



9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Alfredo Cristiano Carvalho Homem

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro

Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.386.527 de 02/08/2021

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **158 (cento e cinquenta e oito) páginas**, foi apresentado em 02/08/2021, o qual foi protocolado sob nº 1.389.825, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.386.527** e averbado no registro nº 1.376.942 de 04/01/2021 no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

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

UBIRAJARA CARDOSO DA ROCHA NETO:30920487840(Padrão: ICP-Brasil)
GABRIEL MOUADEB:41841758809(Padrão: ICP-Brasil)
FELIPE DANIEL CESCATO BISCUOLA:33529377880(Padrão: ICP-Brasil)
MARCOS DANTAS CALDAS:72221020197(Padrão: ICP-Brasil)
ANA PAULA MACEDO DOS SANTOS:00338145389(Padrão: ICP-Brasil)
ANDRE MAICON MATIAS DANTAS:45983664867(Padrão: ICP-Brasil)
DocuSign, Inc.: (Padrão: Privado(não ICP-Brasil))

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 02 de agosto de 2021

Assinado eletronicamente

Nilton Cesar De Jesus Souza

Escrevente Autorizado

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

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 905,48	R\$ 257,77	R\$ 175,63	R\$ 48,32	R\$ 62,82
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 43,50	R\$ 18,97	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.512,49



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

00191159794747229



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

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

Selo Digital

1137614TIDE000039726CB21M

- a) a Encantos de Itaperapuã é desenvolvedora do empreendimento imobiliário denominado “Hotel Encantos de Itaperapuã”, desenvolvido e edificado no imóvel objeto da matrícula nº 42.615 do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Porto Seguro, Estado da Bahia (“Imóvel”), constituído por 48 (quarenta e oito) unidades habitacionais (“Empreendimento Imobiliário”), divididas em 1.248 (mil duzentas e quarenta e oito) frações, sendo que serão comercializadas apenas 1.175 (mil cento e setenta e cinco) pelo regime de multipropriedade (“Frações Imobiliárias”);
- b) as Frações Imobiliárias são comercializadas por meio de “*Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária no Regime de Multipropriedade (Frações/Cotas Imobiliárias)*” (“Contratos Imobiliários”) celebrados entre os promitentes compradores das Frações Imobiliárias (“Devedores”) e a Encantos de Itaperapuã;
- c) nos termos dos Contratos Imobiliários relativos à Frações Imobiliárias, os Devedores são obrigados, relativamente às Frações Imobiliárias, **(i)** a realizar o pagamento do preço de aquisição das respectivas Frações Imobiliárias, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como **(ii)** a arcar com todos os outros créditos devidos pelos Devedores em virtude dos respectivos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários (sendo os direitos creditórios mencionados em “i” e “ii” acima adiante designados, quando em conjunto, simplesmente como (“Créditos Imobiliários”);
- d) em 11 de dezembro de 2020, por meio do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“Escritura de Emissão de CCI”), a Encantos de Itaperapuã emitiu 719 (setecentos e dezenove) Cédulas de Crédito Imobiliário, integrais, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, cada uma para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários existentes à época da emissão, descritos e identificados no Anexo I a Escritura de Emissão de CCI, abaixo definido, (“CCI”), indicando a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Simplific”), na qualidade de instituição custodiante das CCI;
- e) em 11 de dezembro de 2020, a Encantos de Itaperapuã, na qualidade de cedente, a Securitizadora na qualidade de cessionária e a empresa Hospedar e a Sra. Ana Paula, na qualidade de fiadoras, celebraram o “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”), por meio do qual: **(i)** a cessão definitiva e onerosa, a partir da presente data (inclusive), em caráter irrevogável e

irretratável, dos Créditos Imobiliários ("Cessão de Créditos"); 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 das Frações Imobiliárias integrantes e que venham a integrar o estoque da Encantos de Itaperapuã ("Cessão Fiduciária");

f) ato contínuo, os Créditos Imobiliários Totais foram vinculados às 487ª, 488ª, 489ª e 490ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora ("Série(s)", "Emissão" e "CRI", respectivamente), por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 487ª, 488ª, 489ª e 490ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), firmado entre a Securitizadora e a Simplific, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário");

g) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para desenvolver essa atividade, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei 9.514/97") e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 ("Instrução CVM 414/04");

h) a Emissão foi objeto de distribuição com esforços restritos, de acordo com as disposições da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476/09"). A Securitizadora contratou **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Coordenador Líder") como coordenador líder para atuar na Emissão, tendo celebrado o "*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 487ª, 488ª, 489ª e 490ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.*" ("Contrato de Distribuição");

i) em 11 de dezembro de 2020, a Hospedar e a Sra. Ana Paula, como fiduciantes, celebraram, juntamente com a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, tendo como interveniente anuente a Encantos de Itaperapuã, o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*" ("Contrato de Alienação Fiduciária");

j) ato contínuo, no dia 18 de dezembro de 2020, fora celebrado o "*Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Carteira de Créditos*" ("Contrato de Servicing"), entre a Securitizadora e a **CONVESTE AUDFILES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Rua 72, nº 325, 13º Andar, Ed. Trend Office Home, Jardim Goiás, Goiânia/GO, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.758.816/0001-60 ("Conveste"), que realiza o monitoramento da administração e cobrança dos Créditos Imobiliários Totais, tendo como interveniente anuente a Encantos de Itaperapuã;

2.6. Por fim, as Partes decidem por alterar a definição do Valor de Recompra Facultativa, prevista na Cláusula 6.2. do Contrato de Cessão, que passará a vigorar com a definição que lhe foi conferida na versão consolidada, que compõe o Anexo I ao presente Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. O presente Primeiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, sendo certo que permanecem inalteradas as demais disposições do Contrato de Cessão, anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o Primeiro Aditamento ora celebrado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

3.2. A Cedente se obriga a realizar, às suas expensas, a averbação deste Primeiro Aditamento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura do Primeiro Aditamento, o que deverá ser comprovado em até 02 (dois) dias corridos da obtenção dos registros.

3.3. Caso qualquer das disposições deste Primeiro Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na melhor forma, produza o mesmo efeito e reflita a intenção original das Partes.

3.4. As Partes reconhecem e declaram que o presente Primeiro Aditamento integrará o Contrato de Cessão, para todos os fins e efeitos de direito, devendo ser interpretados este Primeiro Aditamento e o Contrato de Cessão em conjunto.

CLÁUSULA QUARTA – DA ARBITRAGEM

4.1. As Partes, desde já, reconhecem e estipulam, conforme previsto na Cláusula Décima Quinta do Contrato de Cessão ("Cláusula Arbitral") consolidado, inserido no Anexo I ao presente, que eventuais questões ou litígios decorrentes do presente Primeiro Aditamento serão, definitivamente, submetidas à arbitragem, que fica incorporada ao presente Primeiro Aditamento.

4.2. Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, conforme a Cláusula Arbitral, fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial renunciando expressamente a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Primeiro Aditamento em uma única via eletrônica, na presença de 02 (duas) testemunhas.

ANEXO I

VERSÃO CONSOLIDADA DO CONTRATO DE CESSÃO

“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 cedente:

ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART SERVICE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.554.843/0001-47, com sede na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, na Rua das Bromélias, s/n, Quadra H, Lotes 13 e 14, bairro Village I, CEP 45.810-00, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Encantos de Itaperapuã” ou “Cedente”);

- na qualidade de Securitizadora:

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

- na qualidade de fiadores:

HOSPEDAR PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.950.257/0001-23, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, na Rua Copaíba, Lote 01, Bloco B, Edifício Centro Empresarial DF Century Plaza, Sala 2.401, bairro Águas Claras, CEP 71.919-900, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Hospedar”);

ANA PAULA MACÊDO DOS SANTOS, brasileira, empresária, solteira, inscrita no CPF/ME sob o nº 003.381.453-89, residente e domiciliada na Cidade de Brasília, Distrito Federal, na Quadra CSB 10 SN, Lote 6/7, Bloco A, apto. 1.402, bairro Taguatinga do Sul, CEP 72.015-605 (“Sra. Ana Paula” e, quando em conjunto com a Hospedar, simplesmente denominados “Fiadores”).

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

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- a) a Cedente é desenvolvedora do empreendimento imobiliário denominado “Hotel Encantos de Itaperapuã”, sendo desenvolvido e edificado no imóvel objeto da matrícula nº 42.615 do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Porto Seguro, Estado da Bahia (“Imóvel”), constituído por 48 (quarenta e oito) unidades habitacionais (“Empreendimento Imobiliário”), divididas em 1.248 (mil duzentas e quarenta e oito) frações, sendo que serão comercializadas apenas 1.175 (mil cento e setenta e cinco) pelo regime de multipropriedade (“Frações Imobiliárias”);
- b) as Frações Imobiliárias são comercializadas por meio de “Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária no Regime de Multipropriedade (Frações/ Cotas Imobiliárias)” (“Contratos Imobiliários”) celebrados entre os promitentes compradores das Frações Imobiliárias (“Devedores”) e a Cedente;
- c) nos termos dos Contratos Imobiliários relativos à Frações Imobiliárias, os Devedores são obrigados, relativamente às Frações Imobiliárias, (i) a realizar o pagamento do preço de aquisição das respectivas Frações Imobiliárias, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como (ii) a arcar com todos os outros créditos devidos pelos Devedores em virtude dos respectivos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários (sendo os direitos creditórios mencionados em “i” e “ii” acima adiante designados, quando em conjunto, simplesmente como (“Créditos Imobiliários”);
- d) do outro lado, a Securitizadora é uma companhia securitizadora cuja principal atividade é adquirir recebíveis imobiliários para lastrear instrumentos financeiros denominados Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 2017 (“Lei 9.514”), e da Instrução nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e distribuí-los no mercado de capitais a investidores interessados em receber seus rendimentos por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, da CVM (“Oferta Restrita”), viabilizando, desta forma, a captação de recursos para destinar a projetos como as incorporações;
- e) a Securitizadora tem a intenção de adquirir recebíveis oriundos da venda das Frações Imobiliárias para lastrear uma emissão de CRI;
- f) para assegurar que os projetos rendam frutos econômicos e, consequentemente, viabilizem o pagamento dos investimentos feitos pelos investidores de CRI, a Securitizadora cria e mantém uma estrutura jurídica e operacional voltada à diligente administração dos projetos, de

seus recebíveis, de suas obras e do crédito da Cedente, além de agregar as garantias indicadas neste instrumento à estrutura financeira de captação;

g) sendo assim, o presente Contrato de Cessão tem por escopo regular a aquisição, pela Securitizadora, dos recebíveis oriundos da venda das Frações Imobiliárias para lastrear uma emissão de CRI; e a relação entre a Cedente como desenvolvedora de projetos imobiliários, originadora e administradora de seus recebíveis, e a Securitizadora como captadora de recursos junto a investidores e administradora de seus investimentos, tudo no âmbito de uma securitização de créditos, aplicando-se à presente transação o disposto no artigo 136, parágrafo 1º, da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;

h) o Empreendimento Imobiliário tem as seguintes características:

<u>“Empreendimento Imobiliário”</u>	edificação imobiliária composta por 48 (quarenta e oito) unidades habitacionais, divididas em 1.248 (mil duzentas e quarenta e oito) frações, sendo que 1.175 (mil, cento e setenta e cinco) frações serão comercializadas, desenvolvido nos moldes da Lei nº 4.591, definida abaixo;
<u>“Cedente”</u>	a Encantos de Itaperapuã Apart Service Ltda., conforme definida acima;
<u>“Imóvel”</u>	imóvel objeto da matrícula nº 42.615 do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Porto Seguro – BA;
<u>“Frações Imobiliárias”</u>	quando referidas em conjunto, todas as 1.175 (mil cento e setenta e cinco) cotas do Empreendimento Imobiliário que serão comercializadas;
<u>“Contratos Imobiliários”</u>	cada Fração Imobiliária é comercializada por meio da celebração de um “Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária no Regime de Multipropriedade (Frações/ Cotas Imobiliárias)”;
<u>“Devedores”</u>	são os promitentes compradores das Frações Imobiliárias;
<u>“Participação da Cedente”</u>	100% (cem por cento) da receita de vendas das Frações Imobiliárias, após descontados os valores gastos com corretagem e comissão de vendas;
<u>“Contrato de Parceria”</u>	não há;
<u>“Proprietária”</u>	a Encantos de Itaperapuã Apart Service Ltda., conforme definida acima;

i) serão utilizadas as seguintes definições adicionais relacionadas aos projetos:

DocuSign Envelope ID: C6C83B5C-FEA9-46C9-A2EB-5538819D1D99

<u>"Código Civil"</u>	<i>Lei Federal nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;</i>
<u>"Código de Processo Civil"</u>	<i>Lei Federal nº 13.105 de 16 de março de 2015, conforme alterada;</i>
<u>"Créditos Imobiliários"</u>	<i>Créditos decorrentes dos Contratos Imobiliários formalizados e a serem formalizados no futuro, em que os Devedores são e serão obrigados, relativamente às Frações Imobiliárias, (i) a realizar o pagamento do preço de aquisição das respectivas Frações Imobiliárias, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como (ii) a arcar com todos os outros créditos devidos pelos Devedores em virtude dos respectivos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários;</i>
<u>"Créditos Cedidos Fiduciariamente"</u>	<i>são os Créditos Imobiliários atuais e futuros, que foram e serão constituídos a partir da assinatura de Contratos Imobiliários, principalmente os decorrentes de comercializações das Frações Imobiliárias que estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque, ou que venham a integrar o estoque após distrato de Contratos Imobiliários vigentes;</i>
<u>"Créditos Imobiliários Totais"</u>	<i>são os Créditos Imobiliários e os Créditos Cedidos Fiduciariamente, quando mencionados em conjunto;</i>
<u>"Lei 4.591"</u>	<i>Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada;</i>

j) os Créditos Imobiliários Totais adquiridos da Cedente darão lastro às 487ª, 488ª, 489ª e 490ª 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:

(i) o "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças" (a "Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual a Cedente emitiu Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI"), custodiadas por

0869, de titularidade da Securitizadora (“Conta Centralizadora”), e deverão ser liquidados na forma do Termo de Securitização e nos prazos indicados abaixo.

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

2.3. Em contrapartida à Cessão de Créditos a Securitizadora pagará à Cedente o valor correspondente às quantias integralizadas pelos investidores dos CRI, descontados eventuais ágios (“Preço de Cessão”). Desde logo a Cedente reconhece e concorda que o montante efetivo do Preço de Cessão é variável e será determinado de acordo com a colocação dos CRI, na forma deste Contrato e do Termo de Securitização.

2.3.1. O Preço de Cessão será pago à Cedente em tranches, na conta 15339-7, agência 4198, mantida junto ao Banco Sicoob (756) (“Conta Autorizada da Cedente”).

2.4. Primeira Tranche: A primeira tranche do Preço de Cessão, no valor correspondente ao montante de liquidação de até 7.000 (sete mil) unidades de CRI, será paga em até 10 (dez) dias úteis da implementação das Condições Precedentes, conforme os CRI correspondentes forem integralizados, e seu poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI correspondentes.

2.5. Segunda Tranche: A segunda tranche do Preço de Cessão, no valor correspondente ao montante de liquidação de até 1.400 (mil e quatrocentas) unidades de CRI, será paga conforme os CRI forem integralizados, em dinheiro. O valor desta parcela poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI correspondentes. Seu pagamento ocorrerá em até 10 (dez) dias úteis da implementação das seguintes condições precedentes adicionais: (i) verificação do atendimento das Razões de Garantia (definidas na Cláusula Quarta) considerando-se o valor do saldo devedor dos CRI integralizados até então, acrescido do valor de emissão dos CRI da segunda tranche; e (ii) aceitação expressados dos investidores, a seu exclusivo critério.

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

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

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

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

- a) não estão sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora com terceiros;
- b) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese (“Patrimônio Separado”);
- c) permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral dos CRI;
- d) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados, bem como dos respectivos custos de sua administração;
- e) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora; e
- f) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser executidos 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.

- c) usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os Créditos Imobiliários Totais e exercer os demais direitos conferidos à Cedente nos Contratos Imobiliários; e
- d) receber diretamente dos Devedores os Créditos Imobiliários Totais.

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

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

4.2. 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 na Conta Centralizadora ao longo do Mês de Competência e cuja natureza seja de “antecipação de Créditos Imobiliários Totais”. Outras informações devidas pela Cedente e pelo Servicer relacionados aos Créditos Imobiliários Totais encontram-se detalhadas no Contrato de Servicing.

- 4.2.1. 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:
- (a) Pagamento em 30/03: Antecipação;

(b) Pagamento em 02/04: pagamento regular;

(c) Pagamento em 17/04: pagamento regular; e

(d) Pagamento em 02/05: pagamento feito em atraso.

4.4. Caso seja verificado que os recursos recebidos na Conta Centralizadora no Mês de Competência tenham sido superiores aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos, a Securitizadora deverá proceder, após o aceite da Cedente no respectivo Cálculo de Excedente, ao pagamento do excedente à Cedente. Referido excedente será pago a título de “Saldo Remanescente do Preço da Cessão”, consistindo em ajuste do Preço de Cessão originalmente pactuado, e desde que não haja qualquer inadimplemento, pecuniário ou não, de qualquer das Obrigações Garantidas, excetuados inadimplementos dos Devedores nos Contratos Imobiliários.

4.5. Caso, ao contrário do disposto no item 4.4. acima, o Cálculo de Excedente indique que os recursos recebidos na Conta Centralizadora no Mês de Competência tenham sido inferiores aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos, a Securitizadora notificará a Cedente e os Fiadores para que complementem os valores faltantes nos termos da Coobrigação e Fiança referidas na Cláusula Quinta ao presente instrumento. Cedente e 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 Coobrigação e 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, a Cedente e os 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 Coobrigação e 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.

4.6. Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Cedente deverá mensalmente assegurar que os valores referentes aos Créditos Imobiliários Totais (líquidos das Antecipações) recebidos na Conta Centralizadora ao longo de um Mês de Competência seja equivalente a, pelo menos, 130% (cento e trinta 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:

$$CIT_m > RG_m \times (PMT + Despesas Recorrentes)$$

Onde:
 CIT_m = Créditos Imobiliários Totais recebidos no Mês de Competência, sem Antecipações
 RG_m = Razão de Garantia do Fluxo Mensal
 PMT = Parcela do CRI do Mês de Apuração

4.7. Em complemento à Razão de Garantia do Fluxo Mensal e, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Cedente deverá mensalmente assegurar que (i) o valor presente do saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários Totais de um Mês de 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) 130% (cento e trinta 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:

$$VP(CIT_l) = RG_{SD} \times (SD_{CRI})$$

Onde:

VP = Valor Presente à taxa de emissão dos CRI, no Mês de Competência

CIT_l = Créditos Imobiliários Totais elegíveis do Mês de Competência

RG_{SD} = Razão de Garantia do Saldo Devedor

SD_{CRI}

= Saldo devedor dos CRI integralizados até o último dia do Mês de Competência, menos o valor do Fundo de Reserva

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”):

- a) nenhuma parcela em atraso por mais de 120 (cento e vinte) dias;
- b) ser oriundo do Empreendimento Imobiliário e ter respectivo Contrato Imobiliário celebrado nos termos da Lei 4.591/64;
- c) os 10 (dez) maiores Devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Créditos Imobiliários Totais;
- d) os Créditos Imobiliários Totais não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da Cedente; e
- e) uma única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Totais.

4.8. 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

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

5.3. Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, e conforme já indicado na Cláusula Primeira, a Cedente neste ato outorga a Cessão Fiduciária à Securitizadora, nos termos do Código Civil, da Lei 9.514 e demais disposições legais aplicáveis à propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos bens e direitos indicados abaixo, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições.

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

5.3.4. Sempre que forem celebrados novos Contratos Imobiliários, a Cedente obriga-se a fazer com que observem os Critérios de Elegibilidade, bem como a acrescentar à garantia

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

5.6. Fiança: Os Fiadores comparecem ao presente Contrato de Cessão para prestar garantia fidejussória, mediante a aposição de suas assinaturas neste instrumento, na condição de solidariamente coobrigadas e principais pagadoras, com a Cedente, 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 assumir a Fiança.

5.6.1. Os Fiadores poderão vir, a qualquer tempo, a ser chamados para honrar as Obrigações Garantidas, principalmente na forma da Ordem de Pagamentos, 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.

5.6.2. 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, data na qual será devidamente extinta.

5.6.3. Nenhuma objeção ou oposição da Cedente poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora.

5.6.4. 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 da Cedente com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por eles, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.

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

5.7.1. A Cedente e os 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 Cedente 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.

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

5.7.3. 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.

5.7.4. Toda vez que o Fundo de Reserva estiver descomposto, a Securitizadora poderá promover sua recomposição (i) notificar a Cedente e os Fiadores ordenando que estes aportem os recursos faltantes dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da referida notificação, e/ou (ii) mediante a utilização de recursos da Ordem de Pagamentos, de recursos do Saldo Remanescente do Preço de Cessão, ou de qualquer recurso devido à Cedente.

5.8. 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

- 6.1. A operação de captação de recursos por meio de emissão dos CRI poderá ter seu término antecipado em razão da vontade da Cedente, da não conformidade do Empreendimento Imobiliário, da deterioração da carteira de créditos que suporta o pagamento dos CRI, da deterioração do crédito da Cedente 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.
- 6.2. A Cedente poderá, a seu exclusivo critério e conveniência, antecipar o término da operação de captação de recursos, desta forma recomprando parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários mediante requerimento formal nesse sentido, enviado com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos da efetiva data de recompra ("Recompra Facultativa"). Nessa hipótese, a Cedente ficará obrigada a pagar à Securitizadora, de uma só vez, (i) o valor integral do saldo devedor dos CRI (atualizado monetariamente até sua próxima data de pagamento, 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 40º (quadragésimo) mês 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 à Cedente o Valor da Recompra Facultativa com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data de recompra pretendida. Feito o pagamento pela Cedente, a Securitizadora fará o 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.
- 6.3. 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 e a Cedente, em razão da Fiança e da Coobrigação, se obrigam, solidariamente, a recomprar os Créditos Imobiliários afetados ("Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários"). A Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários obedecerá a Ordem de Pagamentos e demais procedimentos da Cláusula Quarta, somente será feita se as Razões de Garantia estiverem desenquadradas, e será feita em montante suficiente para o reenquadramento. São as hipóteses:

- a) inadimplimento de um Crédito Imobiliário por prazo igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias, ou qualquer outro tipo de desenquadramento dos Critérios de Elegibilidade, ocasionando desenquadramento da Razão de Garantia;
- b) se houver qualquer questionamento, judicial ou não, do Devedor em relação ao Contrato Imobiliário, ou da Cedente e/ou dos Fiadores em relação ao Contrato de Cessão e/ou às Garantias, principalmente se ligado à formalização do Contrato Imobiliário;
- c) se qualquer CCI não tenha sido transferida à Securitizadora no sistema do Balcão B3, ou se qualquer outro tipo de formalização da Cessão de Créditos, principalmente aquelas descritas na Cláusula Terceira, não tiver sido realizada por culpa da Cedente;
- d) 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;
- e) se houver a cessão dos direitos do Contrato Imobiliário pelo Devedor em desobediência ao disposto no Contrato de Servicing e;
- f) caso seja apurada qualquer informação inverídica e/ou documentação falsa em relação às informações apresentadas pela Cedente para a auditoria jurídica e financeira dos Contratos Imobiliários, inclusive incorreção no valor dos Créditos Imobiliários ou nas declarações prestadas no presente Contrato de Cessão.

6.4. 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 e a Cedente, em razão da Fiança e da Coobrigação, se obrigam a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("Recompra Total dos Créditos Imobiliários"), de forma a permitir que a Securitizadora resgate a totalidade dos CRI e encerre a operação de captação:

- a) a não formalização das Garantias 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 conferidas à Securitizadora;
- b) descumprimento, pela Cedente 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 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que se tornou devida referida obrigação, caso seja uma obrigação não pecuniária, ou 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que se tornou devida referida obrigação, caso se trate de uma

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 905,48	R\$ 257,77	R\$ 175,63	R\$ 48,32	R\$ 62,82	R\$ 43,50	R\$ 18,97	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.512,49

DocuSign Envelope ID: C6C83B5C-FEA9-46C9-A2EB-5538819D1D99

obrigação pecuniária;

c) a Cedente e/ou qualquer sociedade que a controlar, direta ou indiretamente ("Controladora") e/ou qualquer pessoa ou sociedade que possua participação societária igual ou superior a 20% (vinte por cento) na Cedente ("Sócio Relevante") e/ou qualquer dos Garantidores, conforme aplicável, venham, conforme o caso: (i) requerer sua recuperação judicial ou extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) propor plano de recuperação extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente da homologação do referido plano; (iii) requerer sua falência, ter sua falência ou insolvência civil requerida ou decretada; ou, ainda, (iv) estar sujeita a qualquer forma de concurso de credores;

d) se houver 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 extinção, dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção dos Fiadores pessoas jurídicas;

e) se houver fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reestruturação societária da Cedente e/ou das Controladoras e/ou qualquer Sócio Relevante, que acarrete na alteração do controle atual, indireto, da Cedente ou das Controladoras, e/ou afete a capacidade da Cedente e/ou das Controladoras de honrar as obrigações assumidas neste contrato, sem a prévia anuência, por escrito, da Securitizadora;

f) *se houver redução de capital da Cedente ou dos Fiadores, conforme aplicável, sem a prévia concordância, por escrito, da Securitizadora;*

g) se a Cedente, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Securitizadora, aprovar deliberações que afetem o controle societário da Cedente e dos Fiadores e/ou seu controle sobre o Empreendimento Imobiliário e/ou os Créditos Imobiliários Totais, que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, sob pena de ineficácia perante as sociedades: (i) emissão de novas quotas representativas do capital social da Cedente e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de quotas, alienação, promessa de alienação, constituição de ônus ou gravames sobre as quotas representativas do capital social da Cedente que não a Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação da Cedente; (iii) dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Cedente; (iv) redução do capital social ou resgate de quotas representativas do capital social da Cedente; (v) distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos aos sócios da Cedente antes da quitação integral das Obrigações

Protocolo nº 1.389.825 de 02/08/2021 às 09:58:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.386.527** em **02/08/2021** e averbado no registro nº 1.376.942 de 04/01/2021 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 905,48	R\$ 257,77	R\$ 175,63	R\$ 48,32	R\$ 62,82	R\$ 43,50	R\$ 18,97	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.512,49

DocuSign Envelope ID: C6C83B5C-FEA9-46C9-A2EB-5538819D1D99

Garantias; (vi) participação pela Cedente em qualquer operação que faça com que as declarações e garantias prestadas no presente contrato deixem de ser verdadeiras; sendo que a Cedente deverá comunicar a Securitizadora com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados da data prevista para a realização das referidas deliberações;

h) se houver alteração do objeto social da Cedente, de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novas negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Cedente, sem a prévia concordância, por escrito, da Securitizadora;

i) caso ocorra a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que afetem o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Cedente, e possam comprometer a capacidade da Cedente de honrar suas respectivas obrigações, presentes e futuras, estabelecidas neste instrumento;

j) se houver protesto legítimo de títulos, contra a Cedente, 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\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem que a sustação seja obtida no prazo legal;

k) no caso de não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado, contra a Cedente ou contra os Fiadores, em valor individual ou agregado igual ou maior do que R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu valor equivalente em outras moedas;

l) se, contra os 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\$ 1.000.000,00 (um milhão 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;

m) caso a Cedente deixe de apresentar, mensalmente à Securitizadora, relatório de gestão hoteleira que verse sobre os seguintes pontos: (i) funcionamento operacional do Empreendimento Imobiliário, onde fiquem evidenciados os resultados financeiros e operacionais da gestão hoteleira; e (ii) o valor arrecadado com o aluguel de cada uma das Frações Imobiliárias, bem como uma avaliação da satisfação dos Devedores a respeito do

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 905,48	R\$ 257,77	R\$ 175,63	R\$ 48,32	R\$ 62,82	R\$ 43,50	R\$ 18,97	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.512,49

DocuSign Envelope ID: C6C83B5C-FEA9-46C9-A2EB-5538819D1D99

controladas, e/ou dos Fiadores;

- x) *ocorrência de qualquer outro tipo de alavancagem financeira pela Cedente;*
- y) *ações ou processos (judiciais ou administrativos) envolvendo os imóveis e/ou o Empreendimento Imobiliário que afetem a venda das frações;*
- z) *caso a Cedente desenvolva quaisquer atividades que não estejam relacionadas com o Empreendimento Imobiliário específico da Operação, conforme descritos nos itens “h” e “i” das “Considerações Preliminares”;*
- aa) *utilização dos recursos captados em desconformidade com a destinação dos recursos previstas neste instrumento; e*
- bb) *caso a Cedente, suas controladas, Controladoras, sócios, administradores, funcionários, empregados, ou qualquer pessoa a eles ligadas, sejam implicadas em inquéritos civis ou criminais, ou sejam condenadas por crime (principalmente os constantes da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada; da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; e da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013), ou de qualquer maneira sejam implicadas em situações que possam vir a denegrir o nome, marca ou imagem da Securitizadora, suas sociedades correlatas, sócios e administradores.*

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

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

6.5.1. Quando notificados sobre a exigência de Recompra Total dos Créditos Imobiliários, a Cedente 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.

6.6. Sem prejuízo da configuração de uma Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários, e inclusive em caso de descumprimentos deste instrumento que não configurem tais hipóteses, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, de acordo com a gravidade do inadimplemento pela Cedente ou pelos Fiadores e como forma de penalidade alternativa à Recompra Total dos Créditos Imobiliários, reter pagamentos devidos à Cedente nos termos deste instrumento até o cumprimento da obrigação inadimplida. A Securitizadora permanecerá com a faculdade de evoluir uma situação de retenção para uma situação de Recompra Total dos Créditos Imobiliários a qualquer momento. Até que a regularização da situação que motivou a retenção das devoluções aconteça, os pagamentos retidos não serão considerados para fins do cálculo das Razões de Garantia, ou para o adimplemento de outras obrigações eventuais da Cedente 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.

6.6.1. A Securitizadora poderá igualmente reter pagamentos devidos à Cedente no caso de esta estar inadimplente quanto as obrigações assumidas no Contrato de Servicing, ou quanto as obrigações de formalização previstas na Cláusula Terceira.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA MULTA INDENIZATÓRIA

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

devidos aos Devedores (“Multa Indenizatória”).

- 7.1.1. A Cedente deverá notificar a Securitizadora da ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas acima, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que qualquer delas tiver chegado ao seu conhecimento.
- 7.1.2. As Partes desde já declaram e acordam que no caso de distrato com devolução de valores, em nenhuma hipótese a Securitizadora estará obrigada a efetuar qualquer devolução de valores em benefício do Devedor, tendo em vista que (i) a Cedente obteve 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) a Cedente está obrigada a garantir a legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade dos Créditos Imobiliários, durante toda a operação; e (iii) a Cedente se manteve na posição contratual de vendedora, cedente e/ou proprietária das Frações Imobiliárias. Ainda, a Cedente se obriga a ressarcir integralmente a Securitizadora caso seja necessário dispende quaisquer recursos em razão de distrato com devolução de valores.
- 7.1.3. A Multa Indenizatória será paga no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Cedente, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Securitizadora com cópia para o Agente Fiduciário, noticiando a ocorrência do evento aqui previsto.
- 7.1.4. Os pagamentos recebidos pela Securitizadora a título de Multa Indenizatória, deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI, no pagamento das Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização.
- 7.1.5. Na hipótese de os Devedores fazerem jus a qualquer restituição dos valores até então pagos em decorrência dos Contratos Imobiliários, a Cedente deverá arcar com todos os encargos financeiros decorrentes de tal obrigação de restituição, isentando a Securitizadora de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido, inclusive obrigando-se em caso de pleito judicial a pleitear a retirada da Securitizadora do polo passivo de qualquer demanda.

CLÁUSULA OITAVA – DAS DECLARAÇÕES, COMPROMISSOS E OBRIGAÇÕES

- 8.1. Cada uma das Partes declara e garante, individualmente, às demais Partes que:
- a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações

Protocolo nº 1.389.825 de 02/08/2021 às 09:58:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.386.527** em **02/08/2021** e averbado no registro nº 1.376.942 de 04/01/2021 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 905,48	R\$ 257,77	R\$ 175,63	R\$ 48,32	R\$ 62,82	R\$ 43,50	R\$ 18,97	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.512,49

DocuSign Envelope ID: C6C83B5C-FEA9-46C9-A2EB-5538819D1D99

aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

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

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

d) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações nele estabelecidas não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial (i) de quaisquer contratos ou instrumentos dos quais as respectivas Partes, suas pessoas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade, ou (ii) de qualquer norma legal ou regulamentar a que as respectivas Partes, suas pessoas controladas, coligadas, ou controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, ou qualquer bem ou direito de propriedade estejam sujeitos;

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

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

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

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

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

judiciais, sempre no menor espaço de tempo possível.

- j) atestam a regularidade dos imóveis e do Empreendimento Imobiliário, incluído aprovações perante prefeitura e órgãos ambientais aplicáveis, entre outros;*
- k) atestam a inexistência de ações ou processos envolvendo a Cedente e/ou os Fiadores que possam afetar a cessão de créditos ora contratada;*
- l) 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;*
- m) que o Empreendimento Imobiliário é o único empreendimento em desenvolvimento pela Cedente;*
- n) atestam a inexistência de débitos fiscais, previdenciários ou de qualquer outra natureza ou perante terceiros que possa afetar a cessão de créditos ora contratada;*
- o) atestam a inexistência de passivo ambiental ou atividade poluidora no Empreendimento Imobiliário;*
- p) 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; e*
- q) atestam a inexistência de qualquer irregularidade na cadeia dominial dos imóveis objeto do Empreendimento Imobiliário, tampouco de qualquer razão para que os títulos de propriedade respectivos possam ser questionados.*

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

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

8.5. As Partes responsabilizam-se, ainda, pelos danos patrimoniais diretos e danos morais,

DocuSign Envelope ID: C6C83B5C-FEA9-46C9-A2EB-5538819D1D99

- f) *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;*
- g) *enviar à Securitizadora cópia de todos os Contratos Imobiliários celebrados com os respectivos Devedores, de modo a comprovar a alienação de cada uma das Frações Imobiliárias vinculadas à operação. Fica certo que a Cedente somente poderá alienar as Frações Imobiliárias do Empreendimento Imobiliário que não estão vinculadas à presente operação após a comprovação de que as Frações Imobiliárias que compõem a garantia de Cessão Fiduciária foram alienadas ao menos uma vez cada;*
- h) *Apresentar, dentro de 60 (sessenta) dias contados da presente data, a matrícula do Imóvel devidamente atualizada, constando o registro da instituição de condomínio sobre o Empreendimento Imobiliário;*
- i) *Celebrar, dentro de 90 (noventa) dias contados da apresentação da matrícula atualizada descrita no item “h” acima, versão registrada dos aditamentos aos respectivos Contratos Imobiliários, constando as alterações feitas no desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário;*
- j) *cumprir todas as obrigações, principais ou acessórias, necessárias ao regular exercício de suas atividades, incluindo, aquelas de natureza trabalhista, tributária, previdenciária ou ambiental;*
- k) *manter em dia todas as licenças necessárias ao regular exercício de suas atividades;*
- l) *apresentar suas demonstrações financeiras (auditadas ou não) conforme se tornem disponíveis; e*
- m) *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 o Empreendimento Imobiliário.*

CLÁUSULA NONA – DA FORMA DE PAGAMENTO E DA MORA

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

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

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

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

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

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

9.5. Salvo se de outra forma previsto nos Documentos da Operação, as obrigações pecuniárias assumidas pela Cedente e pelos Fiadores terão prazo de cura de 5 (cinco) Dias Úteis e as obrigações não pecuniárias terão prazo de cura de 10 (dez) Dias Úteis.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO ENCERRAMENTO DA OPERAÇÃO DE CAPTAÇÃO

10.1. Quando do pagamento da integralidade das Obrigações Garantidas, inclusos os pagamentos aos investidores dos CRI e as despesas do Patrimônio Separado, seja por meio do exercício da Recompra Facultativa, Recompra Total dos Créditos Imobiliários, pagamento da Multa Indenizatória, ou pela completa amortização dos CRI, situações que serão constatadas por meio da emissão do termo de quitação pelo Agente Fiduciário previsto no Termo de Securitização

(“Quitação do Agente Fiduciário”), os Créditos Imobiliários Totais que estiverem vinculados aos CRI e, por conseguinte, sob a titularidade da Securitizadora, serão liberados à Cedente, a título de pagamento de Saldo Remanescente do Preço da Cessão.

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

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS NOTIFICAÇÕES

Página 000049/000158 Registro Nº 1.386.527 02/08/2021	Protocolo nº 1.389.825 de 02/08/2021 às 09:58:09h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.386.527 em 02/08/2021 e averbado no registro nº 1.376.942 de 04/01/2021 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 905,48	R\$ 257,77	R\$ 175,63	R\$ 48,32	R\$ 62,82	R\$ 43,50	R\$ 18,97	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.512,49

DocuSign Envelope ID: C6C83B5C-FEA9-46C9-A2EB-5538819D1D99

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

(a) se para a Securitizadora:

FORTE SECURITIZADORA S.A.
Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conj. 41, Vila Olímpia
São Paulo – SP, CEP 04.551-010
At.: Rodrigo Ribeiro
Telefone: (11) 4118-0640
E-mail: gestao@fortesec.com.br

(b) se para a Cedente:

ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART SERVICE LTDA.
Rua Copaíba, Lote 01, Bloco B, Sala 2.401, Bairro Águas Claras
Edifício Centro Empresarial DF Century Plaza
Brasília - DF, CEP 71.919-540
At.: William Dantas
Telefone: (61) 99838-6699
E-mail: fabiomarques@grupohospedar.com.br e william@grupohospedar.com.br

(c) se para os Fiadores:

HOSPEDAR PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA.
Rua Copaíba, Lote 01, Bloco B, Sala 2.401, Bairro Águas Claras
Edifício Centro Empresarial DF Century Plaza
Brasília - DF, CEP 71.919-540
At.: William Dantas
Telefone: (61) 99838-6699
E-mail: fabiomarques@grupohospedar.com.br e william@grupohospedar.com.br

ANA PAULA MACÊDO DOS SANTOS.
Quadra CSB 10 SN, Lote 6/7, Bloco A, Apto. 1.402, Bairro Taguatinga
Brasília - DF, CEP 72.015-605
Telefone: (61) 3024-8474
E-mail: anapaula@grupohospedar.com.br

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

11.3. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DESPESAS

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

- a) Despesas Flat do Anexo IV e as despesas de manutenção do Patrimônio Separado indicadas no Anexo V (“Despesas Recorrentes” e, quando em conjunto com as Despesas Flat, as “Despesas”);
- b) averbações e transferências em cartório de registro de títulos e documentos e/ou juntas comerciais e registros de imóveis, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes;
- c) registro das CCI no Balcão B3 e seus respectivos emolumentos, bem como as demais despesas relacionadas à liquidação das CCI, incluindo contratação de instituição financeira liquidante da CCI;
- d) as despesas do patrimônio separado do CRI, tal como definidas no Termo de Securitização;
- e) excussão de garantias e todos os custos, emolumentos, tributos e despesas relacionadas;
- f) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para atender as exigências impostas pela CVM às companhias abertas e securitizadoras, para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, e para realização dos Créditos do Patrimônio Separado,

inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira, devendo comunicar a Cedente previamente;

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

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

12.3. Caso a Securitizadora venha a arcar com quaisquer despesas devidas pela Cedente nos termos deste Contrato de Cessão, a Securitizadora poderá solicitar o reembolso de tais despesas, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, desde que acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

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

CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA – DA TUTELA ESPECÍFICA

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

Página 000058/000158 Registro Nº 1.386.527 02/08/2021	Protocolo nº 1.389.825 de 02/08/2021 às 09:58:09h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.386.527 em 02/08/2021 e averbado no registro nº 1.376.942 de 04/01/2021 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 905,48	R\$ 257,77	R\$ 175,63	R\$ 48,32	R\$ 62,82	R\$ 43,50	R\$ 18,97	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.512,49

DocuSign Envelope ID: C6C83B5C-FEA9-46C9-A2EB-5538819D1D99

ANEXO I – A

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DA CESSÃO DE CRÉDITOS

				Saldo	
Nº				Devedor	Vencimento do
Ref.	Unidade	Nome do Cliente	CNPJ/CPF	(R\$)	Contrato
1	ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -	ADELSON COSTA MENEZES	09403929	21.306,57	01/05/2026
	BLOCO B/SUPERIOR/47/1		847		
2	ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -	ADELSON COSTA MENEZES	09403929	21.306,57	01/05/2026
	BLOCO B/TÉRREO/41/12		847		
3	ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -	ADEMIR JOSE ARAUJO ALVES	57825076	16.273,16	01/03/2024
	BLOCO B/TÉRREO/37/7		400		
4	ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -	ADENIRCE APARECIDA CARDOSO RODRIGUES	11705092	26.738,61	01/03/2027
	BLOCO A/TÉRREO/15/23		667		
5	ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -	ADILSON NUNES BEZERRA	46575693	25.701,68	01/02/2027
	BLOCO A/TÉRREO/5/7		415		
6	ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -	ADIR DIAS CAMARGOS	87968622	26.355,08	01/01/2027
	BLOCO A/TÉRREO/4/17		115		
7	ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -	ADRIANA LIMA DE OLIVEIRA DOS SANTOS	52190854	24.718,51	01/07/2025
	BLOCO A/TÉRREO/14/23		253		
8	ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -	ADRIANA SOUZA DE OLIVEIRA	16816576	10.476,60	01/05/2024
	BLOCO A/SUPERIOR/22/22		861		
9	ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -	ADRIANO DA SILVA POUBEL	07727868	9.451,61	01/04/2023
	BLOCO A/TÉRREO/16/24		795		

DocuSign Envelope ID: C6C83B5C-FEA9-46C9-A2EB-5538819D1D99

ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -	ROSANGELA BAUMANN DOS SANTOS	40877051		
595 BLOCO B/TÉRREO/39/24	PADUA	291	34.899,12	01/11/2029
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -	ROSE APARECIDA BATISTA PADOVANI	16855753		
596 BLOCO A/TÉRREO/9/6		825	42.750,89	01/05/2028
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -	ROSELI QUILES MARTINS	07654201		
597 BLOCO B/SUPERIOR/48/16		800	36.219,75	01/01/2027
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -	ROSEMILLE MACEDO ALENCAR SOBREIRA	04748600		
598 BLOCO A/TÉRREO/15/22		357	26.562,03	01/01/2027
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -	ROSIMAR MARQUES	02997399		
599 BLOCO B/TÉRREO/42/6		106	36.172,50	01/01/2027
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -	ROSINEIA FARIA GONÇALVES MARIANO	65029410		
600 BLOCO A/TÉRREO/3/15		791	21.194,18	01/01/2025
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -	ROZELY CHAGAS PIRES	42032679		
601 BLOCO A/TÉRREO/2/6		604	28.900,00	01/12/2029
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -	RUBENS CAVALHEIRO	76783448		
602 BLOCO A/SUPERIOR/24/6		800	18.566,33	01/02/2025
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -	RUBENS CAVALHEIRO	76783448		
603 BLOCO A/TÉRREO/10/18		800	21.595,17	01/02/2025
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -	RUBENS CAVALHEIRO	76783448		
604 BLOCO A/TÉRREO/17/2		800	21.595,17	01/02/2025
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -	RUBENS MELO MAGOGA	34221584		
605 BLOCO B/TÉRREO/39/20		807	28.477,43	01/08/2026
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -	RUDIMAR SCHMITZ	02004307		
606 BLOCO A/SUPERIOR/23/13		935	25.433,58	01/08/2028
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -	RUDIMAR SCHMITZ	02004307		
607 BLOCO A/SUPERIOR/34/8		935	24.215,34	01/08/2028

Página 000114/000158 Registro Nº 1.386.527 02/08/2021	Protocolo nº 1.389.825 de 02/08/2021 às 09:58:09h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.386.527 em 02/08/2021 e averbado no registro nº 1.376.942 de 04/01/2021 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 905,48	R\$ 257,77	R\$ 175,63	R\$ 48,32	R\$ 62,82	R\$ 43,50	R\$ 18,97	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.512,49

DocuSign Envelope ID: C6C83B5C-FEA9-46C9-A2EB-5538819D1D99

ANEXO I – B

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA, E INDICAÇÃO DAS FRAÇÕES IMOBILIÁRIAS ATUALMENTE EM ESTOQUE

				Saldo	Vencimento do
Nº				Devedor	Contrato
Ref.	Unidade	Nome do Cliente	CNPJ/CPF	(R\$)	
1	ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE - BLOCO A/SUPERIOR/26/2	ADENILZA DOS SANTOS CARVALHO	07519870693	10.031,84	01/02/2023
2	ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE - BLOCO B/SUPERIOR/45/14	ADRIANO MENDES DE OLIVEIRA M HELVECIO	01408415631	16.836,65	01/11/2024
3	ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE - BLOCO A/SUPERIOR/19/21	AGDA MARIA BARBOSA XAVIER	56420943604	32.490,32	01/02/2025
4	ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE - BLOCO A/TÉRREO/5/16	AGNALDO ROBERTO GARCIA	27196855850	23.423,54	01/09/2028
5	ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE - BLOCO B/SUPERIOR/48/5	AGOSTINHO FAGUNDES	57507058972	31.653,98	01/05/2027
6	ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE - BLOCO B/TÉRREO/38/22	AGOSTINHO FAGUNDES	57507058972	31.654,21	01/05/2027
7	ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE - BLOCO A/TÉRREO/3/18	AGOSTINHO MOREIRA	56488785672	7.803,62	01/08/2022
8	ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE - BLOCO A/SUPERIOR/24/20	ALBERTO EDEN FERREIRA	85354767687	28.137,60	01/10/2026
9	ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE - BLOCO B/TÉRREO/41/15	ALESSANDRA MARIA PRAZERES	79295444434	20.538,92	01/05/2025

DocuSign Envelope ID: C6C83B5C-FEA9-46C9-A2EB-5538819D1D99

ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -		001261375			
62 BLOCO A/SUPERIOR/19/4	CLAUDIA VIANA DE JESUS SANTOS	44	40.298,69	01/11/2026	
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -		008599481			
63 BLOCO A/TÉRREO/6/19	CLAUDIANA FERREIRA DOS SANTOS	29	29.833,12	01/03/2027	
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -		548732076			
64 BLOCO B/TÉRREO/42/20	CLAUDIO DE ABREU	49	21.445,50	01/05/2026	
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -		679529252			
65 BLOCO A/TÉRREO/8/2	CLEONICE PAIAO DA SILVA	53	25.491,57	01/04/2027	
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -		156129408			
66 BLOCO A/TÉRREO/11/3	CLEONICE PEREIRA AMARAL	07	15.237,97	01/07/2024	
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -		156129408			
67 BLOCO A/TÉRREO/11/8	CLEONICE PEREIRA AMARAL	07	14.597,03	01/07/2024	
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -		176811408			
68 BLOCO A/TÉRREO/5/25	CRISTIANA OLIVEIRA MARIANO SILVA	08	17.166,48	01/03/2024	
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -		012047812			
69 BLOCO A/TÉRREO/3/21	DAGMA MARTINS ALMEIDA	90	30.809,28	01/05/2027	
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -		670959847			
70 BLOCO B/TÉRREO/40/18	DANIEL AUGUSTO DE SOUZA	00	27.955,43	01/09/2025	
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -		670959847			
71 BLOCO B/TÉRREO/40/26	DANIEL AUGUSTO DE SOUZA	00	27.955,43	01/09/2025	
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -		009038241			
72 BLOCO A/SUPERIOR/23/10	DANIEL DINO DE SOUSA CARDOSO	24	17.677,43	01/11/2025	
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -		089788946			
73 BLOCO A/SUPERIOR/27/20	DANIEL GUSTAVO CASTORINO	07	16.288,60	01/07/2024	
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -		089788946			
74 BLOCO A/TÉRREO/12/24	DANIEL GUSTAVO CASTORINO	07	16.288,60	01/07/2024	

DocuSign Envelope ID: C6C83B5C-FEA9-46C9-A2EB-5538819D1D99

ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -									
101 BLOCO A/SUPERIOR/28/11	FABIANO SANTANA COSME	728619241	87	26.326,16	01/08/2024				
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -									
102 BLOCO A/TÉRREO/7/22	FABIO FRANCISCO TEIXEIRA MELO	020762205	18	10.397,88	01/03/2023				
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -									
103 BLOCO A/TÉRREO/6/5	FÁBIO LEMOS ABRAAO	630957857	04	19.352,57	01/02/2025				
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -									
104 BLOCO A/SUPERIOR/29/11	FABIO LOPES DE FARIAS	985502501	63	13.041,79	01/11/2023				
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -									
105 BLOCO A/TÉRREO/9/10	FABRICIO COSME	226502858	42	29.876,38	01/08/2025				
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -									
106 BLOCO B/SUPERIOR/45/2	FELIPE FERREIRA DE FREITAS	135220207	74	17.971,27	01/03/2025				
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -									
107 BLOCO B/SUPERIOR/43/21	FERNANDA MOURA DA SILVA	972493351	20	17.917,83	01/01/2025				
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -									
108 BLOCO A/SUPERIOR/20/24	FERNANDO MARCOS MACHADO DOS SANTOS	619957701	91	18.830,69	01/08/2024				
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -									
109 BLOCO B/TÉRREO/42/22	FILIPE SOARES PEREIRA	088848456	96	20.898,68	01/04/2025				
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -									
110 BLOCO A/SUPERIOR/26/5	FLAVIA FELIPE DE OLIVEIRA SALES	295168178	07	11.803,62	01/07/2023				
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -									
111 BLOCO B/SUPERIOR/44/13	FLAVIA MEDEIROS DE ALMEIDA	700413511	00	29.516,29	01/08/2027				
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -									
112 BLOCO A/TÉRREO/2/15	FLAVIANO SILVEIRA DOS SANTOS FILHO	224975011	49	18.532,54	01/11/2024				
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -									
113 BLOCO B/SUPERIOR/44/24	FRANCICLEIDE SOUZA DE ANDRADE	026906714	09	24.479,91	01/07/2025				

DocuSign Envelope ID: C6C83B5C-FEA9-46C9-A2EB-5538819D1D99

ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -		064912886		
153 BLOCO A/SUPERIOR/32/14	JANINE MATOS PIMENTA AMARAL	92	10.029,65	01/02/2023
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -		160933668		
154 BLOCO B/TÉRREO/40/24	JAQUELINE SANTOS FERNANDES	20	34.962,57	01/10/2026
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -		160933668		
155 BLOCO B/TÉRREO/40/5	JAQUELINE SANTOS FERNANDES	20	34.962,57	01/10/2026
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -		498909057		
156 BLOCO A/SUPERIOR/19/9	JESUS JOSE DA SILVA	87	27.968,01	01/11/2024
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -		454740998		
157 BLOCO A/TÉRREO/16/20	JHENEFAN PALOMA TESORE	60	16.448,59	01/10/2025
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -		029364166		
158 BLOCO A/SUPERIOR/34/13	JHON DA SILVA MIRANDA	80	5.362,50	01/03/2022
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -		040379451		
159 BLOCO A/TÉRREO/16/11	JOANA MARIA D'AGOSTINI BULLA	00	26.613,32	01/01/2027
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -		478510315		
160 BLOCO A/SUPERIOR/19/11	JOAO CARLOS DE CASTRO SAMPAIO	91	33.924,30	01/12/2024
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -		017649889		
161 BLOCO B/SUPERIOR/44/1	JOAO CARLOS LOBLEIN	30	26.606,96	01/12/2026
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -		303341016		
162 BLOCO A/TÉRREO/8/17	JOAO CARNEIRO DE SOUZA	20	26.200,65	01/04/2027
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -		001600691		
163 BLOCO A/SUPERIOR/24/2	JOAO FERNANDO LOPES OCAMPOS	73	26.336,92	01/12/2026
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -		030441524		
164 BLOCO A/SUPERIOR/25/14	JOAO GLEUDSON MARCELINO CORDEIRO	37	14.051,70	01/02/2024
ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART-SERVICE -		503152184		
165 BLOCO B/SUPERIOR/48/18	JOÃO MARIA DE MELO	87	27.047,43	01/09/2026

ANEXO III

TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA
(Cessão Fiduciária)

Número [•] Ano [•]:

- na qualidade de cedente,

ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART SERVICE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.554.843/0001-47, com sede na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, na Rua das Bromélias, s/n, Quadra H, Lotes 13 e 14, bairro Village I, CEP 45.810-00, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cedente");

- na qualidade de Securitizadora:

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

- na qualidade de fiadores:

HOSPEDAR PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.950.257/0001-23, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, na Rua Copaíba, Lote 01, Bloco B, Edifício Centro Empresarial DF Century Plaza, Sala 2.401, bairro Águas Claras, CEP 71.919-900, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Hospedar");

ANA PAULA MACÊDO DOS SANTOS, brasileira, empresária, solteira, inscrita no CPF/ME sob o nº 003.381.453-89, residente e domiciliada na Cidade de Brasília, Distrito Federal, na Quadra CSB 10 SN, Lote 6/7, Bloco A, apto. 1.402, bairro Taguatinga do Sul, CEP 72.015-605 ("Sra. Ana Paula" e, quando em conjunto com a Hospedar, simplesmente denominados "Fiadores").

(A Cedente, a Securitizadora e os Fiadores, adiante denominadas em conjunto como "Partes" ou, individual e indistintamente, "Parte").

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- a) Em 11 de dezembro 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, a Cedente cedeu fiduciariamente à Securitizadora os Créditos Imobiliários que viessem a ser constituídos após a celebração do Contrato de Cessão em razão da formalização de novos Contratos Imobiliários, e de Créditos Imobiliários decorrentes de novos Contratos Imobiliários celebrados em substituição a Contratos Imobiliários distratados, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato de Cessão) (“Créditos Cedidos Fiduciariamente”), mediante a formalização, assinatura e averbação deste instrumento em Cartório de Títulos e Documentos à margem do Contrato de Cessão; e
- c) a Cedente formalizou a venda das Frações Imobiliárias do Empreendimento Imobiliário (conforme definidos no Contrato de Cessão) por meio de “Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária no Regime de Multipropriedade (Frações/ Cotas Imobiliárias)”, conforme descritos no Anexo ao presente instrumento, e deseja 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 [•]/20[•] (“Termo de Cessão Fiduciária”) para formalizar a cessão fiduciária e transferir a titularidade fiduciária sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, decorrentes dos Contratos Imobiliários celebrados a partir de [dia] de [mês] de [ano], que passarão a fazer parte integrante das Garantias (conforme definidas no Contrato de Cessão).
- 1.2. A Cedente declara que os Créditos Cedidos Fiduciariamente atendem aos Critérios de Elegibilidade e se comprometem a entregar 1 (uma) via de cada um dos respectivos Contratos Imobiliários ao Agente Fiduciário na data da assinatura deste instrumento.
- 1.3. A Cedente se obriga, ainda, a realizar, às suas expensas, a averbação deste Termo de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes à margem do Contrato de Cessão, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos contados da data de

DocuSign Envelope ID: C6C83B5C-FEA9-46C9-A2EB-5538819D1D99

(Página de assinaturas do Termo de Cessão Fiduciária, firmado entre a Forte Securitizadora S.A., a Encantos de Itaperapuã Apart Service Ltda., a Hospedar Participações e Administração Ltda. e a Sra. Ana Paula Macêdo dos Santos)

FORTE SECURITIZADORA S.A.
Securitizadora

Nome: _____

Cargo: _____

Nome: _____

Cargo: _____

ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART SERVICE LTDA.
Cedente

Nome: _____

Cargo: _____

Nome: _____

Cargo: _____

HOSPEDAR PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA.
Fiador

ANA PAULA MACÊDO DOS SANTOS
Fiadora

Testemunhas

Nome: _____

RG: _____

CPF: _____

Nome: _____

RG: _____

CPF: _____

ANEXO VI

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA

ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART SERVICE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.554.843/0001-47, com sede na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, na Rua das Bromélias, s/n, Quadra H, Lotes 13 e 14, bairro Village I, CEP 45.810-00, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cedente" ou "Outorgante"); constitui e nomeia como sua bastante procuradora **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("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 11 de dezembro 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:

- (a) Para representar a Outorgante "em causa própria", nos termos do artigo 685 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), objetivando a inclusão da descrição de novos Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou a modificação das características dos Contratos Imobiliários, por meio da celebração de Termo de Cessão Fiduciária, em periodicidade trimestral, observado o Contrato de Cessão;
- (b) Para praticar todos os atos e celebrar todos os documentos, incluindo a assinatura e averbação dos Termos de Cessão Fiduciária e/ou de outros documentos exigidos nos termos da legislação vigente para o aperfeiçoamento ou manutenção da cessão fiduciária em garantia sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, conforme previsto no Contrato de Cessão; e
- (c) Com o fim de assegurar o cumprimento dos poderes conferidos no Contrato de Cessão, representar a Outorgante perante quaisquer cartórios de Registros de Títulos e Documentos nos quais o Contrato de Cessão, qualquer aditamento ou Termo de Cessão Fiduciária deva ser registrado;

Termos iniciados em letra maiúscula usados, mas não definidos no presente instrumento terão os significados a eles atribuídos ou incorporados por referência no Contrato de Cessão.

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

