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

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

- na qualidade de cedentes:

**JOACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.838.565/0001-82, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cedente A”);

**ALTA ITÁLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.346.991/0001-24, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cedente B”);

**FACEMMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.068.819/0001-70, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cedente C”);

**VILA LOBOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.229.271/0001-20, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cedente D”);

**COSMOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.584.862/0001-10, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cedente E”);

**NOVA GAMMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.584.886/0001-70, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cedente F”, e, em conjunto com a Cedente A, Cedente B, Cedente C, Cedente D e Cedente E, doravante as “Cedentes”);

- na qualidade de cessionária:

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

- na qualidade de fiadores:

**CEMARA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 56.978.406/0001-06, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cemara”);

**SONDS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.260.585/0001-81, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Sonds”);

**DS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.637.002/0001-40, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“DS”, e, em conjunto com a Cemara e Sonds, “Garantidores”);

**CESAR DEI SANTI,** brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 15.309.940-9 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 160.668.218-06, casado no regime da separação total de bens conforme pacto antenupcial lavrado em 08/09/1999 às fls. 304 do livro 351 do 1º Tabelionato de Notas de Americana/SP, residente e domiciliado na Cidade de Americana/SP, com endereço comercial na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500 (“Cesar”);

**ORLANDO DEI SANTI JÚNIOR,** brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 3.354.318-5 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 325.848.908-44, casado no regime da comunhão total de bens, com a Sra. **Ruthe Sônia Anauati Dei Santi**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 5.190.196-1 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 036.928.468-27, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Americana/SP, com endereço comercial na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500 (“Orlando”);

**MARCOS DEI SANTI,** brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 15.309.939-2 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 191.790.028-70, casado no regime da comunhão parcial de bens com a Sra. **Maria Isabel Karakhanian Dei Santi**, brasileira, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 28.195.347-8 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 162.999.838-92, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Americana/SP, com endereço comercial na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500 (“Marcos”);

**RAQUEL DEI SANTI,** brasileira, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG nº 15.309.938-0 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 196.875.878-06, casada no regime da comunhão parcial de bens com o Sr. **Michel de Carvalho**, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 23.287.031-7 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 259.261.328-51, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Americana/SP, com endereço comercial na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500 (“Raquel”, e, quando em conjunto com os Garantidores, Cesar, Orlando e Marcos, simplesmente denominados “Fiadores”); ***[Nota DTAdvs: Forte avaliará exclusão da fiança das pessoas físicas, tendo em vista estarem todas as obras finalizadas, aguardando apenas o TVO total do bellaville]***

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

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

1. as Cedentes são desenvolvedoras 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, estando as obras finalizadas, de modo que as Cedentes já possuem uma carteira de recebíveis de vendas feitas a prazo;
2. 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 1997 (“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;
3. a Securitizadora tem a intenção de adquirir recebíveis oriundos da venda de lotes do Empreendimento Imobiliário para lastrear uma emissão de CRI;
4. 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 das Cedentes, além de agregar as garantias indicadas neste instrumento à estrutura financeira de captação;
5. 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 para lastrear uma emissão de CRI; e a relação entre as Cedentes como desenvolvedoras 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;
6. os Empreendimentos Imobiliários têm as seguintes características:

| “Loteamento A” | Loteamento urbano denominado ‘Jardim Girassol’, desenvolvido nos moldes da Lei nº 6.766/79, pela Cedente A, na Cidade de Mirassol/SP |
| --- | --- |
| “Imóvel A” | O imóvel objeto da matrícula nº 49.487 do Registro de Imóveis da Comarca de Mirassol/SP |
| “Lotes A” | todos os 1.193 (um mil cento e noventa e três) lotes residenciais integrantes do Loteamento A |
| “Contratos Imobiliários A” | Significa, em conjunto, cada um dos *“Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade de Lote de Terreno e Outras Avenças”*, por meio dos quais; cada um dos Lotes A é comercializado; |
| “Devedores A” | são os promitentes compradores dos Lotes A |
| “Participação da Cedente A” | 60% (sessenta por cento) das receitas de vendas do Loteamento A |
| “Acordo de Sócios A” | *Acordo de Sócios* da Cedente A, firmado em [data] entre a Cedente A e os Proprietários A ***[Comentário Pavarini: Favor disponibilizar]*** |
| “Sócios Proprietários A” | O(A)s Sr(a)s. Marcia Maria Pala de Lima – CPF nº 087.182.568-00, Heloisa Pala de Lima Antonialli – CPF nº 108.097.568-38 e Maria Rita Pala de Lima Drudi – CPF nº 159.367.828-24. |
| “Participação dos Sócios Proprietários A” | 40% (quarenta por cento) das receitas de vendas do Loteamento A |

| “Loteamento B” | Loteamento urbano denominado ‘Jardim Piazza Itália’, desenvolvido nos moldes da Lei nº 6.766/79, pela Cedente B, na Cidade de Piracicaba/SP |
| --- | --- |
| “Imóvel B” | O imóvel objeto da matrícula nº 100.753, do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Piracicaba/SP |
| “Lotes B” | todos os 666 (seiscentos e sessenta e seis) lotes residenciais integrantes do Loteamento B |
| “Contratos Imobiliários B” | Significa, em conjunto, cada um dos *“Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade de Lote de Terreno e Outras Avenças”*, por meio dos quais cada um dos Lotes B é comercializado; |
| “Devedores B” | são os promitentes compradores dos Lotes B |
| “Participação da Cedente B” | 100% (cem por cento) das receitas de vendas do Loteamento B. |

| “Loteamento C” | Loteamento urbano denominado ‘Parque Bellaville’, desenvolvido nos moldes da Lei nº 6.766/79, pela Cedente C, na Cidade de Hortolândia/SP |
| --- | --- |
| “Imóvel C” | O imóvel objeto da matrícula nº 132.184, do Registro de Imóveis da Comarca de Hortolândia/SP |
| “Lotes C” | todos os 951 (novecentos e cinquenta e um) lotes residenciais integrantes do Loteamento C |
| “Contratos Imobiliários C” | Significa, em conjunto, cada um dos *“Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade de Lote de Terreno e Outras Avenças”*, por meio dos quais; cada um dos Lotes C é comercializado; |
| “Devedores C” | são os promitentes compradores dos Lotes C |
| “Participação da Cedente C” | 50% (cinquenta por cento) das receitas de vendas do Loteamento C |
| “Acordo de Sócios C” | *Acordo de Sócios* da Cedente C, firmado em [data] entre a Cedente C e os Sócios Proprietários C |
| “Sócios Proprietários C” | A F.A Gomes Empreendimentos Imobiliários EIRELI – CNPJ/ME nº 04.476.682/0001-64 |
| “Participação dos Sócios Proprietários C” | 50% (cinquenta por cento) das receitas de vendas do Loteamento C |

| “Loteamento D” | Loteamento urbano denominado ‘Residencial Vila Lobos’, desenvolvido nos moldes da Lei nº 6.766/79, pela Cedente D, na Cidade de São José do Rio Preto/SP |
| --- | --- |
| “Imóvel D” | O imóvel objeto da matrícula nº 143.832, do 1º Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto /SP |
| “Lotes D” | todos os 670 (seiscentos e setenta) lotes residenciais integrantes do Loteamento D |
| “Contratos Imobiliários D” | Significa, em conjunto, cada um dos *“Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade de Lote de Terreno e Outras Avenças”*, por meio dos quais; cada um dos Lotes D é comercializado; |
| “Devedores D” | são os promitentes compradores dos Lotes D |
| “Participação da Cedente D” | 58% (cinquenta e oito por cento) das receitas de vendas do Loteamento D |
| “Acordo de Sócios D” | *Acordo de Sócios* da Cedente D, firmado em [data] entre a Cedente D e os Sócios Proprietários D |
| “Sócios Proprietários D” | O(A)s Sr(a)s. Geraldo Albaneze Rodrigues – CPF nº 166.208.108-10, Gildo Nazareth Antunes Rodrigues – CPF nº 025.839.628-84, Beatriz de Moraes Rodrigues – CPF nº 334.978.398-84, Gustavo Vicente Rodrigues – CPF nº 217.648.618-84, Leticia Vicente Rodrigues de Souza – CPF nº 321.045.698-42, Maria Cristina Antunes Rodrigues – CPF nº 064.745.338-03 e Matias Ortega Montes Junior – CPF nº 362.739.798-39. |
| “Participação dos Sócios Proprietários D” | 42% (quarenta e dois por cento) das receitas de vendas do Loteamento D |

| “Loteamento E” | Loteamento urbano denominado ‘Jardim Pau Brasil’, desenvolvido nos moldes da Lei nº 6.766/79, pela Cedente E, na Cidade de Americana/SP |
| --- | --- |
| “Imóvel E” | O imóvel objeto da matrícula nº [xx], do [xx]º Registro de Imóveis da Comarca de Americana/SP |
| “Lotes E” | todos os [279 (duzentos e setenta e nove)] lotes residenciais integrantes do Loteamento E |
| “Contratos Imobiliários E” | Significa, em conjunto, cada um dos *“Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade de Lote de Terreno e Outras Avenças”*, por meio dos quais; cada um dos Lotes E é comercializado; |
| “Devedores E” | são os promitentes compradores dos Lotes E |
| “Participação da Cedente E” | 100% (cem por cento) das receitas de vendas do Loteamento E |

| “Loteamento F” | Loteamento urbano denominado ‘Jardim dos Pinheiros’, desenvolvido nos moldes da Lei nº 6.766/79, pela Cedente F, na Cidade de Americana/SP |
| --- | --- |
| “Imóvel F” | O imóvel objeto da matrícula nº [xx], do [xx]º Registro de Imóveis da Comarca de Americana/SP |
| “Lotes F” | todos os [179 (cento e setenta e nove)] lotes residenciais integrantes do Loteamento F |
| “Contratos Imobiliários F” | Significa, em conjunto, cada um dos *“Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade de Lote de Terreno e Outras Avenças”*, por meio dos quais; cada um dos Lotes F é comercializado; |
| “Devedores F” | são os promitentes compradores dos Lotes F |
| “Participação da Cedente F” | 100% (cem por cento) das receitas de vendas do Loteamento F |

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

|  |  |
| --- | --- |
| “Cedentes” | a Cedente A, Cedente B, Cedente C, Cedente D, Cedente E e a Cedente F, quando mencionadas em conjunto |
| “Contratos Imobiliários” | os Contratos Imobiliários A, Contratos Imobiliários B, Contratos Imobiliários C, Contratos Imobiliários D, Contratos Imobiliários E e Contratos Imobiliários F, quando mencionados em conjunto |
| “Acordos de Sócios” | o Acordo de Sócios A, o Acordo de Sócios C e o Acordo de Sócios D, quando mencionados em conjunto |
| “Créditos Imobiliários” | a parcela dos Créditos Imobiliários Integrais referentes às Participações das Cedentes, excetuando-se os créditos imobiliários disponíveis. |
| “Créditos Imobiliários Disponíveis” | a parcela dos Créditos Imobiliários Integrais referentes às Participações dos Sócios Proprietários A, Sócios Proprietários C e Sócios Proprietários D, assim como aqueles indicados no **Anexo I-C** ao presente instrumento. |
| “Créditos Imobiliários Integrais” | Nos termos dos Contratos Imobiliários formalizados, referentes aos pagamentos a serem realizados pelos Devedores relativos: **(i)** ao 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 todos os demais 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” | Significa **(i)** os Créditos Imobiliários descritos no **Anexo I – B**, e **(ii)** os Créditos Imobiliários que serão constituídos a partir da assinatura de novos Contratos Imobiliários, decorrentes de comercializações de Lotes, tanto das atualmente disponíveis para comercialização e em estoque, quanto das que vierem a integrar o estoque após eventuais distratos de Contratos Imobiliários vigentes, exceto por aqueles expressamente indicados no **Anexo I-C** ao presente instrumento |
| “Créditos Imobiliários Totais” | são os Créditos Imobiliários e os Créditos Cedidos Fiduciariamente, quando mencionados em conjunto |
| “Devedores” | são os Devedores A, Devedores B, Devedores C, Devedores D, Devedores E e Devedores F, quando mencionados em conjunto |
| “Empreendimentos Imobiliários” | o Loteamento A, Loteamento B, Loteamento C, Loteamento D, Loteamento E e Loteamento F, quando mencionados em conjunto |
| “Imóveis” | o Imóvel A, Imóvel B, Imóvel C, Imóvel D, Imóvel E e Imóvel F, quando mencionados em conjunto |
| “Participações das Cedentes” | a Participação da Cedente A, Participação da Cedente B, Participação da Cedente C, Participação da Cedente D, Participação da Cedente E e Participação da Cedente F, quando mencionadas em conjunto |
| “Participações dos Sócios Proprietários” | a Participação dos Sócios Proprietários A, Participação dos Sócios Proprietários C e Participação dos Sócios Proprietários D, quando mencionadas em conjunto |
| “Sócios Proprietários” | os Sócios Proprietários A, Sócios Proprietários C e Sócios Proprietários D, quando mencionados em conjunto |

1. os Créditos Imobiliários Totais adquiridos das Cedentes serão vinculados às [•]ª, [•]ª, [•]ª e [•]ª 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. cada “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (as “Escrituras de Emissão de CCI”), por meio dos quais as Cedentes A, B, C e D emitiram Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), custodiadas por uma instituição custodiante, para representar as respectivas frações dos respectivos Créditos Imobiliários; **[Nota Pavarini: Nem todas as CCI’s serão integrais]**
3. o presente *“Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato” ou “Contrato de Cessão”);
4. cada *“Instrumento* Particular *de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*” (a “Alienação Fiduciária de Quotas”), para que as quotas emitidas pelas Cedentes sirvam 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 [•]ª, [•]ª, [•]ª e [•]ª 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;
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 pelas Cedentes, 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”), nos termos da Cláusula 1.2; e **(ii)** a cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente atualmente existentes, e a promessa de cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente que venham a existir no futuro em decorrência da comercialização dos Lotes integrantes e que venham a integrar o estoque das Cedentes, nos termos da Cláusula 1.3 (“Cessão Fiduciária”).
     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**.
     2. O saldo devedor nominal dos Créditos Imobiliários é de R$ [•] ([•]). Referido saldo está posicionado na data de [•], de acordo com o Relatório do Servicer.
  2. Cessão de Créditos: As Cedentes A, B, C e D cedem e transferem à Securitizadora, e a Securitizadora adquire das Cedentes A, B, C e D, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, incluindo seu principal, juros, atualização monetária, garantias e demais acessórios, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza.
     1. Os Créditos Imobiliários objeto da Cessão de Créditos estão representados por CCI emitidas pelas Cedentes A, B, C e D nos termos das Escrituras 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”.
  3. Cessão Fiduciária. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definição abaixo), as Cedentes, neste ato, nos termos do artigo 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), dos artigos 18 ao 20 da Lei 9.514 e do artigo 66-B, §3º, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada (“Lei 4.728”): **(i)** cede à Securitizadora a propriedade fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente provenientes dos Contratos Imobiliários indicados no Anexo I-B, incluindo, mas não se limitando, os direitos, garantias e prerrogativas a eles relacionados, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e **(ii)** promete ceder fiduciariamente à Securitizadora a totalidade dos créditos futuros de sua titularidade decorrentes de Contratos Imobiliários tendo por objeto tanto as Frações Imobiliárias indicadas no Anexo I-B quanto as que vierem a integrar o estoque das Cedentes por qualquer motivo, caso em que serão formalizados os respectivos Termos de Cessão Fiduciária, conforme descrito na Cláusula 5.3.5. **[Comentário MC: favor confirmar se são todas as cedentes ou apenas alguma delas.]**
     1. Os Créditos Imobiliários referentes às participações das Cedentes E e F são objeto de Cessão Fiduciária sob condição suspensiva, nos termos do Art. 125 do Código Civil, de forma que somente passarão a estar vinculados à Operação, de forma automática, quando da liquidação financeira da Operação, observada a destinação dos recursos previstas neste Contrato de Cessão. **[Comentário Grupo Cemara: Não está claro. Operação Itaú e Cemara I ?] [Comentário MC: favor inserir fator de risco sobre condição suspensiva.]**
  4. Para todos os fins e efeitos, não integram a Cessão de Créditos ou a Cessão Fiduciária os Créditos Imobiliários Disponíveis, sendo certo que (i) a presente Cessão de Créditos compreende apenas os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e (ii) a Cessão Fiduciária compreenderá apenas os Créditos Cedidos Fiduciariamente.
  5. 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 as Cedentes responsáveis 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 Cedentes e Securitizadora.
  6. Considerando que a presente Cessão de Créditos destina-se a viabilizar captação de recursos por meio dos CRI, os Créditos Imobiliários Totais permanecerão vinculados aos CRI 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.
  7. As Cedentes e os Fiadores obrigam-se a adotar todas as medidas necessárias para fazer a presente Cessão de Créditos, a Cessão Fiduciária e as disposições e garantias deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, bem como os próprios Documentos da Operação, sejam e permaneçam 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 adquiram os CRI da Emissão.
  8. Considerando que o negócio jurídico entabulado neste Contrato de Cessão integra uma operação de securitização, servindo, essencialmente mas não exclusivamente, para conferir uma base sólida de créditos aptos a lastrear tal operação de securitização, e que tal base deve conferir não apenas uma segurança de suficiência, mas também uma garantia de continuidade de tal operação, as Cedentes, conforme instruções da Cessionária a qualquer tempo nesse sentido, comprometem-se em ceder à Cessionária, a título de Cessão de Créditos, nos termos da Cláusula 1.1(i) acima, determinados Créditos Cedidos Fiduciariamente a serem selecionados pela Cessionária, os quais deverão estar revestidos das solenidades ora adotadas pelas Cedentes com relação aos Créditos Imobiliários. As Partes, então, aditarão o presente Contrato de Cessão para formalizar as pretensões acima mencionadas e refletir a composição dos Créditos Imobiliários Totais.

**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 deste Contrato de Cessão e respectivo registro nos Cartórios de Títulos e Documentos da sede/domicílio das Partes signatárias, quais sejam, nas Comarcas de Americana/SP e São Paulo/SP. As Cedentes deverão realizar referido protocolo de registro em até 5 (cinco) dias contados desta data, obrigando-se a apresentar à Securitizadora e ao 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, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, de vias originais ou cópia autenticada dos atos societários das Cedentes e dos Fiadores que aprovaram, conforme aplicável, a operação de captação de recursos, a assinatura dos Documentos da Operação, e a constituição das Garantias;
4. registro da Alienação Fiduciária de Quotas nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes signatárias, nas Comarcas de Americana/SP e São Paulo/SP, bem como o protocolo para arquivamento das alterações dos contratos sociais das Cedente nas Juntas Comerciais competentes. Ambos pedidos de registro deverão ser feitos em até 5 (cinco) dias contados desta data, e as vias registradas deverão ser apresentadas à Securitizadora e ao 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; [Nota SPavarini: o arquivamento da alteração dos respectivos contratos sociais não farão parte dessa condição?]
5. apresentação de Relatório de Medição das obras do Loteamento C, com data de, no máximo, 30 (trinta) dias anteriores à presente, atestando a conclusão das obras;
6. conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Securitizadora e do Coordenador Líder, da auditoria jurídica das Cedentes, dos Fiadores, das Garantias, dos antecessores dos imóveis onde estão localizados os Empreendimentos Imobiliários e dos Empreendimentos Imobiliários em si, a ser apurada mediante entrega de relatório de auditoria jurídica pelos assessores legais contratados para a operação;
7. apresentação da opinião legal da Oferta Restrita, elaborada pelos assessores legais contratados, em condições satisfatórias à Securitizadora e ao Coordenador Líder;
8. conclusão da parametrização das Contas Arrecadadoras para emissão dos boletos referentes aos respectivos Créditos Imobiliários;
9. conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Securitizadora e do Coordenador Líder, da auditoria jurídica e financeira dos Contratos Imobiliários, a ser apurada 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 das Cedentes e/ou dos Fiadores, de valor individual igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou em valor agregado de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); e
11. não verificação de nenhuma das Hipóteses de Recompra Compulsória, conforme abaixo definido.
    * 1. Correrão por conta das Cedentes 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, as Cedentes deverão reembolsar a Securitizadora e os prestadores de serviço da operação por todas as despesas eventualmente incorridas, desde que devidamente comprovadas, cabendo à Securitizadora devolver às Cedentes 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 [=], agência [=], 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, mediante formalização por escrito, 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” e “b” da cláusula 2.1 acima, as quais obrigatoriamente deverão ser cumpridas previamente à eventual integralização dos CRI), a Cessão de Créditos será considerada efetivada e a operação de captação aperfeiçoada, porém não ficando dispensadas as Cedentes e os Fiadores do cumprimento das demais Condições Precedentes eventualmente 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 às Cedentes o valor correspondente às quantias integralizadas pelos investidores dos CRI, descontados eventuais ágios sobre o valor nominal unitário dos CRI (“Preço de Cessão”). Desde logo as Cedentes reconhecem e concordam 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.
2. O Preço de Cessão será pago às Cedentes em uma única tranche, no valor correspondente ao montante de liquidação de até 82.000 (oitenta e duas mil) unidades de CRI, em até 10 (dez) dias úteis da implementação das Condições Precedentes, conforme os CRI correspondentes forem integralizados, em dinheiro e corresponderá à integralização dos CRI. O valor poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI.
   * 1. O Preço de Cessão será pago às Cedentes na seguinte proporção:
3. para a Cedente A será pago o valor equivalente a [•]% ([•] por cento), na conta 31862-6, agência 1578, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S/A - 341 (“Conta Autorizada Cedente A”);
4. para a Cedente B será pago o valor equivalente a [•]% ([•] por cento), na conta 10797-9, agência 1578, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S/A - 341 (“Conta Autorizada Cedente B”);
5. para a Cedente C será pago o valor equivalente a [•]% ([•] por cento), na conta 33987-9, agência 1578, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S/A - 341 (“Conta Autorizada Cedente C”);
6. para a Cedente D será pago o valor equivalente a [•]% ([•] por cento), na conta 599-1, agência 3366, mantida junto ao Banco Bradesco S/A - 237 (“Conta Autorizada Cedente D”);
7. para a Cedente E será pago o valor equivalente a 0% (zero por cento), na conta [•], agência [•], mantida junto ao Banco [•] (“Conta Autorizada Cedente E”);
8. para a Cedente F será pago o valor equivalente a 0% (zero por cento), na conta [•], agência [•], mantida junto ao Banco [•] (“Conta Autorizada Cedente F”, e, quando em conjunto com a Conta Autorizada Cedente A, Conta Autorizada Cedente B e Conta Autorizada Cedente C, simplesmente “Contas Autorizadas das Cedentes”). ***[Nota DTAdvs: Contas autorizadas Cedente E e F não receberão o preço de cessão, dado que os créditos imobiliários E e F serão apenas vinculados à CF. Contudo, mantivemos a identificação das contas autorizadas para eventual pagamento de excedente, na forma prevista abaixo]***
9. Destinação dos Recursos: Os recursos relativos ao Preço de Cessão estão sujeitos às retenções e disponibilizações indicadas abaixo, e, após, serão destinados conforme **Anexo II** ao presente instrumento:
10. 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 das Cedentes;
11. valores de constituição de um “Fundo de Reserva” em garantia do pagamento dos CRI, correspondente, no mínimo, às 02 (duas) próximas parcelas de juros e amortização dos CRI até então integralizados, observada a Complementação do Fundo de Reserva prevista no item 5.6 abaixo (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”), serão retidos na Conta Centralizadora por conta e ordem das Cedentes;
12. outros valores poderão ser eventualmente retidos na Conta Centralizadora por conta e ordem das Cedentes, conforme indicação no **Anexo II**; e
13. os demais valores não retidos serão disponibilizados às Cedentes, para sua livre destinação, nas Contas Autorizadas das Cedentes.

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

1. A cada pagamento de parcela do Preço da Cessão, as Cedentes darão 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 pelas Cedentes 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, observado o item 3.6.2 abaixo, assim como a exercer todos os direitos e ações que antes competiam às Cedentes, observados os termos desta Cláusula.
2. Todo e qualquer pagamento dos Créditos Imobiliários Totais deverá ser realizado exclusiva e unicamente nas respectivas contas correntes de titularidade da Securitizadora, conforme abaixo indicadas (em conjunto, as “Contas Arrecadadoras”):
3. Conta corrente mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S/A - 341, sob o nº [=], agência 0869-8, no caso do Loteamento A (“Conta Arrecadadora Loteamento A”);
4. Conta corrente mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S/A - 341, sob o nº [=], agência 0869-8, no caso do Loteamento B (“Conta Arrecadadora Loteamento B”);
5. Conta corrente mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S/A - 341, sob o nº [=], agência 0869-8, no caso do Loteamento C (“Conta Arrecadadora Loteamento C”);
6. Conta corrente mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S/A - 341, sob o nº [=], agência 0869-8, no caso do Loteamento D (“Conta Arrecadadora Loteamento D”);
7. Conta corrente mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S/A - 341, sob o nº [=], agência 0869-8, no caso do Loteamento E (“Conta Arrecadadora Loteamento E”); e
8. Conta corrente mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S/A - 341, sob o nº [=], agência 0869-8, no caso do Loteamento F (“Conta Arrecadadora Loteamento F”).
   * 1. Sendo assim, as Cedentes se obrigam 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 desta data deverão ter a inserção da seguinte mensagem: *“[100%/60%/58%/50%] das parcelas devidas pelo lote adquirido foi cedida à Forte Securitizadora S.A.*”. Comprovação do cumprimento desta obrigação poderá ser exigida pela Securitizadora a qualquer tempo, mediante envio de amostragem a ser verificada pelo Servicer, na forma do Contrato de Servicing.
     3. Alternativamente, as Cedentes poderão 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 pelas Cedentes à Securitizadora e aprovado por esta última, a seu critério.
9. Durante toda a vigência da operação de CRI, obrigam-se as Cedentes 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 as Cedentes. Semanalmente as Cedentes apurarão os valores recebidos em suas contas correntes na semana imediatamente anterior, para validação do Servicer. A transferência pelas Cedentes será feita em até 1 (um) dia útil contado da validação do Servicer (“Prazo de Repasse”), e sempre dentro da mesma semana de apuração. ***[Nota DTAdvs: A verificar com Conveste, tendo em vista que a comissão está dentro do próprio fluxo]***

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

**3.3.2.** A não transferência obriga as Cedentes 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, as Cedentes serão fiéis depositárias dos valores ora mencionados.

1. A Securitizadora instituirá o regime fiduciário de que trata a Lei 9.514 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 a eles 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 das Cedentes, 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. As Cedentes atualmente contratam a Cemara (acima já qualificada), empresa de seu grupo econômico e que centraliza participações em diferentes empreendimentos imobiliários, para realizar a administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários Totais. Não obstante, a responsabilidade pelos serviços prestados permanece das Cedentes.
     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 6.766 e a Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei 4.591”).
     3. As Cedentes deverão 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 das Cedentes, 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. As Cedentes ficam obrigadas 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, as Cedentes deverão sanar tais pendências, para verificação do Servicer, no prazo de [xx] ([xx]) 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 das Cedentes, 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, as Cedentes:

1. Comprometem-se 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. obrigam-se 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, desde que dentro do padrão de mercado e seja viável operacionalmente.

**3.6.2.** Caso (i) as Cedentes descumpram quaisquer de suas obrigações referentes à administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários Totais previstas no item 3.5 supra 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 e da Cessão Fiduciária, à Securitizadora é atribuído o direito de:
2. conservar e recuperar a posse dos Contratos Imobiliários, contra qualquer terceiro que venha a ameaçá-la, inclusive as próprias Cedentes;
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 às Cedentes 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 às Cedentes.
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 pelas Cedentes e pelo Servicer relacionados aos Créditos Imobiliários Totais encontram-se detalhadas no Contrato de Servicing.

**4.2.1.** 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.

**4.2.2.** Os recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários Disponíveis recebidos nas Contas Arrecadadoras e/ou na Conta Centralizadora serão apurados e devolvidos pela Securitizadora à respectiva Cedente (na qualidade de responsável pela administração das obrigações do respectivo Acordo de Sócios e depositária dos Créditos Imobiliários de Terceiros) juntamente com o pagamento do Saldo Remanescente do Preço de Cessão, em sua Conta Autorizada. A obrigação de restituição de tais créditos aos respectivos Sócios Proprietários, bem como o cálculo de seu valor, prazo de pagamento e outras obrigações constantes do respectivo Acordo de Sócios continuarão de responsabilidade da respectiva Cedente, não podendo ser oponíveis à Securitizadora, que permanecerá isenta de toda e qualquer obrigação ou responsabilidade perante os Sócios Proprietários.

1. 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:
2. Despesas do Mês de Apuração, e outras em aberto;
3. Complementação do Fundo de Reserva (enquanto aplicável nos termos do item 5.6 abaixo);
4. Obrigações Garantidas relacionadas ao pagamento dos CRI que estejam em aberto;
5. Remuneração dos [CRI Sêniores] devida no Mês de Apuração;
6. Amortização Programada dos [CRI Sêniores] devida no Mês de Apuração;
7. Remuneração dos [CRI Subordinados] devida no Mês de Apuração;
8. Amortização Programada dos [CRI Subordinados] devida no Mês de Apuração;
9. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, observado o Termo de Securitização, em razão de Antecipações;
10. Recomposição do Fundo de Reserva;
11. 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; e
12. Amortização Extraordinária Compulsória e/ou liberação do Saldo Remanescente Livre.

**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. Não obstante, Os pagamentos de Remuneração e Amortização Programada dos CRI indicados nos itens “c” a “f” do item 4.3 acima seguirão a seguinte regra, independente das quantias recebidas nas Contas Arrecadadoras ou Conta Centralizadora, devendo a Tabela Vigente (indicada no Termo de Securitização) ser mensalmente ajustada para comportar e viabilizar referidos pagamentos:

1. Pagamentos de número de Ordem 1 a 12: R$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais), corrigidos pela variação positiva do IPCA/IBGE desde a presente data até a efetiva data de pagamento, serão destinados, na proporção de [xx]% para os CRI Seniores e [xx]% para os CRI Subordinados; e
2. Pagamentos de número de Ordem 13 em diante: tanto os CRI Seniores quanto os CRI Subordinados terão Remuneração e Amortização pagos de acordo com o fluxo da carteira, a ser refletida na Tabela Vigente.

[**4.3.1.1.** Considerando que o Relatório do Servicer apontou que as parcelas de amortização dos Contratos Imobiliários no(s) mês(es) de [xx] são até [xx]% ([xx] por cento) mais altas que as parcelas dos respectivos meses vizinhos (cada uma, uma “Parcela Balão”), o que aumenta a chance de seu inadimplemento pelos Devedores, o desenho inicial da Tabela Vigente levou em conta seu recebimento parcial, limitado à diferença de [xx%] ([xx] por cento) em relação às parcelas vizinhas. As Cedentes têm ciência e concordam que, com vistas a evitar o desenquadramento da Razão de Garantia do Saldo Devedor, em caso de verificação de adimplência acima do esperado, a Securitizadora poderá utilizar os pagamentos recebidos a maior para Amortização Extraordinária dos CRI, na forma do item “g” acima.] [Comentário: Redação a ser utilizada quando da identificação E NÃO utilização de parcelas balão para elaboração da curva de amortização inicial] ***[Nota DTAdvs: A confirmar após a análise da Conveste]***

[**4.3.1.1.** Considerando que o Relatório do Servicer apontou que as parcelas de amortização dos Contratos Imobiliários no(s) mês(es) de [xx] são até [xx]% ([xx] por cento) mais altas que as parcelas dos respectivos meses vizinhos (cada uma, uma “Parcela Balão”), o que aumenta a chance de seu inadimplemento pelos Devedores, e que o desenho inicial da Tabela Vigente levou em conta o recebimento integral das Parcelas Balão, as Cedentes têm ciência e concordam que, em caso de verificação de inadimplência de fato, a Securitizadora poderá alterar a Tabela Vigente de modo a acomodar os pagamentos efetivamente recebidos, o que poderá gerar reflexo nos pagamentos futuros devidos aos CRI.] [Comentário: Redação a ser utilizada quando da identificação E utilização de parcelas balão para elaboração da curva de amortização inicial] ***[Nota DTAdvs: A confirmar após a análise da Conveste]***

**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 constante do item 4.3 acima.

**4.3.4.** A Securitizadora elaborará e disponibilizará às Cedentes 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 das Cedentes no respectivo Cálculo de Excedente, ao pagamento do excedente às Cedentes. 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: (i) haja excedente de recursos, observadas as Razões de Garantia; (ii) não haja qualquer inadimplemento, pecuniário ou não, de qualquer das Obrigações Garantidas, excetuados inadimplementos dos Devedores nos Contratos Imobiliários. **[MC: favor avaliar o ajuste acima.]**
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 os Fiadores para que complementem os valores faltantes nos termos da Fiança referida na Cláusula Quinta ao presente instrumento. Os Fiadores deverão depositar os valores na Conta Centralizadora até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento da notificação enviada pela Securitizadora, exceto se menor prazo for necessário para que o fluxo de pagamento dos CRI ou pagamentos do Patrimônio Separado não sejam afetados.

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

1. Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, as Cedentes deverão 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, 110% (cento e dez 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, as Cedentes deverão mensalmente assegurar que (i) o valor presente do saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários Totais de um Mês de Competência, consideradas somente suas parcelas com vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI, (ii) descontado à taxa de juros dos CRI, seja equivalente a, pelo menos, (iii) 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 Mês de Competência, (b) subtraídos os valores integrantes do Fundo de Reserva (“Razão de Garantia do Saldo Devedor” e, em conjunto à Razão 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. nenhuma parcela em atraso por mais de 120 (cento e vinte) dias;
2. ser oriundo dos respectivos Empreendimentos Imobiliários e ter respectivo Contrato Imobiliário celebrado nos termos da Lei 6.766/79;
3. os 10 (dez) maiores Devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Créditos Imobiliários Totais;
4. os Créditos Imobiliários Totais não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico das Cedentes; e
5. uma única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Totais.
6. 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 as Cedentes e/ou os Fiadores para que, em até 5 (cinco) Dias Úteis, depositem os valores necessários ao reenquadramento das Razões de Garantia. **[MC: favor confirmar se há coobrigação da Cedente na operação.]**

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, as Cedentes comprometem-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 das Cedentes, no envio das informações necessárias, ficará prorrogada a Data de Apuração 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. Amortização Extraordinária Compulsória: Sem prejuízo do quanto disposto nesta cláusula, caso, a qualquer momento, seja verificado que a Razão de do Fluxo Mensal seja superior a 130% (cento e trinta por cento), tais recursos que venham a sobejar serão compulsoriamente utilizados da seguinte forma: (i) 50% (cinquenta por cento) para a realização e uma amortização extraordinária compulsória dos CRI (“Amortização Extraordinária Compulsória”); e (ii) 50% (cinquenta por cento) serão liberados para as respectivas Cedentes para livre destinação (“Saldo remanescente Livre”).
3. 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 as Cedentes, 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 deste Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Cedentes e pelos Fiadores, 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, (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, e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos (“Obrigações Garantidas”), são ou serão, conforme o caso, constituídas as seguintes garantias (“Garantias”):
3. Cessão Fiduciária;
4. Alienação Fiduciária de Quotas em nome da DS e/ou SONDS;
5. Fiança em nome da DS e/ou SONDS; e
6. Fundo de Reserva.

**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 as Cedentes e os Fiadores se escusarem 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: 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, as Cedentes neste ato outorgam a Cessão Fiduciária à Securitizadora, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 4.728, observada a condição suspensiva prevista no item 1.3.1 acima.

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

**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.** As Cedentes obrigam-se a (i) não vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira gravar, onerar ou alienar em benefício de qualquer outra parte, que não a Securitizadora, os Créditos 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, as Cedentes obrigam-se a fazer com que observem os Critérios de Elegibilidade, bem como a acrescentar à garantia de Cessão Fiduciária 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 (ressalvada a condição suspensiva prevista em 1.3.1 acima), 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 pelas Cedentes nos termos do Contrato de Servicing. A celebração de tais Termos de Cessão Fiduciária será feita desde que haja necessidade.

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

**5.3.5.2.** As Cedentes nomeiam a Securitizadora, de forma irrevogável e irretratável, como sua procuradora, com poderes **(i)** para representar as Cedentes “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, incluindo, mas não limitado a, representação das Cedentes 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 **(iii)** para tomar qualquer medida com relação à excussão da garantia aqui prevista, nos termos deste Contrato de Cessão. As Cedentes concordam 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, nos termos do artigo 684 do Código Civil, produzindo efeitos 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 às Cedentes, 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.

1. Alienação Fiduciária de Quotas: Adicionalmente, e sem prejuízo das demais Garantias aqui previstas, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, os Garantidores, na qualidade de sócios das Cedentes, outorgaram à Securitizadora a Alienação Fiduciária de Quotas em nome da DS e/ou SONDS.

**5.4.1.** A Alienação Fiduciária de Quotas de emissão das Cedentes A, B, C e D serão outorgadas com condição suspensiva, nos termos do Art. 125 do Código Civil, de forma que somente vigerão, após o implemento da condição ali prevista, não gerando efeitos e não garantindo as Obrigações Garantidas enquanto não superada referida condição. [MC: favor incluir fator de risco sobre condição suspensiva.]

1. Fiança: Os Fiadores comparecem ao presente Contrato de Cessão para prestar garantia fidejussória, mediante a aposição de suas assinaturas neste instrumento, constituindo-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, fiadores e principais pagadores, na condição de solidariamente coobrigados e principais pagadores, com as Cedentes, por todas as Obrigações Garantidas, incluindo pagamento integral dos Créditos Imobiliários Totais, Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou Multa Indenizatória (“Fiança”). Os Fiadores se comprometem a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839, do Código Civil e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”), declarando, neste ato, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhes impeça de prestar a Fiança. [MC: considerando o disposto no item 5.2(i), favor avaliar inclusão de coobrigação expressa das cedentes pelo pagamento dos créditos imobiliários.]

**5.5.1.** Os Fiadores poderão vir, a qualquer tempo, a ser chamados para honrar as Obrigações Garantidas, em conjunto ou individualmente, caso as Obrigações Garantidas sejam descumpridas no todo ou em parte, observadas eventuais instruções específicas da Securitizadora nesse sentido, se existirem.

**5.5.2.** Os Fiadores declaram ter se informado sobre os riscos decorrentes da prestação da presente Fiança, e declaram, ainda, ter aceitado os riscos com o intuito, dentre outros, de assegurar às Cedentes incremento na segurança jurídica do negócio, de modo a beneficiar a Cedente

**5.5.3.** Os Fiadores declaram estar cientes e de acordo com todos os termos, condições e responsabilidades advindas deste Contrato de Cessão e dos Documentos da Operação, permanecendo válida a Fiança até a data em que for constatado pela Securitizadora o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

**5.5.4.** Os Fiadores deverão cumprir todas as suas obrigações principais e acessórias decorrentes desta Fiança no Brasil, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes e futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, imediatamente a partir da inadimplência das Obrigações Garantidas, mediante notificação por e-mail enviada pela Cessionária, informando o valor das Obrigações Garantidas inadimplidas a ser pago pelos Fiadores. As Obrigações Garantidas serão cumpridas pelos Fiadores mesmo que o adimplemento destas não for exigível das Cedentes em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo as Cedentes.

**5.5.5.** Nenhuma objeção ou oposição das Cedentes poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora.

**5.5.6.** Os Fiadores concordam que não exercerão qualquer direito que possam adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança, nem deverão requerer qualquer contribuição e/ou reembolso das Cedentes com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por eles, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.

**5.5.8.** Os Fiadores desde já reconhecem como prazo determinado, a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas. A presente Fiança extinguir-se-á automaticamente com o total e final adimplemento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas.

**5.5.9.** Os cônjuges anuentes comparecem no presente Contrato de Cessão para anuir com a Fiança prestada pelos Fiadores, em atendimento ao artigo 1.647 do Código Civil, nada tendo a reclamar acerca da garantia prestada e seus termos a qualquer tempo.

**5.5.10.**Não obstante o quanto previsto no item 5.9 e subitens acima, a Fiança prestada pelo Sr. Cesar, pelo Sr. Orlando, pelo Sr. Marcos e pela Sra. Raquel somente vigerão e poderão ser exigidas até a emissão do Termo de Vistoria de Obras – TVO de todos os Empreendimentos Imobiliários. Após a apresentação dos competentes Termos de Vistoria de Obras – TVO, a Fiança por estes prestada ficará automaticamente liberada em relação às Obrigações Garantidas, desde que não esteja em curso nenhum evento de Recompra Compulsória e/ou inadimplemento das Obrigações Garantidas. ***[Nota DTAdvs: A confirmar]*** [MC: caso seja mantida a fiança nestes termos, favor inserir fator de risco sobre a abrangência da fiança destes fiadores específicos.]

1. Fundo de Reserva: As Cedentes manterão 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, sendo certo que, após sua constituição, e durante os 12 (doze) primeiros meses, o Fundo de Reserva deverá ser complementado mensalmente, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, com valores correspondentes a 1/12 (um doze avos) do valor das parcelas de juros e amortização dos CRI previstas para o 13º (décimo terceiro) e 14º (décimo quarto) meses (“Complementação do Fundo de Reserva”).

**5.6.1.** As Cedentes e Fiadores têm ciência e concordam 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 poderão Cedentes e Fiadores, 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 das Cedentes, pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em: **(i)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(ii)** certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou **(iii)** em fundos de investimento de renda fixa com perfil conservador, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa de emissão ou coobrigação de pessoa que seja considerada como de baixo risco de crédito, nos termos dos normativos das instituições reguladoras, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo (“Aplicações Financeiras Permitidas”).

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

**5.6.4.** Toda vez que os recursos existentes no Fundo de Reserva estiverem abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Securitizadora (i) notificará as Cedentes e os Fiadores ordenando que estes aportem os recursos necessários à recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da referida notificação, e/ou (ii) utilizará os recursos existentes na Conta Centralizadora relativos ao Saldo Remanescente do Preço de Cessão e/ou a qualquer recurso devido à Cedente, observando-se sempre a Ordem de Pagamentos.

**5.6.5.** 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”).

**5.6.5.1.** 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, e as vendas do empreendimento seja inferior a 60% (sessenta por cento) do total de lotes comercializados pela Cedente (excluídos os lotes destinados aos proprietários do terreno), 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 às Cedentes, neste caso, ficará suspenso pelo tempo necessário para adequação do adensamento.

**5.6.5.2.** 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.

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

**5.7.2.** Correrão por conta das Cedentes 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 a ser escolhido pelas Cedentes em até 2 (dois) Dias Úteis contados da apresentação pela Securitizadora de 3 (três) Propostas de Honorários de escritórios de advocacia 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.

**5.7.3.** Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo devedor remanescente das Obrigações Garantidas, as Cedentes permanecerão responsáveis pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago.

**5.7.4.** Os recursos que eventualmente sobejarem do cumprimento das Obrigações Garantidas, após a excussão das Garantias, deverão ser liberados em favor das Cedentes, nas Contas Autorizadas das Cedentes, nos termos do artigo 19, inciso IV, da Lei 9.514, na forma da Ordem de Pagamentos.

**5.7.5.** 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 às Cedentes 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 das Cedentes, da não conformidade dos Empreendimentos Imobiliários, da deterioração da carteira de créditos que suporta o pagamentos dos CRI, da deterioração do crédito das Cedentes e/ou dos Fiadores, 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. As Cedentes poderão, a seu exclusivo critério e conveniência, antecipar o término da operação de captação de recursos, desta forma recomprando 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, as Cedentes ficarão obrigadas 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 multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o saldo devedor se a recompra for realizada até o 59º (quinquagésimo nono) mês (inclusive) da data de emissão dos CRI (inclusive), ou sem multa compensatória 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 às Cedentes o Valor da Recompra Facultativa com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data de recompra pretendida. Feito o pagamento pelas Cedentes, 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”), os Fiadores, em razão da Fiança, se obrigam, solidariamente, a recomprar os Créditos Imobiliários afetados (“Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários”). A Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários (i)obedecerá a Ordem de Pagamentos e demais procedimentos da Cláusula Quarta; (ii) somente será obrigatória se as Razões de Garantia estiverem desenquadradas; (iii) desde que positivo o descrito no item “(ii)”, será realizada em montante suficiente para o reenquadramento das Razões de Garantia; e (iv) é considerada automática, ou seja, deve ser realizada independentemente de qualquer deliberação dos Titulares dos CRI nesse sentido. As Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários são:
2. desenquadramento de qualquer Devedor e/ou Crédito imobiliário de qualquer um dos Critérios de Elegibilidade;
3. se houver qualquer questionamento, judicial ou não, de qualquer Devedor em relação ao Contrato Imobiliário;
4. 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;
5. se houver a cessão dos direitos do Contrato Imobiliário pelo Devedor em desobediência ao disposto na alínea ‘(x)’ da Cláusula 1.2 do Contrato de Servicing; e
6. caso seja apurada qualquer informação inverídica e/ou documentação falsa em relação às informações apresentadas pelas Cedentes 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.
7. 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”), os Fiadores, em razão da Fiança, 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:
8. a não formalização de qualquer Garantia nos prazos e procedimentos estipulados aqui e nos respectivos instrumentos, ou caso por qualquer razão não seja possível a manutenção e/ou a execução das Garantias;
9. descumprimento, pelas Cedentes e/ou pelos Fiadores, de qualquer uma de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até (i) 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que se tornou devida ou que foi descumprida referida obrigação, caso seja uma obrigação não pecuniária, ou (ii) 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que se tornou devida referida obrigação, caso se trate de uma obrigação pecuniária;
10. as Cedentes e/ou os Fiadores, 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 autofalência, ter sua falência ou insolvência civil requerida (e não contestada no prazo legal) ou decretada; ou, ainda, (iv) estar sujeita a qualquer forma de concurso de credores;
11. se houver (i) morte dos Fiadores que sejam pessoas físicas, sem que seja estabelecido um novo fiador, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data da morte, ou (ii) extinção, dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção dos Fiadores pessoas jurídicas; ***[Nota DTAdvs: A confirmar fiança das Pessoas Físicas]***
12. se houver fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reestruturação societária das Cedentes, inclusive em razão de alteração dos tipos societários das Cedentes, dos Fiadores ou das Controladoras, que acarrete na alteração do controle atual, direto ou indireto, das Cedentes ou das Controladoras, e/ou afete a capacidade das Cedentes e/ou das Controladoras de honrar as obrigações assumidas neste contrato, sem a prévia anuência, por escrito, da Securitizadora;
13. se houver redução de capital das Cedentes ou dos Fiadores, conforme aplicável, sem a prévia concordância, por escrito, da Securitizadora;
14. se os sócios das Cedentes, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Securitizadora, aprovarem deliberações: (i) que afetem o controle societário das Cedentes e dos Fiadores e/ou afetem seu controle sobre os Empreendimentos Imobiliários e/ou afetem os Créditos Imobiliários Totais, e/ou (ii) que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, sob pena de ineficácia perante as sociedades: (ii.a) emissão de novas quotas representativas do capital social das Cedentes 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 das Cedentes que não a Alienação Fiduciária de Quotas; (ii.b) fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação das Cedentes; (ii.c) pedido de recuperação judicial, dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção das Cedentes; (ii.d) redução do capital social ou resgate de quotas representativas do capital social das Cedentes; (ii.e) distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos aos sócios das Cedentes, exceto caso as Obrigações Garantidas estejam adimplidas no momento de sua realização, bem como a distribuição dos resultados aos Sócios Proprietários, nas respectivas participações dos mesmos, caso aplicável; (ii.f) participação pelas Cedentes em qualquer operação que faça com que as declarações e garantias prestadas no presente contrato deixem de ser verdadeiras;
15. se houver alteração do objeto social das Cedentes, 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 pelas Cedentes, 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 pelas Cedentes, e possam comprometer a capacidade das Cedentes de honrar suas respectivas obrigações, presentes e futuras, estabelecidas neste instrumento;
17. se houver protesto legítimo de títulos, contra as Cedentes, suas controladas, Controladoras ou coligadas, em valor individual igual ou maior do que R$ 500.000,00 (quinhentos mil 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 as Cedentesou contra osFiadores, em valor individual ou agregado igual ou maior do que R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas;
19. se houver qualquer questionamento, judicial ou arbitral, pelas Cedentes e/ou por qualquer Fiador em relação a este Contrato de Cessão e/ou às Garantias e/ou a qualquer Documento da Operação;
20. se, contra qualquer dos Fiadores, (i) houver protesto legítimo de títulos, em valor individual igual ou maior do que R$ 500.000,00 (quinhentos mil 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, ou (ii) for verificado não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado, em valor unitário ou agregado igual ou superior ao equivalente a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), desde que as hipóteses contidas nos itens “i” e “ii” desta alínea afetem diretamente a Fiança;
21. 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;
22. caso (i) as Cedentes deixem 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 as Cedentes não atendam 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.;
23. caso as Cedentes façam a venda de Lotes não vinculados ao presente Contrato de Cessão em preferência e detrimento da venda de Lotes que estejam vinculados, exceto em relação aos Lotes identificados no Anexo I-C ao presente Contrato de Cessão;
24. caso as declarações prestadas pelas Cedentes e/ou Fiadores se provem falsas ou se revelarem incorretas ou enganosas;
25. não regularização de deficiências/pendências apontadas no relatório periódico do Servicer;
26. alteração dos termos e condições dos Contratos Imobiliários em desacordo com o Contrato de Servicing;
27. alteração das declarações das Cedentes ou dos Fiadores em relação àquelas prestadas na data de assinatura do Contrato de Cessão; [MC: favor avaliar inclusão]
28. caso as Cedentes tomem qualquer outro tipo de decisão aqui não relacionada e que venha a causar um efeito adverso na adimplência dos Créditos Imobiliários Totais;
29. caso as Cedentes assumam obrigações referentes a qualquer negócio alheio à consecução dos Empreendimentos Imobiliários, ou, ainda, pratiquem atos que possam colocar em risco a continuidade das atividades das Cedentes e/ou dos Empreendimentos Imobiliários;
30. depósito de valores decorrentes dos Créditos Imobiliários Totais em conta distinta das Contas Arrecadadoras ou da Conta Centralizadora;
31. transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pelas Cedentes e/ou pelos Fiadores, de suas obrigações assumidas no Contrato de Cessão ou em qualquer dos Documentos da Operação sem anuência da Securitizadora;
32. arresto, sequestro ou penhora de bens das Cedentes, seus controladores e controladas, e/ou dos Fiadores; **[Comentário Grupo Cemara: As Cotas da SOND na Cemara estão penhoradas]**
33. ocorrência de qualquer outro tipo de alavancagem financeira pelas Cedentes;
34. caso sejam propostas ações ou processos (judiciais ou administrativos) envolvendo os Imóveis e/ou os Empreendimento Imobiliários que afetem a venda dos lotes;
35. caso as Cedentes desenvolvam quaisquer atividades que não estejam relacionadas com os respectivos Empreendimentos Imobiliários;
36. utilização dos recursos captados em desconformidade com a destinação dos recursos previstas neste instrumento;
37. caso as Cedentes, suas controladas, Controladoras, sócios, administradores, funcionários, empregados, ou qualquer pessoa a eles ligadas, desde que agindo em nome e/ou objetivando qualquer vantagem indevida em favor das Cedentes, suas controladas ou controladoras, sejam implicadas em inquéritos civis ou criminais, ou sejam condenadas por crime (principalmente os constantes da 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; e
38. caso uma decisão condenatória seja proferida por qualquer autoridade em decorrência de ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) contra as Cedentes e/ou suas Controladas, subsidiárias, coligadas, sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, executivos, desde que agindo em nome e/ou objetivando qualquer vantagem indevida em favor das Cedentes, suas controladas ou controladoras e/ou os Fiadores, em decorrência de condutas relacionadas à violação da legislação ambiental, trabalhista e previdenciária em vigor, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, bem como as demais legislações e regulamentações ambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas (“Legislação Socioambiental”) em vigor, em especial, mas não se limitando, (i) à legislação e regulamentação relacionadas à saúde à segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como (ii) ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo.

**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, as Cedentes e os Fiadores obrigam-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 multa compensatória 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 pelas Cedentes ou pelos Fiadores e como forma de penalidade alternativa à Recompra Total dos Créditos Imobiliários, reter pagamentos devidos às Cedentes (exceto em relação aos Créditos Imobiliários Disponíveis) 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 das Cedentes ou dos Fiadores, 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 às Cedentes 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 (observada as Razões de Garantia), de modo que não seja cabível a Recompra Total dos Créditos Imobiliários, as Cedentes se obrigam, 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.** As Cedentes deverão 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) as Cedentes obtiveram ou têm 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) as Cedentes estão obrigadas a garantir a legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade dos Créditos Imobiliários, durante toda a operação; e (iii) as Cedentes se mantiveram na posição contratual de vendedora, cedente e/ou proprietária dos Lotes. Ainda, as Cedentes se obrigam a ressarcir integralmente a Securitizadora caso esta seja compelida a 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, pelas Cedentes, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Securitizadora com cópia para o Agente Fiduciário, noticiando a ocorrência do evento aqui previsto. **[Comentário Grupo Cemara: 15 Dias]**

**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, as Cedentes deverão 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 aqui 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 as Cedentes e a Securitizadora.
12. As Cedentes declaram 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 às Cedentes nos termos dos Contratos Imobiliários;
14. os Créditos Imobiliários ora cedidos atendem aos Critérios de Elegibilidade, conforme atestado pelo Relatório do Servicer;
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 das Cedentes 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 dos Imóveis por si ou pelos Devedores, observados os Contratos Imobiliários, defendendo-os de quaisquer ocupações, invasões, esbulhos ou ameaças à posse dos Imóveis e dos Lotes, inclusive por meio da contratação de advogados e tomada de medidas judiciais, sempre no menor espaço de tempo possível; e
22. os Imóveis e os Empreendimentos Imobiliários são regulares, tendo obtido todas as aprovações necessárias perante prefeitura e órgãos ambientais aplicáveis, entre outros;
23. inexistem ações ou processos envolvendo as Cedentes e/ou os Fiadores 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. os Empreendimentos Imobiliários são os únicos empreendimentos em desenvolvimento pelas Cedentes;
26. inexiste débitos fiscais, previdenciários ou de qualquer outra natureza ou perante terceiros que possa afetar a cessão de créditos ora contratada;
27. inexiste passivo ambiental ou atividade poluidora nos Empreendimentos Imobiliários;
28. caso algum Fiador seja solteiro, declaram de que este não vive em regime de união estável nem possui relação de convivência que possa vir a ser caracterizada como união estável; ***[Nota DTAdvs: A confirmar]***
29. 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, nos termos da Lei nº 6.766/79;
30. conhece e está cumprindo as leis e regulamentos contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, a UK Bribery Act de 2010, a U.S. Foreign Corrupt Pratices Act of 1977 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicáveis (“Normas Anticorrupção”) e a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada (“Lei de Lavagem de Dinheiro”), bem como as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais com relação às Normas Anticorrupção e à Lei de Lavagem de Dinheiro;
31. respeita e respeitará, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Legislação Socioambiental, bem como declara que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil, em condição análoga à de escravo ou qualquer espécie de trabalho ilegal ou, ainda, de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, direta ou indiretamente, por meio de seus respectivos fornecedores de produtos, serviços ou correspondentes; declarando que a utilização, pela Cedente, dos recursos obtidos com a operação de captação não violará a Legislação Socioambiental; e
32. (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Normas Anticorrupção, na Lei de Lavagem de Dinheiro e/ou nas leis relacionadas a crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (iii) não aceita e se compromete a não aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente Contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética e moral; e (iv) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todas as Normas Anticorrupção e a Lei de Lavagem de Dinheiro.
33. A Securitizadora, neste ato, declara e garante às Cedentes, 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.
34. 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, das Escrituras 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.
35. 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.
36. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste instrumento, as Cedentes obrigam-se a:
37. 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;
38. caso qualquer cláusula dos Contratos Imobiliários venha a ser questionada judicialmente pelo respectivo Devedor, as Cedentes ficam obrigadas a se defender de forma tempestiva e eficaz, sendo certo que as Cedentes ficaram obrigadas pelas diferenças dos eventuais pagamentos feitos a menor, decorrentes de sentença judicial, bem como defender e manter indene a Securitizadora, caso venha a integrar o polo passivo das referidas ações, pleiteando a retirada da Securitizadora do polo passivo de tais ações;
39. não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato, ou ser parte em qualquer contrato, que resulte ou possa resultar na perda, no todo ou em parte, da propriedade, incluindo resolúvel, dos Créditos Imobiliários Totais, ou qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição dos Créditos Imobiliários Totais, ou que poderia, por qualquer razão, ser inconsistente com o direito da Cessionária aqui instituído, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito da Cessionária previsto neste Contrato;
40. não receber e, por qualquer meio, inclusive verbal ou não escrito, não solicitar aos compradores dos Lotes que passem a realizar os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários Totais em conta diversa da respectiva Conta Arrecadadora;
41. 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 de qualquer relatório relacionado à Emissão, conforme Termo de Securitização;
42. 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;
43. 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;
44. 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;
45. enviar à Securitizadora cópia de todos os Contratos Imobiliários celebrados com os respectivos Devedores, de modo a comprovar a comercialização de cada um dos Lotes vinculados à operação;
46. cumprir todas obrigações, principais ou acessórias, necessárias ao regular exercício de suas atividades, incluindo, aquelas de natureza trabalhista, tributária, previdenciária ou ambiental;
47. manter em dia todas as licenças necessárias ao regular exercício de suas atividades;
48. apresentar suas demonstrações financeiras (auditadas ou não) conforme se tornem disponíveis;
49. 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;
50. indenizar os Titulares de CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados, pelos Titulares dos CRI em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das declarações prestadas pela Cedente e pelos Fiadores e/ou pelo descumprimento de suas obrigações nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação; [MC: avaliar inclusão deste item.]
51. cumprir, fazer com que suas Controladas e seus respectivos diretores cumpram e envidar seus melhores esforços para que eventuais subcontratados cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, nas formas das Normas Anticorrupção e Lei de Lavagem de Dinheiro, na medida em que (i) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (ii) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Cedente, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Contrato de Cessão e dos Documentos da Operação; (iii) abstém-se de praticar atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Securitizadora;
52. cumprir a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação trabalhista, especialmente as normas relativas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente e a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, além de não incentivar, de qualquer forma, a prostituição e não utilizar em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual;
53. notificar a Securitizadora em até 1 (um) Dia Útil contado da ciência de qualquer ato ou fato relativo a violação das Normas Anticorrupção e/ou Lei de Lavagem de Dinheiro, pelas Cedentes e/ou suas Controladas, no Brasil ou no exterior, que impacte ou possa impactar negativamente as Cedentes e/ou qualquer Controlada com relação aos atos ou fatos acima descritos e/ou cause ou possa causar efeito adverso relevante. A notificação aqui descrita deverá conter, necessariamente, a descrição detalhada de tal ato e/ou fato e/ou efeito adverso relevante; e
54. apresentar o protocolo para arquivamento da alteração do contrato social das Cedentes na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, evidenciando cláusula de gravame sobre referidas quotas, nos termos das respectivas Alienação Fiduciária de Quotas, em até 5 (cinco) dias contados da presente data, 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.

**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 às Cedentes, por meio da realização de depósito de recursos imediatamente disponíveis, por sua conta e ordem, nas Contas Autorizadas das Cedentes; e
3. se devidos à Securitizadora, por meio da realização de depósito de recursos imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora.
4. O pagamento devido às Partes que não seja efetuado nas Contas Autorizadas das Cedentes 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 nas Contas Autorizadas das Cedentes 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 se tornou 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 às Cedentes, 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 das Cedentes: **(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 das Cedentes.

**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 as Cedentes optarem pelo não cancelamento, a Securitizadora deverá transferir a titularidade das CCI para a posição das Cedentes 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 as Contas Autorizadas das Cedentes, 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 Contas Autorizadas das Cedentes, em até 2 (dois) Dias Úteis da semana seguinte à apuração.

**10.1.4.** As Cedentes ficarão obrigadas, 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 as Cedentes 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 as Cedentes, 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 as Cedentes:*

**JOACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

**ALTA ITÁLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

**FACEMMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

**VILA LOBOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

**COSMOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

e/ou

**NOVA GAMMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro

Americana – SP, CEP 13465-500

At.: Srs. Ate Martinelli e Marcos Dei Santi

Telefone: (19) 3475-8000

E-mail: [amartinelli@cemara.com.br](mailto:amartinelli@cemara.com.br) e [marcos@cemara.com.br](mailto:marcos@cemara.com.br)

*(c) se para os Fiadores:*

**CEMARA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**SONDS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**

e/ou

**DS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**

Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro

Americana – SP, CEP 13465-500

At.: Srs. Ate Martinelli e Marcos Dei Santi

Telefone: (19) 3475-8000

E-mail: [amartinelli@cemara.com.br](mailto:amartinelli@cemara.com.br) e [marcos@cemara.com.br](mailto:marcos@cemara.com.br)

**CESAR DEI SANTI**

Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro

Americana – SP, CEP 13465-500

Telefone: (19) 3475-8000

E-mail: [cesar@cemara.com.br](mailto:cesar@cemara.com.br)

**ORLANDO DEI SANTI JÚNIOR**

Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro

Americana – SP, CEP 13465-500

Telefone: (19) 3475-8000

E-mail: [orlando@cemara.com.br](mailto:orlando@cemara.com.br)

**MARCOS DEI SANTI**

Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro

Americana – SP, CEP 13465-500

Telefone: (19) 3475-8000

E-mail: [marcos@cemara.com.br](mailto:marcos@cemara.com.br)

**RAQUEL DEI SANTI**

Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro

Americana – SP, CEP 13465-500

Telefone: (19) 3475-8000

E-mail: [raquel@cemara.com.br](mailto:raquel@cemara.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.
2. Os Fiadores e a Cedente constituem-se, reciprocamente, procuradores uns dos outros, para o fim de recebimento de quaisquer comunicações, notificações, citações etc., bastando que a Securitizadora notifique, comunique ou cite qualquer um deles, para que, automaticamente, o outro seja considerado notificado. [MC: favor avaliar inclusão deste item.]

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DESPESAS**

1. As despesas abaixo listadas, desde que justificadas e comprovadamente relacionadas à operação, correrão por conta exclusiva das Cedentes:
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 as Cedentes 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 pelas Cedentes, 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 pelas Cedentes 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 as Cedentes e os Fiadores 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 das Cedentes, podendo a Securitizadora exigir o adiantamento de tais despesas como condição de formalização dos referidos aditamentos.
4. Quaisquer alterações nos Documentos da Operação ensejadas ou requeridas pelas Cedentes 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 das Cedentes, que deverão providenciar todos os registros e averbações necessários no prazo assinalado nos instrumentos que ensejarem tais alterações, bem como arcar com todos os custos decorrentes da formalização das alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora, desde que em comum acordo com as Cedentes 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$ 600,00(seiscentos 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, a menos que o contexto exija de outra forma:
12. “Dia(s) Útil(eis)” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Contrato não vier acompanhada da indicação de "dia útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
13. qualquer referência feita neste Contrato a uma cláusula, item ou anexo, deverá ser à cláusula, item ou anexo deste Contrato, salvo previsão expressa em contrário;
14. salvo se de outro modo expresso ao longo deste Contrato, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos neste Contrato ou, supletivamente, no Termo de Securitização. O significado atribuído a cada termo aqui definido deverá ser igualmente aplicável nas formas singular e plural de tal termo, e as palavras indicativas de gênero deverão incluir ambos os gêneros feminino e masculino;
15. as palavras "incluir" e "incluindo" devem ser interpretadas como sendo a título de ilustração ou ênfase apenas e não devem ser interpretadas como, nem serem aplicadas como, uma restrição à generalidade de qualquer palavra anterior;
16. qualquer referência a leis ou dispositivos legais devem incluir toda legislação complementar promulgada e sancionada, de tempos em tempos, nos termos de tal dispositivo legal, conforme alterada ou consolidada de tempos em tempos;
17. referências a este Contrato ou a qualquer documento devem ser interpretadas como referências a este Contrato ou a tal outro documento, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
18. a expressão "esta Cláusula" ou “este item”, a não ser que seja seguida de referência a uma disposição específica, deve ser considerada referente à Cláusula por inteiro (não apenas a Cláusula, parágrafo ou outra disposição) na qual a expressão aparece; e
19. os títulos das cláusulas, sub-cláusulas, anexos, partes e parágrafos são apenas para conveniência e não afetam a interpretação deste Contrato.
20. 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 das Cedentes e Fiadores) a investidores interessados na aquisição dos CRI, sempre no intuito de suportar sua tomada de decisão.
21. Proteção de Dados. Para as finalidades desta Cláusula 14.13 e seguintes, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter as definições dispostas na LGPD.

**14.13.1.** As Partes concordam e reconhecem que o Tratamento de Dados Pessoais na execução deste Contrato será realizado de acordo com a legislação relacionada à proteção de dados pessoais e privacidade e, especialmente, com a LGPD – quando esta entrar em vigor – responsabilizando-se cada Parte pelo uso indevido que fizer de tais Dados Pessoais em desacordo com tal legislação.

**14.13.2.** As Partes somente poderão Tratar os Dados Pessoais recebidos da Parte contrária exclusivamente para cumprir as finalidades relacionadas à execução do objeto do Contrato, conforme o caso. As Partes garantem que todo e qualquer Tratamento de Dados Pessoais realizado no âmbito deste Contrato será feito sempre utilizando uma base legal válida, legítima e adequada ao Tratamento, na forma autorizada pela legislação aplicável.

**14.13.3.** As Partes deverão adotar todas as medidas necessárias para garantir o sigilo e segurança da informação, em especial no que concerne aos Dados Pessoais, incluindo questões relativas a armazenamento, criptografia, controles de acesso (autenticação do usuário, manutenção de inventário detalhado) e serviços de firewalls, a fim de protegê-los contra perdas, destruições, alterações, divulgações, Tratamento e acessos não autorizados, sejam esses acidentais ou não, devendo adotar medidas para garantir a adequada segurança contra os riscos apresentados em decorrência da natureza dos Dados Pessoais. As Partes comprometem-se a prontamente informar a Parte contrária em caso de ocorrência ou mera suspeita de um incidente ou Tratamento não autorizado de Dados Pessoais.

**14.13.4.** Em caso de incidente de Dados Pessoais, a Parte envolvida no incidente deverá adotar, imediatamente, todas as medidas necessárias para identificar e remediar as causas do incidente, de modo a gerar o menor impacto para os titulares dos Dados Pessoais.

**14.13.5.** Cada uma das Partes será a única e exclusiva responsável pela observância às supracitadas diretrizes sobre padrões de segurança, bem como por eventual incidente dos Dados Pessoais e pelos danos e prejuízos destes decorrentes.

**14.13.6.** As Partes reconhecem, desde já, que as condições da presente Cláusula poderão ser modificadas em caso de alteração na legislação brasileira pertinente ao tema. As Partes se obrigam a observar e cumprir as normas e procedimentos que vierem a ser publicados e/ou requeridos por entidades reguladoras, inclusive pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

**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 e de qualquer outro documento que entender necessário. 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 uma única via eletrônica, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo/SP, [dia] de setembro de 2020.

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

*(****Página de assinaturas 1 de 3*** *do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças celebrado em [dia] de setembro de 2020, entre a Forte Securitizadora S.A., a Joacema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., a Alta Itália Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., a Facemmar Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., a Vila Lobos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., a Cosmos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., a Nova Gamma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., a Cemara Negócios Imobiliários Ltda., a Sonds Participações Societárias Ltda., a DS Participações Societárias Ltda., o Sr. Cesar Dei Santi, o Sr. Orlando Dei Santi Júnior, o Sr. Marcos Dei Santi e o Sra. Raquel Dei Santi)*

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Cessionária

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

JOACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Cedente

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

ALTA ITÁLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Cedente

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

FACEMMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Cedente

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

*(****Página de assinaturas 2 de 3*** *do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças celebrado em [dia] de setembro de 2020, entre a Forte Securitizadora S.A., a Joacema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., a Alta Itália Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., a Facemmar Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., a Vila Lobos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., a Cosmos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., a Nova Gamma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., a Cemara Negócios Imobiliários Ltda., a Sonds Participações Societárias Ltda., a DS Participações Societárias Ltda., o Sr. Cesar Dei Santi, o Sr. Orlando Dei Santi Júnior, o Sr. Marcos Dei Santi e o Sra. Raquel Dei Santi)*

VILA LOBOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Cedente

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

COSMOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Cedente

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

NOVA GAMMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Cedente

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

CEMARA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Garantidora e Fiadora

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

SONDS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.

Garantidora e Fiadora

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

*(****Página de assinaturas 3 de 3*** *do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças celebrado em [dia] de setembro de 2020, entre a Forte Securitizadora S.A., a Joacema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., a Alta Itália Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., a Facemmar Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., a Vila Lobos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., a Cosmos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., a Nova Gamma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., a Cemara Negócios Imobiliários Ltda., a Sonds Participações Societárias Ltda., a DS Participações Societárias Ltda., o Sr. Cesar Dei Santi, o Sr. Orlando Dei Santi Júnior, o Sr. Marcos Dei Santi e o Sra. Raquel Dei Santi)*

DS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.

Garantidora e Fiadora

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

|  |  |
| --- | --- |
| **CESAR DEI SANTI**  *Fiador* |  |
| **ORLANDO DEI SANTI JUNIOR**  *Fiador* | **RUTHE SÔNIA ANAUATI DEI SANTI**  *Outorga Uxória* |
| **MARCOS DEI SANTI**  *Fiador* | **MARIA ISABEL KARAKHANIAN DEI SANTI**  *Outorga Uxória* |
| **RAQUEL DEI SANTI**  *Fiadora* | **MICHEL DE CARVALHO**  *Outorga Uxória* |

**Testemunhas:**

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

**ANEXO I – A**

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

[INSERIR]

**ANEXO I – B**

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

[INSERIR]

**ANEXO I – C**

**DESCRIÇÃO DOS LOTES INDISPONÍVEIS PARA A OPERAÇÃO**

[INSERIR]

**ANEXO II**

**DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

[INSERIR]

**ANEXO III**

**MINUTA DO TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**

|  |
| --- |
| **TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**  *(Cessão Fiduciária)*  **Número** [•] **Ano** [•]:  - na qualidade de cedente,  **JOACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.838.565/0001-82, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cedente A”);  **ALTA ITÁLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.346.991/0001-24, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cedente B”);  **FACEMMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.068.819/0001-70, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cedente C”);  **VILA LOBOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.229.271/0001-20, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cedente D”);  **COSMOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.584.862/0001-10, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cedente E”);  **NOVA GAMMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.584.886/0001-70, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cedente F”, e, em conjunto com a Cedente A, Cedente B, Cedente C, Cedente D e Cedente E, doravante as “Cedentes”);  - na qualidade de cessionária:  **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conj. 41, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04551-010, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora” ou “Cessionária”);  - na qualidade de fiadores:  **CEMARA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 56.978.406/0001-06, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cemara”);  **SONDS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.260.585/0001-81, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Sonds”);  **DS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.637.002/0001-40, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“DS”, e, em conjunto com a Cemara e Sonds, “Garantidores”);  **CESAR DEI SANTI,** brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 15.309.940-9 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 160.668.218-06, casado no regime da separação total de bens conforme pacto antenupcial lavrado em 08/09/1999 às fls. 304 do livro 351 do 1º Tabelionato de Notas de Americana/SP, residente e domiciliado na Cidade de Americana/SP, com endereço comercial na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500 (“Cesar”);  **ORLANDO DEI SANTI JÚNIOR,** brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 3.354.318-5 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 325.848.908-44, casado no regime da comunhão total de bens, com a Sra. **Ruthe Sônia Anauati Dei Santi**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 5.190.196-1 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 036.928.468-27, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Americana/SP, com endereço comercial na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500 (“Orlando”);  **MARCOS DEI SANTI,** brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 15.309.939-2 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 191.790.028-70, casado no regime da comunhão parcial de bens com a Sra. **Maria Isabel Karakhanian Dei Santi**, brasileira, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 28.195.347-8 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 162.999.838-92, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Americana/SP, com endereço comercial na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500 (“Cesar”);  **RAQUEL DEI SANTI,** brasileira, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG nº 15.309.938-0 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 196.875.878-06, casada no regime da comunhão parcial de bens com o Sr. **Michel de Carvalho**, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 23.287.031-7 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 259.261.328-51, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Americana/SP, com endereço comercial na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500 (“Cesar”, e, quando em conjunto com os Garantidores, Cesar, Orlando e Marcos, simplesmente denominados “Fiadores”);  (As Cedentes, a Securitizadora e os Fiadores, adiante denominadas em conjunto como “Partes” ou, individual e indistintamente, “Parte”).  **CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**  a) Em [dia] de setembro de 2020 foi celebrado entre as Partes o *“Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças”* (“Contrato de Cessão”).  b) Nos termos do Contrato de Cessão, as Cedentes cederam 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) as Cedentes formalizaram a venda de Lotes dos Empreendimentos Imobiliários (conforme definidos no Contrato de Cessão) por meio de *“Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade de Lote de Terreno e Outras Avenças”*, 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.** As Cedentes declaram 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.** As Cedentes se obrigam, ainda, a realizar, às suas expensas, a averbação deste Termo de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes à margem do Contrato de Cessão, 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 uma única via eletrônica, na presença das testemunhas a seguir nomeadas.  [local], [data]  [*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**

[INSERIR]

**ANEXO V**

**DESPESAS RECORRENTES**

[INSERIR]

**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**  **JOACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.838.565/0001-82, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cedente A”); **ALTA ITÁLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.346.991/0001-24, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cedente B”); **FACEMMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.068.819/0001-70, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cedente C”); **VILA LOBOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.229.271/0001-20, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cedente D”); **COSMOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.584.862/0001-10, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cedente E”); **NOVA GAMMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.584.886/0001-70, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cedente F”, e, em conjunto com a Cedente A, Cedente B, Cedente C, Cedente D e Cedente E, doravante as “Outorgantes”); constituem e nomeiam como sua bastante procuradora **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/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 de Créditos em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em [dia] de setembro de 2020, entre as Outorgantes 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:   1. Para representar as Outorgantes “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; 2. Para praticar todos os atos e celebrar todos os documentos, incluindo a assinatura e averbação dos Termos de Cessão Fiduciária e/ou de outros documentos exigidos nos termos da legislação vigente para o aperfeiçoamento ou manutenção da cessão fiduciária em garantia sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, conforme previsto no Contrato de Cessão; e 3. 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 pelas Outorgantes 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, [dia] de setembro de 2020.  JOACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.  Cedente   |  |  |  | | --- | --- | --- | | Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |   ALTA ITÁLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.  Cedente   |  |  |  | | --- | --- | --- | | Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |   FACEMMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.  Cedente   |  |  |  | | --- | --- | --- | | Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |   VILA LOBOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.  Cedente   |  |  |  | | --- | --- | --- | | Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |   COSMOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.  Cedente   |  |  |  | | --- | --- | --- | | Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |   NOVA GAMMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.  Cedente   |  |  |  | | --- | --- | --- | | Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: | |