienadas Fiduciariamente”.

3.1.2 Para os fins do disposto acima, sempre que forem emitidas Novas Quotas pela Sociedade ficam os Fiduciantes obrigados a subscrever e integralizar tais Quotas de forma a fazer com que estejam alienadas fiduciariamente em favor da Fiduciária sempre 100% (cem por cento) dos direitos de participação de sua emissão. Quaisquer Novas Quotas subscritas e integralizadas pelos Fiduciantes estarão automaticamente oneradas em garantia das Obrigações Garantidas nos termos do presente Contrato, independentemente da celebração de qualquer aditamento ao presente Contrato.

3.1.3 Até o cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, as Quotas, as Novas Quotas e os Direitos considerar-se-ão incorporados a este Contrato e dele passarão a fazer parte integrante, estando compreendidos na definição de Garantia Fiduciária acima e subordinando-se a todas as cláusulas e condições deste instrumento para todos os fins e efeitos de direito.

3.1.4 Sem prejuízo do disposto acima, mediante solicitação do Fiduciário, ficam obrigados os Fiduciantes a promover o aditamento deste Contrato para formalizar extensão da Garantia Fiduciária sobre as Novas Quotas.

3.2. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e no Contrato de Cessão, os Fiduciantes obrigam-se, ainda, a transferir a totalidade do produto do pagamento dos Direitos para a agência 0393, conta corrente nº 27896-5, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A de titularidade da Fiduciária (“Conta Centralizadora”), observado o item 5.3. abaixo.

3.3. Para fins meramente fiscais, as Partes atribuem à presente Garantia Fiduciária, nesta data, o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondente ao valor total das Quotas que os Fiduciantes titulam da Sociedade, conforme disposto no Contrato Social da Sociedade, ficando vedada a sua utilização para fins de excussão desta Garantia Fiduciária, caso no qual valerá o quanto previsto na cláusula sexta abaixo. Para fins de verificação do valor desta garantia, o valor acima será atualizado anualmente pelo IPCA/IBGE.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 5.556,04	R\$ 1.579,09	R\$ 1.080,79	R\$ 292,42	R\$ 381,32	R\$ 266,69	R\$ 116,45	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 9.272,80

DocuSign Envelope ID: F4DBA52B-1B9A-41B7-AFCF-DD4A3F38E345

5.2.3 Entende-se por “Dia Útil” todo e 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 haja expediente nos bancos comerciais nas Cidades de São Paulo, Estado de São Paulo, e/ou Maracanaú, Estado do Ceará, e que não seja sábado ou domingo..

5.3 Desde que não tenha ocorrido ou não esteja em curso qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, os Fiduciários poderão exercer os seus direitos de voto com relação às Quotas Alienadas Fiduciariamente nos termos do Contrato Social da Sociedade, bem como sobre os Direitos, inclusive distribuindo-os como dividendos, observadas sempre as disposições deste Contrato. Cada Fiduciário obriga-se a exercer o direito de voto que lhe é atribuído em razão da titularidade das Quotas Alienadas Fiduciariamente de forma a não prejudicar o cumprimento deste Contrato e das Obrigações Garantidas, comprometendo-se ainda a, nos termos do parágrafo único do artigo 113 da Lei nº 6.404/1976, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, não aprovar as deliberações que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, sob pena de ineficácia perante a Sociedade: (i) emissão de Novas Quotas e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de Quotas, alienação, promessa de alienação, constituição de Ônus (conforme abaixo definido) ou gravames sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente e/ou sobre os correspondentes Direitos; (ii) fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação da Sociedade; (iii) dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Sociedade; (iv) redução do capital social ou resgate de Quotas pela Sociedade; (v) participação pela Sociedade em qualquer operação que faça com que as declarações e garantias prestadas pelas Partes na Cláusula Quarta deixem de ser verdadeiras ou que resulte na violação de qualquer obrigação assumida pelos Fiduciários perante a Fiduciária.

5.3.1 Para fins da presente cláusula, “Ônus” significa qualquer gravame, penhor, direito de garantia, arrendamento, encargo, opção, direito de preferência e restrição a transferência, nos termos de qualquer acordo de quotistas ou acordo similar ou qualquer outra restrição ou limitação, seja de que natureza for, que venha a afetar a livre e plena propriedade das Quotas Alienadas Fiduciariamente ou venha a prejudicar sua alienação em favor da Fiduciária, seja de que natureza for, a qualquer tempo, incluindo mas não se limitando a usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais.

5.3.2 A Fiduciária deverá ser pessoal e comprovadamente notificada pelos Fiduciantes de toda e qualquer reunião de quotistas que tenha por objeto deliberar sobre qualquer das matérias referidas na Cláusula 5.3, acima, com uma antecedência mínima de 20 (vinte) Dias Úteis da data de realização de cada reunião.

5.3.3 Os Fiduciantes poderão, observado a Cláusula 5.3 acima, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, aprovar as deliberações que tenham por objeto a emissão de Novas Quotas, desde que: (i) para aumentar o capital social da Sociedade; e (ii) não implique em transferência de controle da Sociedade. Neste caso,

CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(a) se para a Sociedade:

NOVUM MARACANAÚ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
Av. Dom Luis, nº 880, sala 708,
Fortaleza – CE - CEP 60160-230
At.: Sr. Pedro Saulo Linhares Teixeira Militão
Telefone: (85) 3266-1100 / (85) 99198-2823
E-mail: saulo.militao@gmail.com.br

(b) se para os Fiduciantes:

NOVUM URBANISMO LTDA., ROGER BEZERRA LIMA GRADVOHL, PEDRO SAULO LINHARES TEIXEIRA MILITÃO e CMM ENGENHARIA LTDA. (sempre em conjunto)
Av. Dom Luis, nº 880, sala 708,
Fortaleza – CE - CEP 60160-230
Telefone: (85) 3266-1100 / (85) 99198-2823
E-mail: saulo.militao@gmail.com.br;

(c) se para a Fiduciária:

FORTE SECURITIZADORA S.A.
Rua Fidêncio Ramos, 213, Conjunto 41
Bairro Vila Olímpia
São Paulo, São Paulo, CEP: 04.551-010
At.: Sr. Rodrigo Ribeiro
Telefone: (11) 4118-0640
E-mail: gestao@fortesec.com.br

8.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por e-mail nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax ou por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (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.

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 Gradwohl**, 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

Página

000030/000030

Registro Nº

9.048.705

06/07/2020

Protocolo nº 9.051.546 de 06/07/2020 às 10:35:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.048.705** em **06/07/2020** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 5.556,04	R\$ 1.579,09	R\$ 1.080,79	R\$ 292,42	R\$ 381,32	R\$ 266,69	R\$ 116,45	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 9.272,80

DocuSign Envelope ID: F4DBA52B-1B9A-41B7-AFCF-DD4A3F38E345

Sociedade, para que seja transferida a totalidade das Quotas para a Outorgada, para fazer constar no Contrato Social da Sociedade que as Quotas encontram-se em execução da alienação fiduciária e para garantir que a Outorgada consolide a propriedade das Quotas e prossiga com o procedimento de execução da garantia e venda das Quotas perante terceiros, ao seu exclusivo critério; e **(iv)** praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos.

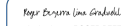
Os termos em maiúsculas têm a definição que lhes é dada no Termo de Securitização ou nos Documentos da Operação.

São Paulo/SP, 30 de junho de 2020.

NOVUM URBANISMO LTDA

Fiduciante

DocuSigned by:



Assinado por: ROGER BEZERRA LIMA GRADVOHL41737156334

CPF: 41737156334

Data/Hora da Assinatura: 30 de junho de 2020 | 14:26 BRT

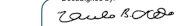
ICP-Brasil

12A51D880F4E48378AFC3CE0FC08E656

Nome: Roger Bezerra Lima Gradvohl

Cargo: Administrador

DocuSigned by:



Assinado por: MARCELO BATISTA DE CASTRO40826406300

CPF: 40826406300

Data/Hora da Assinatura: 30 de junho de 2020 | 12:27 BRT

ICP-Brasil

F56BF43DEAC404060F58956B621AABDC

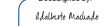
Nome: Marcelo Batista de Castro

Cargo: Administrador

CMM ENGENHARIA LTDA.

Fiduciante

DocuSigned by:



Assinado por: ADALBERTO MOTA MACHADO26347962349

CPF: 26347962349

Data/Hora da Assinatura: 30 de junho de 2020 | 12:22 BRT

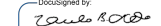
ICP-Brasil

57E1242D07864E81B1A14C67C2C3A143

Nome: Adalberto Machado

Cargo: sócio Administrador

DocuSigned by:



Assinado por: MARCELO BATISTA DE CASTRO40826406300

CPF: 40826406300

Data/Hora da Assinatura: 30 de junho de 2020 | 12:27 BRT

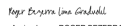
ICP-Brasil

F56BF43DEAC404060F58956B621AABDC

Nome: Marcelo Batista de Castro

Cargo: Administrador

DocuSigned by:



Assinado por: ROGER BEZERRA LIMA GRADVOHL41737156334

CPF: 41737156334

Data/Hora da Assinatura: 30 de junho de 2020 | 14:26 BRT

ICP-Brasil

12A51D880F4E48378AFC3CE0FC08E656

ROGER BEZERRA LIMA GRADVOHL

Fiador

DocuSigned by:



Assinado por: PEDRO SAULO LINHARES TEIXEIRA MILITAO23564...

CPF: 23564890378

Data/Hora da Assinatura: 30 de junho de 2020 | 12:39 BRT

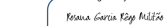
ICP-Brasil

12A51D880F4E48378AFC3CE0FC08E656

PEDRO SAULO LINHARES TEIXEIRA MILITÃO

Fiador

DocuSigned by:



Assinado por: ROSANA GARCIA REGO MILITAO25971034391

CPF: 25971034391

Data/Hora da Assinatura: 30 de junho de 2020 | 12:34 BRT

ICP-Brasil

F56BF43DEAC404060F58956B621AABDC

ROSANA GARCIA RÊGO MILITÃO

Outorga Uxória

30