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

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

- na qualidade de cedentes:

**EMPREENDIMENTOS JARDIM SPE LTDA.** sociedade empresária limitada, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 15.499.728/0001-87, com sede na Rua Nossa Senhora do Carmo, 224, sala 8C, Centro da Cidade de Unaí, Estado de Minas Gerais, CEP 38.610-034, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Jardim”);

**BALCÃO EMPREENDIMENTOS EIRELI,** sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.775.448/0001-02, com sede na Rua Nossa Senhora do Carmo, nº 224, sala 06C, Centro da Cidade de Unaí, Estado de Minas Gerais, CEP 38.610-000, neste ato representada na forma de seu Contrato Social(“Balcão” e, em conjunto com Jardim as “Cedentes Lotes”);

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, companhia hipotecária, inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.282.093/0001-50, com sede na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – Cj. 501, Floresta, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 90560-002, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“CHP” e, em conjunto com a Jardim e Balcão, as “Cedentes”); [MC: favor confirmar se a CCB será emitida em favor da CHP.]

- na qualidade de cessionária:

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

- na qualidade de fiadora:

**CIRNE MARIA DE OLIVEIRA MOURA**, brasileira, empresária, casada no regime da comunhão parcial de bens, portadora da Cédula de Identidade RG nº 1717629 – SSP/DF, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 459.390.982-15, residente e domiciliada na Rua Presidente Bernardes, nº 1.456, CS, Jardim, na Cidade de Unaí, Estado de Minas Geras, CEP 38.613-032 (“Fiadora”).

As Cedentes, a Securitizadora e a Fiadora, adiante denominados em conjunto como “Partes” ou, individual e indistintamente, “Parte”.

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

1. a Jardim e a Balcão estão desenvolvendo, respectivamente, dois empreendimentos imobiliários de loteamentos urbanos, denominados Loteamento Jardim e Loteamento Balcão (em conjunto, "Empreendimentos Imobiliários");
2. o Loteamento Jardim está com obras em andamento, com previsão de conclusão para março de 2021;
3. o Loteamento Balcão encontra-se com todas as obras concluídas;
4. os Empreendimentos Imobiliários são constituídos ao todo por 861 (oitocentos e sessenta e um) lotes, (“Lotes”), das quais 852 (oitocentos e cinquenta e um) já se encontram vendidos e 9 (nove) encontram-se em estoque;
5. a Jardim e a Balcão são titulares de Créditos Imobiliários Lotes e Créditos Cedidos Fiduciariamente decorrentes da venda a prazo de Lotes, por meio de Contratos Imobiliários firmados com os Devedores;
6. a Jardim e a Balcão emitiram, nesta data, em favor da CHP, as Cédulas de Crédito Bancário nº 61500048-7 e nº 61500049-5 (em conjunto, “CCB”), representativa dos Créditos Imobiliários CCB, por meio da qual a CHP, sujeito ao atendimento das condições precedentes para desembolso, concederá às Cedentes Lotes financiamento imobiliário no montante R$ [=] ([=]) (“Financiamento Imobiliário”), destinado ao reembolso de despesas incorridas pela Jardim e Balcão no] desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e nos empreendimentos “Sítios Estância El Dorado” “Residencial Jardim dos Ipês” e “Residencial Dona Zilicz Couto”;
7. a Securitizadora é uma companhia securitizadora cuja principal atividade é adquirir recebíveis imobiliários para lastrear instrumentos financeiros denominados certificados de recebíveis imobiliários, emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 2017, conforme alterada (“Lei 9.514”), e da Instrução nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, (“Instrução CVM 414) 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, viabilizando, desta forma, a captação de recursos para destiná-los a empreendimentos imobiliários;
8. a Securitizadora tem a intenção de adquirir os Créditos Imobiliários Lotes de titularidade da Jardim e da Balcão e os Créditos Imobiliários CCB de titularidade da CHP para lastrear os certificados de recebíveis imobiliários da [=]ª e da [=]ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora (“CRI”);
9. para assegurar que os projetos rendam frutos econômicos e, consequentemente, viabilizem o pagamento dos investimentos feitos pelos investidores dos CRI, a Securitizadora cria e mantém uma estrutura jurídica e operacional voltada à diligente administração dos projetos, de seus recebíveis, de suas obras e do crédito das Cedentes Lotes, além de agregar as garantias indicadas neste instrumento à estrutura financeira de captação;
10. sendo assim, o presente Contrato de Cessão tem por escopo regular a aquisição, pela Securitizadora, dos Créditos Imobiliários Totais para lastrear a emissão de CRI; e a relação entre a Jardim e a Balcão, como desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliários, as Cedentes Lotes, como emitentes dos Créditos Imobiliários CCB, e a Securitizadora, como captadora de recursos junto a investidores e administradora de seus investimentos, tudo no âmbito de uma operação de securitização de créditos;
11. os Empreendimentos Imobiliários têm as seguintes características:

| “Loteamento Jardim” | loteamento residencial denominado “*Residencial Vitória*”, desenvolvido nos moldes da Lei nº 6.766/79. |
| --- | --- |
| “Imóvel Jardim” | registro R-1-39.859, matrícula nº 39.859, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Unaí, Estado de Minas Gerais. |
| “Lotes Jardim” | 514 (quinhentos e quatorze) lotes, dos quais 508 (quinhentos e oito) já se encontram vendidos e 6 (seis) encontram-se em estoque. |
| “Contratos Imobiliários Jardim” | cada Lote é comercializado por meio da celebração de um *“[**Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel]” e/ou [“Contrato Particular de Promessa d e Compra e Venda de Bem Imóvel com Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia”]*. [MC: favor confirmar a denominação dos contratos celebrados a partir de dezembro de 2018. Na operação passada constava apenas o primeiro modelo de contrato.] |
| “Devedores Jardim” | são os promitentes compradores dos Lotes Jardim. |
| “Participação da Cedente” | 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários Jardim. |
| “Loteamento Balcão” | loteamento residencial denominado “*Residencial Maura Corrêa*”, desenvolvido nos moldes da Lei nº 6.766/79. |
| “Imóvel Balcão” | registro R.08/M.9.882, matrícula nº 9.882, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vazante, Estado de Minas Gerais. |
| “Lotes Balcão” | 347 (trezentos e quarente e sete) lotes, dos quais 344 (trezentos e quatro) já se encontram vendidos e 3 (três) encontram-se em estoque. [MC: A Balcão solicita que os 245 lotes da segunda etapa do loteamento não façam parte da operação. Ponto sob análise da Forte.] |
| “Contratos Imobiliários Balcão” | cada Unidade é comercializada por meio da celebração de um *“Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel”.* |
| “Devedores Balcão” | são os promitentes compradores dos Lotes Balcão. |
| “Participação da Cedente” | 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários Balcão. |

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

|  |  |
| --- | --- |
| “Contratos Imobiliários” | os Contratos Imobiliários Jardim e os Contratos Imobiliários Balcão, quando mencionados em conjunto. |
| “Devedores” | são os Devedores Jardim e os Devedores Balcão, quando mencionados em conjunto. |
| “Lotes” | os Lotes Jardim e os Lotes Balcão, quando mencionados em conjunto. |
| “Imóveis” | o Imóvel Jardim e o Imóvel Balcão, quando mencionados em conjunto. |
| “Créditos Imobiliários” | nos termos dos Contratos Imobiliários formalizados e a serem formalizados no futuro, os Devedores são e serão obrigados, relativamente aos respectivos Lotes, **(i)** a realizar o pagamento do preço dos Lotes adquiridos, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como, **(ii)** a arcar com todos os outros créditos devidos pelos respectivos Devedores em virtude dos respectivos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários, que serão objeto de Cessão de Créditos ou Cessão Fiduciária, conforme descritos no Anexo I-A e Anexo I-B, conforme aplicável. |
| “Créditos Imobiliários Lotes” | são os Créditos Imobiliários objeto da Cessão de Créditos, conforme listados no Anexo I-A. |
| “Créditos Imobiliários CCB” | nos termos das CCB, as Cedentes Lotes são obrigadas,relativamente ao Financiamento Imobiliário, a realizar o pagamento **(i)** da totalidade dos direitos creditórios oriundos do Financiamento Imobiliário, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos nas CCB, bem como **(ii)** todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Cedentes Lotes, ou titulados pela CHP por força das CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nas CCB. |
| “Créditos Cedidos Fiduciariamente” | são os Créditos Imobiliários objeto da Cessão de Fiduciária, conforme listados no Anexo I-B. |
| “Créditos Imobiliários Totais” | são os Créditos Imobiliários Lotes e os Créditos Imobiliários CCB, quando mencionados em conjunto. |

1. os Créditos Imobiliários Totais adquiridos das Cedentes darão lastro às [=]ª e [=]ª, Séries da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora (“Emissão”). A estruturação da Emissão e a captação de recursos pressupõem a contratação de prestadores de serviços e a celebração concomitante dos seguintes documentos (em conjunto, “Documentos da Operação”), nesta data:
2. os “*Instrumentos Particulares de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“Escrituras de Emissão de CCI”), por meio dos quais (1) a Jardim e a Balcão emitiram Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI Lotes”), custodiadas por uma instituição custodiante, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários Lotes de titularidade da Jardim e da Balcão, conforme aplicável; e (2) a Jardim e a Balcão emitiram Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI CCB”, em conjunto com as CCI Lotes, as “CCI”), custodiadas por uma instituição custodiante, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários CCB;
3. este *“Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”);
4. o *“Instrumento* Particular *de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*” (“Alienação Fiduciária de Quotas”), para que 56% (cinquenta e seis por cento) das quotas emitidas pela Jardim sirvam de garantia ao pagamento dos CRI;
5. o “*Contrato de Prestação de* Serviços *de Monitoramento de Carteira de Créditos*” (“Contrato de Servicing”), para contratar o Servicer, que fará o monitoramento da administração e cobrança dos Créditos Imobiliários;
6. o “*Termo de* Securitização *de Créditos Imobiliários da [=]ª e [=]ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”), para emitir os CRI e indicar um agente fiduciário para agir como representante de seus investidores;
7. o “*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.”* (“Contrato de Distribuição”), para contratar uma instituição intermediária para realizar a oferta pública de distribuição dos CRI a investidores;

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

Os termos aqui utilizados, estejam no singular ou no plural, quando iniciados com letra maiúscula, terão o significado a eles atribuídos no decorrer deste instrumento, ainda que posteriormente ao seu uso, ou nos demais Documentos da Operação.

**III – CLÁUSULAS**

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

* 1. De modo a viabilizar a captação de recursos pretendida pelas Cedentes as Partes aqui ajustam os termos e condições para: **(i)** a cessão definitiva e onerosa, a partir da presente data (inclusive), em caráter irrevogável e irretratável, dos Créditos Imobiliários Totais (“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 dos Lotes integrantes e que venham a integrar o estoque das Cedentes (“Cessão Fiduciária”).
     1. Os Créditos Imobiliários Lotes e os Créditos Imobiliários CCB objeto da Cessão de Créditos estão indicados no Anexo I – A; os Créditos Cedidos Fiduciariamente objeto da Cessão Fiduciária e os Lotes atualmente em estoque estão indicadas no Anexo I – B; e os Lotes que eventualmente já estejam quitados ou não integrem a presente operação estão indicados no Anexo I – C.
     2. Os Créditos Imobiliários CCB objeto da Cessão de Créditos, indicados no Anexo I – A, são cedidos de maneira definitiva e onerosa, a partir da presente data (inclusive), sem qualquer coobrigação da CHP, ou seja, sem qualquer responsabilidade pelo adimplemento do crédito por parte da Devedora,
     3. O saldo devedor nominal dos (i) Créditos Imobiliários Lotes é de R$ [•] ([•]); (ii) dos Créditos Imobiliários CCB é de R$ [•] ([•]); e (iii) dos Créditos Cedidos Fiduciariamente é de R$ [•] ([•]). Referido saldo está posicionado na data de [=], de acordo com o Relatório do Servicer.
     4. As Cedentes cedem e transferem à Securitizadora, e a Securitizadora adquire, os Créditos Imobiliários Totais representados pelas CCI, incluindo seu principal, juros, atualização monetária, garantias e demais acessórios, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza.
     5. Os Créditos Imobiliários Totais estão representados por CCI emitidas pelas Cedentes nos termos das respectivas Escrituras de Emissão de CCI, sendo que seus respectivos registros junto à B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – segmento CETIP (“B3 – Segmento CETIP UTVM”) e transferências à Securitizadora serão operacionalizados na modalidade “sem financeiro”.
  2. As Partes concordam que este Contrato de Cessão trata meramente de uma operação financeira de captação de recursos viabilizada pela cessão dos Créditos Imobiliários Totais, para que estes deem lastro aos CRI a serem emitidos pela Securitizadora, e por sua força a Securitizadora assumirá apenas a posição de credora dos Créditos Imobiliários Totais e de credora fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o que abrange todos os direitos e ações relativos aos Créditos Imobiliários Totais e aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, inclusive eventuais garantias.
     1. Em decorrência do disposto na Cláusula 1.2 acima, em relação aos Créditos Imobiliários Lotes, a Jardim e a Balcão permanecerão responsáveis por todas as obrigações assumidas perante os Devedores no âmbito dos Contratos Imobiliários e/ou terceiros em relação aos respectivos Empreendimento Imobiliários ou à comercialização dos Lotes, não havendo qualquer transferência de posição contratual entre as Cedentes Lotes e Securitizadora.
  3. Considerando que a presente Cessão de Créditos destina-se a viabilizar captação de recursos por meio dos CRI, os Créditos Imobiliários Totais permanecerão a eles vinculados até o integral cumprimento das obrigações decorrentes dos CRI, conforme refletidas nos Documentos da Operação, sendo essencial que os Créditos Imobiliários Totais mantenham as características, incluindo curso e conformação, necessárias para fazer frente a tais obrigações, e certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro dos CRI, e, portanto, somente poderá ser realizada mediante aprovação dos investidores em assembleia geral (“Assembleia dos Titulares dos CRI”) convocada para esse fim.
  4. As Cedentes e a Fiadora obrigam-se a adotar todas as medidas necessárias para fazer a presente Cessão de Créditos, a Cessão Fiduciária e as disposições e garantias dos demais Documentos da Operação sempre bons, firmes e valiosos, reconhecendo que seus termos e condições são essenciais para que a Securitizadora viabilize a captação de recursos, e para que os investidores invistam nos CRI.

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

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

1. celebração de todos os Documentos da Operação;
2. perfeita formalização deste Contrato de Cessão e respectivo registro nos Cartórios de Títulos e Documentos da sede/domicílio das Partes signatárias, quais sejam, nas Comarcas de [Unaí/MG, e São Paulo/SP]. A Balcão deverá realizar referido protocolo de registro em até 5 (cinco) dias contados desta data, obrigando-se a apresentar via registrada em 30 (trinta) dias contados desta data, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, em caso de exigências por parte do Cartório competente;
3. apresentação de vias originais ou cópia autenticada dos atos societários, devidamente arquivados nas juntas comerciais competentes, das Cedentes Lotes que aprovaram, conforme aplicável, a operação de captação de recursos, a assinatura dos Documentos da Operação, e a constituição de suas garantias;
4. registro da Alienação Fiduciária de Quotas nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes signatárias, nas Comarcas de [Unaí/MG e São Paulo/SP], bem como o protocolo para arquivamento da respectiva alteração do contrato social da Jardim na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais evidenciando cláusula de gravame sobre referidas quotas. Ambos os pedidos de registro deverão ser feitos em até 5 (cinco) dias contados desta data, e as vias registradas deverão ser apresentadas em 30 (trinta) dias contados desta data, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, em caso de exigências por parte do Cartório ou Junta competente;
5. apresentação de Relatório de Medição das obras dos Empreendimentos Imobiliários, com data de, no máximo, 30 (trinta) dias anteriores à presente, em termos satisfatórios à Securitizadora;
6. conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Securitizadora e do Coordenador Líder (conforme definido no Contrato de Distribuição), da auditoria jurídica das Cedentes Lotes, da Fiadora e dos Empreendimentos Imobiliários, mediante entrega de relatório de auditoria jurídica pelos assessores legais contratados para a operação;
7. apresentação da opinião legal da Oferta Restrita (conforme definido no Contrato de Distribuição), realizada pelos assessores legais contratados, em condições satisfatórias à Securitizadora e ao Coordenador Líder;
8. conclusão da parametrização da Conta Centralizadora para emissão dos boletos referentes aos Créditos Imobiliários;
9. conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Securitizadora e do Coordenador Líder, da auditoria jurídica e financeira dos Contratos Imobiliários, mediante entrega de relatório de auditoria pelo Servicer contratado para a operação (“Relatório do Servicer”);
10. a inexistência de inscrições em órgãos de proteção ao crédito, em nome das Cedentes Lotes, e/ou da Fiadora, de valor individual igual ou superior a R$[=] ([=]), ou em valor agregado de R$[=] ([=]);
11. não verificação de nenhuma das hipóteses de vencimento antecipado das CCB; e
12. não verificação de nenhuma das Hipóteses de Recompra Compulsória.
    * 1. Correrão por conta das Cedentes Lotes todas as despesas, taxas e/ou emolumentos devidos e necessários à formalização dos Documentos da Operação.
      2. Na hipótese da não implementação das Condições Precedentes em até 90 (noventa) dias contados da presente data, este instrumento poderá ser considerado resolvido de pleno direito pela Securitizadora, não produzindo quaisquer efeitos entre as Partes. Nesta hipótese, as Cedentes Lotes, conforme aplicável, deverão reembolsar a Securitizadora e os prestadores de serviço da operação por todas as despesas eventualmente incorridas, desde que devidamente comprovadas, cabendo à Securitizadora devolver às Cedentes Lotes os Créditos Imobiliários eventual já transferidos, inclusive por meio dos sistemas da B3 – Segmento CETIP UTVM.
13. Verificada a implementação das Condições Precedentes, estará efetivada a Cessão de Créditos e a Securitizadora, mediante instrução ao Coordenador Líder, chamará os investidores a integralizarem os CRI. Os valores das integralizações serão recebidos na conta nº [=], agência [=], mantida junto ao Banco [=], 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”, “g” “h” e “i”] da Cláusula 2.1 acima), a operação de captação será considerada aperfeiçoada, porém não ficando dispensadas as Cedentes Lotes 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 acima, ou, ante a inexistência de prazo específico, em até 30 (trinta) dias contados da primeira data de integralização dos CRI.

1. Em contrapartida à Cessão de Créditos, a Securitizadora pagará às Cedentes o valor correspondente às quantias integralizadas pelos investidores dos CRI, descontados eventuais ágios atribuídos o valor de integralização dos CRI (“Preço de Cessão”). Desde logo as Cedentes reconhecem e concordam que o montante efetivo do Preço de Cessão é variável e será determinado de acordo com a colocação dos CRI, na forma deste Contrato e do Termo de Securitização. O Preço de Cessão será pago às Cedentes em tranches, conforme abaixo.
2. Primeira Tranche: A primeira tranche, no valor correspondente ao montante de liquidação de até R$ 10.400.000,00 (dez milhões e quatrocentos mil reais), será paga em até 10 (dez) Dias Úteis, contados da implementação das Condições Precedentes, conforme os CRI correspondentes forem integralizados. O valor desta parcela poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI. [A primeira tranche será destinada às Cedentes Lotes por conta e ordem da CHP, a título de desembolso das CCB, e também representará o pagamento do Preço de Cessão dos Créditos Imobiliários CCB.] [CHP: Incluir a redação em amarelo.]
3. Segunda Tranche: A segunda tranche, no valor correspondente ao montante de liquidação de até R$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), será paga conforme os CRI forem integralizados, em dinheiro. O valor desta parcela poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI. Seu pagamento ocorrerá em até 10 (dez) Dias Úteis da implementação das seguintes condições precedentes adicionais: (i) verificação do atendimento das Razões de Garantia (definidas na Cláusula Quarta) considerando-se o valor do saldo devedor dos CRI integralizados até então, acrescido do valor de emissão dos CRI; (ii) apresentação de Relatório de Medição atestando que o Fundo de Obras existente à época é insuficiente para o reembolso dos custos de obra incorridos pelas Cedentes; e (iii) aceitação expressa dos investidores, a seu exclusivo critério.
4. A apresentação do Relatório de Medição como condição de integralização dos CRI e pagamento do Preço de Cessão tem por objetivo assegurar que as obras não fiquem desatendidas e atrasem por falta de capital. Por outro lado, há de se considerar o custo de oportunidade dos investidores dos CRI, que planejam seus aportes de acordo com o cronograma das obras incialmente previsto. Sendo assim, tanto (i) o adiantamento do cronograma de obras pode ensejar chamadas antecipadas de integralização dos investidores, quanto (ii) o atraso no cronograma de obras pode ensejar que investidores realizem as integralizações independentemente da insuficiência do Fundo de Obras. As partes sempre levarão em consideração tais fatores quando da análise do contexto de integralização.
5. 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:
6. todas e quaisquer despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos devidamente comprovadas e decorrentes da estruturação, da securitização e viabilização da Emissão, inclusive as despesas com honorários dos assessores legais, da instituição custodiante das CCI, do Coordenador Líder e da Securitizadora, conforme estimadas no Anexo IV (“Despesas Flat”), serão retidas na Conta Centralizadora para pagamento por conta e ordem das Cedentes Lotes;
7. valores de constituição de um “Fundo de Reserva” em garantia do pagamento dos CRI, correspondente às [02 (duas)] próximas parcelas de juros e amortização dos CRI até então integralizados (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”), serão retidos na Conta Centralizadora por conta e ordem das Cedentes Lotes;
8. valores de constituição de um “Fundo de Obras”, cujos recursos serão direcionados à conclusão das obras dos Empreendimentos Imobiliários, serão retidos na Conta Centralizadora por conta e ordem das Cedentes;
9. quitação do saldo devedor total das séries 276ª e 277ª da 1ª Emissão da Securitizadora;
10. outros valores poderão ser eventualmente retidos na Conta Centralizadora por conta e ordem das Cedentes Lotes, conforme indicação no Anexo II; e
11. os demais valores não retidos serão disponibilizados às Cedentes Lotes, para sua livre destinação, na conta 5011-3, agência 4199, mantida junto ao Sicoob Credgerais (756), de titularidade da Balcão (“Conta Autorizada”).

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

1. A cada pagamento de parcela do Preço da Cessão, as Cedentes Lotes darão à Securitizadora plena e geral quitação em relação à parcela do Preço da Cessão paga, valendo o comprovante da transferência bancária como comprovante de pagamento.
2. Nos termos do disposto no artigo 375 do Código Civil, a Securitizadora poderá compensar valores eventualmente devidos a ela ou a prestadores de serviços da operação pelas Cedentes Lotes contra quaisquer pagamentos devidos nos termos deste Contrato de Cessão, sendo vedado o contrário.
3. Além disso, tendo em vista que a captação dos recursos viabilizada por meio da emissão dos CRI visa prover à CHP o montante necessário para o desembolso do Financiamento Imobiliário às Cedentes Lotes, a Securitizadora poderá compensar eventualmente valores devidos à CHP ou a prestadores de serviços da operação pelas Cedentes Lotes contra quaisquer pagamentos devidos nos termos deste Contrato de Cessão, sendo tais valores descontados do desembolso do Financiamento Imobiliário.

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

1. Superadas as Condições Precedentes e observado o disposto na Cláusula 2.2.1 acima, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI passarão, a pertencer à Securitizadora, que ficará investida no direito de cobrar e receber dos Devedores e das Cedentes Lotes as prestações com vencimento a partir da respectiva data, assim como a exercer todos os direitos, ações e garantias que antes competiam às Cedentes, observados os termos desta Cláusula.
2. Todo e qualquer pagamento dos Créditos Imobiliários Totais e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deverão ser realizados exclusiva e unicamente na Conta Centralizadora.
   * 1. Sendo assim, as Cedentes Lotes se obrigam a (i) emitir os boletos dos Créditos Imobiliários Lotes com vencimento a partir desta data para pagamento na Conta Centralizadora, sendo certo que 100% (cem por cento) dos boletos deverão estar trocados até no máximo 60 (sessenta) dias contados da presente data; e (ii) realizar, a partir desta data, todos os pagamentos devidos sob a CCB diretamente na Conta Centralizadora.
     2. Para fins de notificação dos Devedores quanto à Cessão de Créditos e Cessão Fiduciária, na forma exigida pelo artigo 290 do Código Civil, as Cedentes Lotes se comprometem a inserir nos respectivos os boletos emitidos a partir desta data a seguinte mensagem: *“As parcelas devidas pelo lote adquirido foram cedidas à Forte Securitizadora S.A.*”. Comprovação do cumprimento desta obrigação poderá ser exigida pela Securitizadora a qualquer tempo, mediante envio de amostragem a ser verificada pelo Servicer, na forma do Contrato de Servicing.
     3. Alternativamente, as Cedentes Lotes poderão escolher outra forma de comunicação para cumprir a obrigação de notificação acima, desde que em tal comunicação constem informações mínimas necessárias à identificação da nova titularidade dos Créditos Imobiliários, conforme procedimento que deverá ser previamente submetido pelas Cedentes Lotes à Securitizadora e aprovado por esta última, a seu critério.
     4. Para os fins do artigo 290 do Código Civil, o comparecimento das Cedentes Lotes a este Contrato de Cessão serve como prova inequívoca de sua ciência a respeito da cessão de créditos decorrentes da CCB.
3. Durante toda a vigência da operação de CRI, (a) as Cedentes Lotes obrigam-se a transferir para a Conta Centralizadora todo e qualquer recurso que venham a receber diretamente dos Devedores em razão dos Créditos Imobiliários; e (b) a CHP obriga-se a transferir para a Conta Centralizadora todo e qualquer recurso que venha a receber diretamente das Cedentes Lotes em razão dos Créditos Imobiliários CCB, inclusive no que se refere a (i) pagamentos de parcelas em atraso, (ii) pagamento de antecipações, e (iii) pagamento de entradas e sinais, e excetuados pagamentos advindos de comissões e corretagens, conforme tenha sido acordado, ou não, entre a Securitizadora e as Cedentes Lotes. Semanalmente, as Cedentes Lotes e o Servicer apurarão os valores recebidos nas contas correntes de titularidade das Cedentes Lotes na semana imediatamente anterior, para validação do Servicer. A transferência de recursos para a Conta Centralizadora, pelas Cedentes Lotes, será feita em até 1 (um) Dia Útil contado da validação do Servicer (“Prazo de Repasse”).

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

3.3.2. A não transferência de recursos nos termos da Cláusula 3.3 acima obriga as Cedentes a pagar à Securitizadora uma 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 na Cláusula 3.3 acima e dos encargos aqui previstos. Até devida transferência para as Conta Centralizadora, as Cedentes serão fiéis depositárias dos valores ora mencionados.

1. 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 estão vinculados aos CRI, e serão computados e integrarão seu lastro até seu pagamento integral. Neste sentido, os Créditos Imobiliários Totais:
2. não estão sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora com terceiros;
3. constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese (“Patrimônio Separado”);
4. permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral dos CRI;
5. destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados, bem como dos respectivos custos de sua administração;
6. estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora; e
7. não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, ressalvados aqueles credores previstos no artigo 76, da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.

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

1. A Securitizadora, na qualidade de beneficiária dos Créditos Imobiliários Totais e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, tem todas as prerrogativas e direitos referentes a sua cobrança e recebimento. No entanto, por mera liberalidade da Securitizadora, a qual poderá ser revogada a qualquer tempo nos termos deste instrumento, a administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários continuarão sob responsabilidade da respectiva Cedente Unidade, e consistirão na realização de, exemplificativamente: (i) envio dos boletos de cobrança dos Créditos Imobiliários; (ii) verificação e cobrança dos Devedores inadimplentes; (iii) atualização de saldo devedor dos respectivos Créditos Imobiliários; (iv) verificação e efetivação de distratos; (v) manutenção, arquivamento e guarda de toda a documentação referente aos Créditos Imobiliários; e (vi) dentre outras atividades relacionadas à administração de carteira de recebíveis. A administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários CCB serão realizadas pela própria Securitizadora.
   * 1. A administração dos Créditos Imobiliários observará as disposições dos respectivos Contratos Imobiliários e, quando aplicáveis, as disposições legais e regulamentares, em especial o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, conforme alterada), e, conforme o caso, a Lei 4.591.
     2. As Cedentes Lotes deverão atuar na condição de fieis depositárias dos Contratos Imobiliários, dos demais documentos relacionados aos recebíveis deles decorrentes e aos Créditos Imobiliários, bem como dos demais Documentos da Operação (exceto em relação à via negociável das CCB, cuja custódia física ficará com a Securitizadora, nos termos do instrumentos das CCB) (“Documentos Comprobatórios”). A Securitizadora poderá, às expensas das Cedentes Lotes, realizar a contratação de empresa especializada para a guarda das vias originais dos Documentos Comprobatórios caso referida contratação venha a ser exigida (i) em razão de disposição regulatória a que a Securitizadora esteja submetida, ou (ii) como medida de salvaguarda aos direitos de cobrança, recebimento e/ou execução dos Créditos Imobiliários em benefício dos CRI.
     3. As Cedentes Lotes ficam obrigadas a entregar qualquer Documento Comprobatório em 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação pela Securitizadora.
     4. Considerando a elaboração do Relatório do Servicer previamente à implementação das Condições Precedentes deste Contrato de Cessão, e que tal relatório apontou deficiências de formalização dos Contratos Imobiliários, as Cedentes Lotes deverão sanar tais pendências, para verificação do Servicer, no prazo de 30 (trinta) dias contados da presente data.
2. Não obstante a liberalidade da Securitizadora indicada acima, e considerando que a performance da carteira de Créditos Imobiliários é essencial para o pagamento dos CRI, a Securitizadora contratará, por meio do Contrato de Servicing e às custas das Cedentes Lotes, empresa especializada (“Servicer”) no monitoramento de tais serviços para garantir que estejam sendo corretamente prestados.

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

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

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

1. Em razão da Cessão de Créditos e da Cessão Fiduciária, à Securitizadora é atribuído o direito de:
2. conservar e recuperar a posse dos Contratos Imobiliários, contra qualquer terceiro que venha a ameaçá-la, inclusive as próprias Cedentes Lotes;
3. promover a intimação dos Devedores inadimplentes;
4. promover a intimação das Cedentes Lotes, caso estas se tornem inadimplente das obrigações assumidas por meio das CCB;
5. usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os Créditos Imobiliários Totais e os Créditos Cedidos Fiduciariamente e exercer os demais direitos conferidos às Cedentes nos Contratos Imobiliários e nas CCB;
6. receber diretamente dos Devedores os Créditos Imobiliários; e
7. receber diretamente da Cedentes Lotes os Créditos Imobiliários CCB.

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

1. Considerando que a totalidade dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários Totais e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente 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 às Cedentes Lotes a título de Saldo Remanescente do Preço da Cessão.
2. A Securitizadora adotará o regime de caixa para apuração e utilização dos valores referentes aos Créditos Imobiliários. 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”. Outras informações devidas pelas Cedentes Lotes e pelo Servicer relacionados aos Créditos Imobiliários encontram-se detalhadas no Contrato de Servicing.

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

1. Pagamento em 30/03: Antecipação;
2. Pagamento em 02/04: pagamento regular;
3. Pagamento em 17/04: pagamento regular; e
4. Pagamento em 02/05: pagamento feito em atraso.

4.2.2. Serão igualmente considerados e tratados como Antecipações os recursos pagos a título de entrada/sinal que excederem 20% (vinte por cento) do valor total de uma nova venda, incluindo, portanto, os recursos oriundos de uma nova venda pagos de uma única vez (venda à vista).

4.2.3. Nos termos dos Contratos Imobiliários, no caso de quitação integral, por parte dos Devedores, na forma de Antecipação, o percentual equivalente a 45% (quarenta e cinco por cento), será descontado do saldo devedor original do respectivo Contrato Imobiliário.

1. Em cada Data de Apuração a Securitizadora reservará, na Conta Centralizadora, recursos recebidos durante o Mês de Competência em montante suficiente para realizar os pagamentos da seguinte ordem (“Ordem de Pagamentos”), cujos valores serão projetados para aquele Mês de Apuração:
2. Despesas do Patrimônio Separado, referente ao Mês de Apuração, e outras em aberto;
3. Obrigações Garantidas relacionadas ao pagamento dos CRI que estejam em aberto;
4. Remuneração dos [CRI Sêniores] devida no Mês de Apuração;
5. Amortização Programada dos [CRI Sêniores] devida no Mês de Apuração;
6. Remuneração dos [CRI Subordinados] devida no Mês de Apuração;
7. Amortização Programada dos [CRI Subordinados] devida no Mês de Apuração;
8. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, observado o Termo de Securitização, em razão de Antecipações;
9. Recomposição do Fundo de Reserva;
10. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, observado o Termo de Securitização, para reenquadramento das Razões de Garantia, na forma da Cláusula 4.8. e seguintes abaixo; e
11. Pagamento do Saldo Remanescente do Preço da Cessão nas respectivas Contas Autorizadas.

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

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

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

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

1. A Securitizadora poderá verificar, nas respectivas Datas de Apuração, que, em razão da Cessão Fiduciária, os recursos recebidos na Conta Centralizadora no Mês de Competência tenham sido superiores aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos. Neste caso, a Securitizadora deverá proceder, até o dia 08 (oito) do Mês de Apuração, ao pagamento do excedente às Cedentes Lotes. Referido excedente será pago a título de “Saldo Remanescente do Preço da Cessão”, consistindo em ajuste do Preço de Cessão originalmente pactuado, e desde que (i) haja excedente de recursos, observadas as Razões de Garantia; (ii) não haja inadimplemento, pecuniário ou não, de qualquer das Obrigações Garantidas, excetuado eventual inadimplemento dos Devedores nos Contratos Imobiliários; e (iii) as Cedentes Lotes estejam em dia com todas as obrigações indicadas no Contrato de Servicing.

4.4.1. O Saldo Remanescente do Preço de Cessão poderá ser compensado pela Securitizadora contra quaisquer obrigações pecuniárias das Cedentes Lotes em aberto à época.

1. 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 as Cedentes Lotes e a Fiadora para que complementem os valores faltantes nos termos da Coobrigação e da Fiança referidas na Cláusula Quinta ao presente instrumento. As Cedentes Lotes e a Fiadora 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, as Cedentes Lotes e Fiadora 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.

1. Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, as Cedentes Lotes deverão 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, [120% (cento e vinte por cento)] das Obrigações Garantidas referentes à parcela dos CRI do Mês de Apuração (“Razão de Garantia do Fluxo Mensal”). Para facilitar o entendimento, a fórmula abaixo será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão de Garantia do Fluxo Mensal:

Onde:

4.6.1. Os valores de antecipação e pré-pagamentos de Créditos Imobiliários Totais não serão considerados para fins do cálculo da Razão = de Garantia do Fluxo Mensal, sendo destinados diretamente à amortização antecipada e extraordinária dos CRI, na forma da Ordem de Pagamentos.

1. Em complemento à Razão de Garantia do Fluxo Mensal, e até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, as Cedentes Lotes deverão mensalmente assegurar que (i) o valor presente do saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários Totais de um Mês de Competência, consideradas somente suas parcelas com vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI, (ii) descontado à taxa de juros dos CRI, seja equivalente a, pelo menos, (iii) [120% (cento e vinte por cento)]do (a) saldo devedor dos CRI integralizados até então, calculado conforme o Termo de Securitização e posicionado no último dia do Mês de Competência, (b) subtraídos os valores integrantes do Fundo de Reserva (“Razão de Garantia do Saldo Devedor” e, em conjunto à Razão de Garantia do Fluxo Mensal, “Razões de Garantia”). Para facilitar o entendimento, a fórmula abaixo será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão de Garantia do Saldo Devedor:

Onde:

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

1. nenhuma parcela em atraso por mais de 120 (cento e vinte) dias;
2. ser oriundo dos respectivo Empreendimento Imobiliário e ter respectivo Contrato Imobiliário celebrado nos termos da Lei 6.766/79;
3. os 10 (dez) maiores Devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Créditos Imobiliários Totais;
4. os Créditos Imobiliários Totais não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico das Cedentes Lotes; e
5. uma única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Totais.
6. A Razão de Garantia do Fluxo Mensal de um Mês de Competência será apurada na respectiva Data de Apuração, enquanto a Razão de Garantia do Saldo Devedor será apurada no 20º (vigésimo) dia do respectivo Mês de Apuração quando este for Dia Útil, ou no próximo Dia Útil, conforme o caso. Quando da verificação de desenquadramento das Razões de Garantia a Securitizadora indicará o montante necessário a seu reenquadramento (calculado conforme a Cláusula 4.8.1) no Cálculo de Excedente (i) da própria Data de Apuração em que o desenquadramento foi verificado, no caso da Razão de Garantia do Fluxo Mensal, ou (ii) da próxima Data de Apuração, no caso da Razão de Garantia do Saldo Devedor, sendo referidos valores destinados à amortização extraordinária dos CRI na forma da Ordem de Pagamentos.

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

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

4.8.3. Sem prejuízo da manutenção do procedimento de reenquadramento indicado na Cláusula 4.8, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer momento após a verificação de desenquadramento das Razões de Garantia, notificar as Cedentes e/ou os Fiadores para que, em até 5 (cinco) Dias Úteis, depositem os valores necessários a seu reenquadramento.

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

**CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS DA OPERAÇÃO**

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

5.2.1. A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo as Cedentes e a Fiadora se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.

5.2.2. Em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, executar quaisquer das Garantias, sem ordem de preferência e, caso oportuno, ao mesmo tempo.

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

1. Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, e conforme já indicado na Cláusula Primeira, as Cedentes Lotes, neste ato, outorgam a Cessão Fiduciária à Securitizadora, nos termos da Lei 9.514.

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

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

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

5.3.4. Sempre que forem celebrados novos Contratos Imobiliários, as Cedentes Lotes obrigam-se a fazer com que observem os Critérios de Elegibilidade, bem como a acrescentar à garantia de Cessão Fiduciária os Créditos Cedidos Fiduciariamente, até a liquidação total das Obrigações Garantidas.

5.3.5. Não obstante os Créditos Cedidos Fiduciariamente estarem vinculados à Cessão Fiduciária a partir da assinatura de cada Contrato Imobiliário, as Partes se comprometem a celebrar “*Termo de Cessão Fiduciária*”, nos moldes constantes do Anexo III (“Termo de Cessão Fiduciária”), em periodicidade de critério da Securitizadora (mas nunca em intervalo menor que o trimestral), para formalizar a inclusão de novos (e/ou a modificação das características de antigos) Contratos Imobiliários, conforme informações recebidas pela Securitizadora e devidas pelas Cedentes Lotes nos termos do Contrato de Servicing. A celebração de tais Termos de Cessão Fiduciária será feita desde que haja necessidade. A participação ou interveniência da CHP nos Termos de Cessão Fiduciária fica expressamente dispensada, dado que seu objeto trata exclusivamente dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, cedidos pelas Cedentes Lotes, não havendo cessão de Créditos Cedidos Fiduciariamente por parte da CHP.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Fiança: A Fiadora comparece ao presente Contrato de Cessão para prestar garantia fidejussória, mediante a aposição de suas assinaturas neste instrumento, na condição de solidariamente coobrigada e principais pagadora, com as Cedentes Lotes, por todas as Obrigações Garantidas, incluindo pagamento integral dos Créditos Imobiliários Totais, Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou Multa Indenizatória (“Fiança”). A Fiadora se compromete 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. A Fiadora poderá vir, a qualquer tempo, a ser chamada para honrar as Obrigações Garantidas, principalmente na forma da Ordem de Pagamentos caso as Obrigações Garantidas sejam descumpridas no todo ou em parte, observadas eventuais instruções específicas da Securitizadora nesse sentido, se existirem.

5.6.2. A Fiadora declara estar ciente 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 das Cedentes Lotes poderá, ainda, ser admitida ou invocada pela Fiadora com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora.

5.6.4. A Fiadora concorda que não exercerá qualquer direito que possam adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança, nem deverão requerer qualquer contribuição e/ou reembolso das Cedentes Lotes com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por ela, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.

5.6.5. O cônjuge anuente comparece no presente Contrato de Cessão para anuir com a Fiança prestada pela Fiadora, em atendimento ao artigo 1.647 do Código Civil, nada tendo a reclamar acerca da garantia prestada e seus termos a qualquer tempo.

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

5.7.1. As Cedentes Lotes e a Fiadora 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 as Cedentes Lotes e Fiadora, 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 das Cedentes Lotes, 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 as Cedentes Lotes e a Fiadora 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 às Cedentes Lotes.

1. Fundo de Obras: A Securitizadora está autorizada a constituir o Fundo de Obras no valor equivalente a R$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais), na forma da Cláusula Segunda, para a conclusão das obras dos Empreendimentos Imobiliários.

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

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

5.8.2.1. As Cedentes têm ciência de que as liberações de recursos do Fundo de Obras (i) serão feitas sempre sob a modalidade de “reembolso”, e (ii) considerarão os valores gastos pelas Cedentes e já aplicados nos Empreendimentos Imobiliários, e, portanto, já medidos (*i.e*. no caso das Cedentes incorrerem em custos de matéria-prima ainda não instalada, estes custos não serão reembolsados até que haja instalação e correspondente medição).

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

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

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

5.8.3.2. Para fins da cláusula 5.8.3.1 acima, deverão ser depositados na Conta Centralizadora a totalidade dos recursos necessários para conclusão integral das obras dos Empreendimentos Imobiliários e, portanto, não serão considerados os valores de Fundo de Obras que porventura seriam subtraídos do Preço de Cessão de CRI ou tranches dos CRI ainda não integralizadas.

5.8.4. Enquanto a totalidade dos CRI não tiver sido integralizada e o Fundo de Obras não tiver sido integralmente constituído, o valor retido no Fundo de Obras, para fins dos cálculos das Cláusulas 5.9.2 e 5.83 acima, será somado aos valores de Fundo de Obras que serão subtraídos do Preço de Cessão, conforme Anexo II.

5.8.5. Os recursos do Fundo de Obras serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em Aplicações Financeiras Permitidas (conforme previsto no Termo de Securitização), sendo que quaisquer rendimentos decorrentes destes investimentos integrarão automaticamente o Fundos de Obras.

5.8.6. Em relação ao Loteamento Jardim, após a conclusão das obras e obtenção do Termo de Verificação de Obras ou instrumento equivalente, eventuais recursos remanescentes no Fundo de Obras, incluindo os rendimentos, líquidos de eventuais retenções de impostos, decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, serão liberados para as Cedentes na forma da Ordem de Pagamentos. Nenhum recurso remanescente do Fundo de Obras destinado às obras de um dos Empreendimentos Imobiliários será liberado enquanto houver diferença a maior de valor de obra do outro Empreendimento Imobiliário a ser arcado pelas Cedentes.

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

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

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

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

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

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

1. Sem prejuízo das Garantias acima discriminadas, a Fiadora outorga à Securitizadora, na data de assinatura deste Contrato de Cessão, um instrumento público de mandato, em que lhe são franqueados todos os poderes necessários para que, na hipótese de descumprimento de qualquer Obrigação Garantida, a Securitizadora, comercializar os Lotes Balcão em estoque, gerir e renegociar os respectivos Créditos Imobiliários, controlar os recebimentos de Devedores Balcão, garantir a boa execução da cobrança dos respectivos Créditos Imobiliários, gerenciar as contas bancárias da Balcão, entre outras medidas, para que possa praticar, em seu nome, todos e quaisquer atos e firmar todos os documentos e atos societários necessários para (i) destituir e nomear administradores da Balcão; (ii) participar em reuniões de sócios da Balcão; (iii) proceder a alterações ao contrato social da Balcão em nome dos sócios da Balcão; e (iv) representar os sócios da Balcão perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, a Receita Federal do Brasil e demais repartições da administração pública federal, estadual e municipal para dar plenos efeitos aos atos praticados no exercício dos poderes referidos nos itens anteriores, bem como realizar tudo o mais que for necessário para tanto.
   * 1. O mandato referido na Cláusula 5.9., acima, deverá ser mantido vigente durante todo o período em que os CRI permanecerem em circulação.
     2. Enquanto houver CRI em circulação, caso a Fiadora deseje alienar, vender ou dispor de suas participações no capital social da Balcão, seja pela venda ou pela constituição de gravames, esta somente poderão fazê-lo, em qualquer hipótese, mediante prévia e expressa autorização da Securitizadora, e condicionando o negócio a que o adquirente outorgue à Securitizadora um novo mandato nos mesmos termos dispostos na Cláusula 5.9 acima.
     3. A Securitizadora somente poderá se valer dos poderes que lhe são conferidos pelo mandato referido na Cláusula 5.9 acima na hipótese de descumprimento das Obrigações Garantidas, observados os prazos de cura e procedimentos correlatos especificados neste Contrato de Cessão.

**CLÁUSULA SEXTA – DA RECOMPRA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS LOTES, DO PAGAMENTO ANTECIPADO VOLUNTÁRIO E DO VENCIMENTO ANTECIPADO DAS CCB E DA ANTECIPAÇÃO DO TÉRMINO DA OPERAÇÃO**

1. A operação de captação de recursos por meio de emissão dos CRI poderá ter seu término antecipado em razão da vontade das Cedentes Lotes, da não conformidade dos Empreendimentos Imobiliários, da deterioração da carteira de Créditos Imobiliários que suporta o pagamento dos CRI, do vencimento antecipado da CCB, da deterioração do crédito das Cedentes Lotes e/ou da Fiadora, da deterioração das Garantias, ou de outras hipóteses usualmente consideradas pelo mercado de capitais para vencimento antecipado de operações semelhantes a esta. Estas hipóteses são previstas nesta Cláusula em adição às hipóteses previstas em lei, notadamente no Código Civil.
2. As Cedentes Lotes poderão, a seu exclusivo critério e conveniência, recomprar da Securitizadora parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários mediante requerimento formal nesse sentido, enviado com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos da efetiva data de recompra (“Recompra Facultativa”). Nessa hipótese, as Cedentes Lotes ficarão obrigadas a pagar à Securitizadora, de uma só vez, (i) o valor integral do saldo devedor dos CRI (atualizado monetariamente até a data de pagamento avençada, e com o juros incorridos até então), (ii) acrescido de multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o saldo devedor se a recompra for realizada até o 45º (quadragésimo quinto) 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 Garantidas em aberto à época (doravante “Valor da Recompra Facultativa”).

6.2.1. Após o recebimento do requerimento a Securitizadora deverá informar às Cedentes Lotes o Valor da Recompra Facultativa com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data de recompra pretendida.

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.

6.2.3. A Recompra Facultativa somente poderá ser realizada caso as Cedentes Lotes também realizem concomitantemente o Pagamento Antecipado Voluntário Integral da CCB na forma da Cláusula 6.5 abaixo.

6.2.4. Feitos os pagamentos pelas Cedentes Lotes em razão da Recompra Facultativa e do Pagamento Antecipado Voluntário Integral da CCB, a Securitizadora fará o resgate dos CRI na data de pagamento sobre a qual o Valor da Recompra Facultativa e o Valor do Pagamento Antecipado Voluntário Integral da CCB foram calculados.

1. Sem prejuízo das demais disposições deste Contrato, no caso de, individualmente, um ou mais Créditos Imobiliários sujeitarem-se às situações a seguir listadas (“Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários”), a Fiadora e as Cedentes Lotes 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:
2. inadimplemento 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;
3. se houver qualquer questionamento, judicial ou não, do Devedor em relação ao Contrato Imobiliário, neste caso, desde que devidamente fundamentado, ou das Cedentes Lotes e/ou da Fiadora em relação ao Contrato de Cessão e/ou às Garantias, principalmente se ligado à formalização do Contrato Imobiliário;
4. se qualquer CCI representativa dos Créditos Imobiliários não tenha sido transferida à Securitizadora no sistema da B3 – Segmento CETIP UTVM, ou se qualquer outro tipo de formalização da Cessão de Créditos, principalmente aquelas descritas na Cláusula Terceira, não tiver sido realizada por culpa das Cedentes Lotes;
5. se houver qualquer questionamento de terceiros, seja em relação ao Crédito Imobiliário, aos Empreendimentos Imobiliários e/ou às Garantias, que afete o pagamento do Crédito Imobiliário;
6. se houver a cessão dos direitos do Contrato Imobiliário pelo Devedor em desobediência ao disposto no Contrato de Servicing;
7. se houver distrato do Contrato Imobiliário, sendo certo que, neste caso, considerada a extinção do respectivo Crédito Imobiliário e sua impossibilidade de recompra, as Cedentes Lotes permanecerão com a obrigação de ressarcir a Securitizadora, pagando-lhe o correspondente valor de recompra; e
8. caso seja apurada qualquer informação inverídica e/ou documentação falsa em relação às informações apresentadas pelas Cedentes Lotes e/ou pela Fiadora 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.
9. No caso das situações a seguir listadas (“Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários” e, em conjunto com as Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários, as “Hipóteses de Recompra Compulsória”), a Fiadora e as Cedentes Lotes, em razão da Fiança e da Coobrigação, se obrigam a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários (“Recompra Total dos Créditos Imobiliários”):
10. 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;
11. descumprimento, pelas Cedentes Lotes e/ou pela Fiadora, de qualquer uma de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que se tornou devida referida obrigação, caso seja uma obrigação não pecuniária, ou 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que se tornou devida referida obrigação, caso se trate de uma obrigação pecuniária;
12. caso as Cedentes Lotes e e/ou qualquer sociedade que as controlar, direta ou indiretamente (“Controladora”) e/ou qualquer pessoa ou sociedade que possua participação societária igual ou superior a 20% (vinte por cento) nas Cedentes Lotes (“Quotista Relevante”) e/ou qualquer da Fiadora, 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;
13. se houver morte da Fiadora sem que seja estabelecido um novo fiador, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data da morte, ou extinção, dissolução, liquidação;
14. se houver fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reestruturação societária das Cedentes Lotes e/ou das Controladoras e/ou qualquer Quotista Relevante, que acarrete na alteração do controle atual, direto ou indireto, das Cedentes Lotes ou das Controladoras, e/ou afete a capacidade destas de honrar as obrigações assumidas neste contrato, sem a prévia anuência, por escrito, da Securitizadora;
15. se houver redução de capital das Cedentes Lotes ou da Fiadora, conforme aplicável, sem a prévia concordância, por escrito, da Securitizadora;
16. se as Cedentes Lotes, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Securitizadora, aprovarem deliberações que afetem o controle societário das Cedentes Lotes e/ou seu controle sobre os respectivos Empreendimentos Imobiliários e/ou os Créditos Imobiliários, 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 das Cedentes Lotes e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de quotas, alienação, promessa de alienação, constituição de ônus ou gravames sobre as quotas representativas do capital social das Cedentes Lotes que não a Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação das Cedentes Lotes; (iii) dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção das Cedentes Lotes; (iv) redução do capital social ou resgate de quotas representativas do capital social das Cedentes Lotes; (v) distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos aos sócios das Cedentes Lotes antes da quitação integral das Obrigações Garantidas; e (vi) participação pelas Cedentes Lotes e em qualquer operação que faça com que as declarações e garantias prestadas no presente contrato deixem de ser verdadeiras; sendo que as Cedentes Lotes deverão comunicar a Securitizadora com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados da data prevista para a realização das referidas deliberações;
17. se houver alteração do objeto social das Cedentes, de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pelas Cedentes, sem a prévia concordância, por escrito, da Securitizadora;
18. caso ocorra a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que afetem o regular exercício das atividades desenvolvidas pelas Cedentes Lotes, e possam comprometer a capacidade das Cedentes Lotes de honrar suas respectivas obrigações, presentes e futuras, estabelecidas neste instrumento;
19. se houver protesto legítimo de títulos, contra qualquer das Cedentes Lotes, 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;
20. no caso de não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado, contra as Cedentes Lotes ou contra a Fiadora, em valor individual ou agregado igual ou maior do que [R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)] ou seu valor equivalente em outras moedas;
21. se, contra a Fiadora, (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;
22. caso (i) as Cedentes Lotes deixem de notificar a Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis de um dos eventos a seguir, ou (ii) a Securitizadora se manifeste contrariamente a um ou mais de tais eventos, exercendo seu direito de veto, e as Cedentes Lotes e não atendam a tal determinação; com relação a alterações de qualquer natureza na administração dos Empreendimentos Imobiliários e/ou dos Créditos Imobiliários, tais como, exemplificativamente mas não exaustivamente, decisões referentes à forma de administração, projeto, obras, cronograma físico-financeiro, contratação e manutenção de terceiros prestadores de serviços essenciais das obras, propaganda, marketing, estratégia de vendas, política de renegociação etc.;
23. caso as Cedentes Lotes façam a venda de Lotes não vinculados ao presente Contrato de Cessão em preferência e detrimento da venda de Lotes que estejam vinculados;
24. caso as declarações prestadas pelas Cedentes Lotes e e/ou Fiadora, no âmbito dos Documentos da Operação, se provem falsas ou se revelarem incorretas ou enganosas;
25. não regularização de deficiências/pendências apontadas no relatório periódico do Servicer;

e

1. alteração dos termos e condições dos Contratos Imobiliários em desacordo com o Contrato de Servicing;
2. alteração das declarações das Cedentes Lotes e/ou da Fiadora em relação àquelas prestadas na data de assinatura dos Documentos da Operação;
3. caso ocorram, no entendimento da Securitizadora e/ou do Medidor de Obras, alterações injustificáveis ao cronograma de obras do Loteamento Jardim, incluindo sua prorrogação ou atraso na data final de entrega, a qual deve se dar em [•] de março de 2021, ou mesmo a interrupção ou paralisação das obras ou falta de recursos para sua execução em razão do não atingimento de Razão de Garantia para liberação da [Segunda] Tranche;
4. caso não seja apresentado o Termo de Verificação de Obras do Loteamento Jardim até [=] de [=] de 20[=], ou em até [=] ([=]) Dias Úteis após o término da execução das obras, ou constate-se, a qualquer momento, que os requisitos para sua emissão não poderão ser de qualquer forma cumpridos pelas Cedentes Lotes; [MC: a ser confirmado no âmbito da auditoria se o TVO do loteamento Balcão já foi emitido.]
5. caso as Cedentes Lotes e/ou a Fiadora tomem qualquer outro tipo de decisão aqui não relacionada e que venha a causar um efeito adverso na adimplência dos Créditos Imobiliários Totais;
6. caso as Cedentes Lotes assumam obrigações referentes a qualquer negócio alheio à consecução do Empreendimento Imobiliário, ou, ainda, pratiquem atos que possam colocar em risco a continuidade das atividades das Cedentes Lotes e/ou do Empreendimento Imobiliário;
7. depósito de valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários Totais em conta distinta da Conta Centralizadora;
8. transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pelas Cedentes Lotes e/ou pela Fiadora, de suas obrigações assumidas no Contrato de Cessão sem anuência da Securitizadora;
9. arresto, sequestro ou penhora de bens das Cedentes Lotes seus controladores e controladas, e/ou da Fiadora;
10. ocorrência de qualquer outro tipo de alavancagem financeira pelas Cedentes Lotes;
11. ações ou processos (judiciais ou administrativos) envolvendo o Imóvel e/ou o Empreendimento Imobiliário que afetem a venda dos Lotes;
12. utilização dos recursos captados em desconformidade com a destinação dos recursos previstas neste instrumento;
13. caso as Cedentes Lotes deixem de prestar ao Agente Fiduciário qualquer informação relativa à aplicação dos recursos do Financiamento Imobiliário no Empreendimento Imobiliário; e
14. caso as Cedentes Lotes 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, conforme alterada; Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada; 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 na Cláusula 6.4 acima, será considerado controle de uma sociedade sobre outra o poder que tal sociedade tenha, por meio de seus direitos de sócio, que lhe confira, de modo permanente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores da outra sociedade, na forma do artigo 243, §2º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

1. As Cedentes Lotes poderão, a seu exclusivo critério e conveniência, antecipar voluntariamente, de forma integral, o pagamento das CCB mediante requerimento formal nesse sentido, enviado com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos da efetiva data do pagamento antecipado (“Pagamento Antecipado Voluntário Integral das CCB”). Nessa hipótese, as Cedentes Lotes ficarão obrigadas a pagar à Securitizadora, de uma só vez, (i) o valor integral do saldo devedor das CCB (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 o pagamento antecipado for realizado até o 45º (quadragésimo quinto) 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 Garantidas em aberto à época (doravante “Valor do Pagamento Antecipado Voluntário Integral das CCB”).

6.5.1. Após o recebimento do requerimento a Securitizadora deverá informar às Cedentes Lotes o Valor do Pagamento Antecipado Voluntário Integral das CCB com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data do pagamento pretendido.

6.5.2. O Pagamento Antecipado Voluntário Integral das CCB somente poderá ser realizado caso as Cedentes Lotes realizem concomitantemente a Recompra Facultativa na forma da Cláusula 6.2 acima.

6.5.3. Feitos os pagamentos pelas Cedentes Lotes na forma acima, a Securitizadora fará o resgate dos CRI na data de pagamento sobre a qual o Valor do Pagamento Antecipado Voluntário Integral das CCB e o Valor da Recompra Facultativa foram calculados.

1. Na ocorrência de qualquer das Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários relacionadas na Cláusula 6.5 acima ou de qualquer hipótese que enseje o pagamento da Multa Indenizatória prevista na Cláusula 7.1 abaixo, ocorrerá o vencimento antecipado da CCB, nos termos previstos no respectivo instrumento, obrigando-se as Cedentes Lotes e/ou a Fiadora, em razão do aval prestado na CCB, a pagar antecipadamente (i) o valor integral do saldo devedor das CCB (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 referido saldo devedor, (iii) adicionado de todas as Despesas Recorrentes e demais Obrigações Garantidas em aberto à época (“Valor de Liquidação das CCB por Vencimento Antecipado”).
2. Na ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários, com o consequente vencimento antecipado da CCB, a Securitizadora convocará uma Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a exigência da Recompra Total dos Créditos Imobiliários e o pagamento do Valor de Liquidação das CCB por Vencimento Antecipado, 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 e o pagamento do Valor de Liquidação das CCB por Vencimento Antecipado.

6.7.1. Quando notificados sobre a exigência de Recompra Total dos Créditos Imobiliários, as Cedentes Lotes e/ou a Fiadora obrigam-se a recomprar os Créditos Imobiliários, bem como a pagar o Valor de Liquidação das CCB por Vencimento Antecipado, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de tal notificação.

6.7.2. 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 referido saldo devedor, (iii) adicionado de todas as Despesas Recorrentes e demais Obrigações Garantidas em aberto à época (“Valor da Recompra Total”).

6.7.3. O Valor de Recompra Total e o Valor de Liquidação das CCB por Vencimento Antecipado, em conjunto, nunca poderão ser inferior ao montante necessário para quitação de todas as obrigações do Patrimônio Separado.

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

1. Sem prejuízo da configuração de uma Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários ou de vencimento antecipado da CCB, em caso de descumprimento das demais obrigações previstas neste instrumento ou na CCB, nos termos previstos no respectivo instrumento, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, de acordo com a gravidade do inadimplemento pelas Cedentes Lotes e/ou pela Fiadora e como forma de penalidade alternativa ao pagamento da Recompra Total dos Créditos Imobiliários e ao pagamento do Valor de Liquidação das CCB por Vencimento Antecipado, reter pagamentos devidos às Cedentes Lotes nos termos deste instrumento até o cumprimento de tais obrigações. A Securitizadora permanecerá com a faculdade de evoluir uma situação de retenção para uma situação de Recompra Total dos Créditos Imobiliários e/ou de compensação dos valores devidos pelas Cedentes Lotes em razão da CCB a qualquer momento. Até que a regularização da situação que motivou a retenção das devoluções aconteça, os pagamentos retidos não serão considerados para fins do cálculo das Razões de Garantia, ou para o adimplemento de outras obrigações eventuais das Cedentes Lotes e/ou da Fiadora, a não ser que ocorra uma Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários, caso em que a Securitizadora poderá utilizar tais valores no cumprimento do Valor da Recompra Total e do Valor de Liquidação das CCB por Vencimento Antecipado.
   * 1. A Securitizadora poderá igualmente reter pagamentos devidos às Cedentes no caso de estas estarem inadimplentes quanto as obrigações assumidas no Contrato de Servicing, ou quanto as obrigações de formalização previstas na Cláusula Terceira.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DA MULTA INDENIZATÓRIA**

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

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

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

7.1.3. A Multa Indenizatória será paga no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento, pelas Cedentes Lotes, 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 as Cedentes Lotes deverão arcar com todos os encargos financeiros decorrentes de tal obrigação de restituição, isentando a Securitizadora de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido, inclusive obrigando-se em caso de pleito judicial a pleitear a retirada da Securitizadora do polo passivo de qualquer demanda.

7.2. Em nenhuma hipótese a CHP será responsável pelos riscos, custos e ônus relativos a demandas ou processos judiciais relacionados à presente cessão, aos Créditos Imobiliários, a CCB ou, ainda, à constituição das Garantias. Nas demandas ou processos judiciais em face da Securitizadora e/ou da CHP, fica convencionado que a Securitizadora será a única responsável por conduzir as defesas relativas a essas demandas ou processos, buscando a exclusão, quando possível, da CHP do polo passivo das ações intentadas contra este último e buscando a inclusão, no polo passivo da demanda, da parte responsável pela existência ou fato gerador da demanda. Nestes casos, o escritório de advocacia para atuar em tais demandas será contratado pela Devedora, a seu exclusivo critério e às suas próprias expensas.

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

1. Cada uma das Partes declara e garante, individualmente, às demais Partes que:
2. possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
3. este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
4. a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
5. a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações nele estabelecidas não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial (i) de quaisquer contratos ou instrumentos dos quais as respectivas Partes, suas pessoas controladas, coligadas ou Controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade, ou (ii) de qualquer norma legal ou regulamentar a que as respectivas Partes, suas pessoas controladas, coligadas, ou Controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, ou qualquer bem ou direito de propriedade estejam sujeitos;
6. está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação a eles de boa-fé, probidade e com lealdade;
7. não se encontram, tampouco seus representantes legais e/ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, em estado de necessidade e/ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão e/ou quaisquer contratos e /ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
8. as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
9. foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
10. os representantes legais e/ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão; e
11. a cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos deste Contrato de Cessão não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre as Cedentes e a Securitizadora.
12. A CHP declara ainda que:
13. não se encontra impedida de realizar a Cessão de Créditos decorrente da CCB, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas dos Créditos Imobiliários CCB assegurados à CHP nos termos das CCB;
14. as CCB foram celebradas em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
15. conhece e aceita os termos da captação de recursos por meio da emissão pública dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os quais terão como lastro os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI;
16. responsabiliza-se pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Créditos Imobiliários CCB; e
17. os Créditos Imobiliários CCB são de sua legítima e exclusiva titularidade, e encontrar-se-ão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e/ou restrições de qualquer natureza, pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento do a existência de qualquer fato, até a presente data, que impeça, restrinja, e/ou possa vir a impedir e/ou restringir, o seu direito em celebrar esse Contrato de Cessão.
18. As Cedentes Lotes declaram ainda que:
19. não se encontram impedida de realizar a Cessão de Créditos decorrente dos Créditos Imobiliários, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas dos Créditos Imobiliários assegurados a ela assegurados nos termos dos Contratos Imobiliários;
20. os Créditos Imobiliários Lotes ora cedidos atendem aos Critérios de Elegibilidade;
21. os Créditos Cedidos Fiduciariamente atenderão aos Critérios de Elegibilidade, conforme aplicáveis;
22. os Contratos Imobiliários foram celebrados em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
23. conhecem e aceitam os termos da captação de recursos por meio da emissão pública dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os quais terão como lastro os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI;
24. se responsabilizam pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Créditos Imobiliários Totais;
25. os Créditos Imobiliários Totais são de sua legítima e exclusiva titularidade, encontrar-se-ão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e/ou restrições de qualquer natureza, pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento das Cedentes Lotes a existência de qualquer fato, até a presente data, que impeça, restrinja, e/ou possa vir a impedir e/ou restringir, o seu direito em celebrar esse Contrato de Cessão;
26. responsabilizam-se por realizar todos os atos necessários à manutenção da posse mansa e pacífica do Imóvel por si ou pelos Devedores, observados os Contratos Imobiliários, defendendo-os de quaisquer ocupações, invasões, esbulhos ou ameaças à posse do Imóvel e doss Lotes, inclusive por meio da contratação de advogados e tomada de medidas judiciais, sempre no menor espaço de tempo possível;
27. atestam a regularidade dos imóveis e do Empreendimento Imobiliário, incluído aprovações perante prefeitura e órgãos ambientais aplicáveis, entre outros;
28. atestam a inexistência de ações ou processos envolvendo as Cedentes Lotes e/ou a Fiadora que possam afetar a cessão de créditos ora contratada;
29. 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;
30. atestam a inexistência de débitos fiscais, previdenciários ou de qualquer outra natureza ou perante terceiros que possa afetar a cessão de créditos ora contratada;
31. atestam a inexistência de passivo ambiental ou atividade poluidora nos Empreendimento Imobiliários; e
32. atestam a inexistência de qualquer irregularidade na cadeia dominial dos imóveis objeto dos Empreendimento Imobiliários, tampouco de qualquer razão para que os títulos de propriedade respectivos possam ser questionados.
33. A Securitizadora, neste ato, declara e garante às Cedentes, sob as penas da lei, que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e os direitos e prerrogativas a estes vinculados destinam-se, única e exclusivamente, a compor o lastro dos CRI.
34. As Partes comprometem-se a, caso qualquer das declarações prestadas acima sejam alteradas, durante todo o prazo de vigência do presente Contrato de Cessão, do Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, 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.
35. As Partes responsabilizam-se, ainda, pelos danos patrimoniais diretos e danos morais, devidamente comprovados, que venham a causar decorrentes da prestação de declarações falsas, imprecisas ou incorretas no âmbito do presente Contrato de Cessão, ou de situações em que a imagem de uma seja afetada em razão de conduta da outra. A obrigação de indenizar estabelecida nesta Cláusula permanecerá em vigor mesmo após o término deste Contrato de Cessão.
36. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste instrumento, as Cedentes Lotes, obrigam-se a:
37. responder por toda e qualquer demanda relacionada às Lotes ou aos Empreendimentos Imobiliários, sejam elas promovidas pelos Devedores, pelo poder público ou por qualquer terceiro, inclusive de natureza ambiental, trabalhista, previdenciária, fiscal, cível ou penal, não cabendo à Securitizadora quaisquer responsabilidades nesse sentido, a qual, caso seja intimada a responder qualquer destas demandas, deverá ser ressarcida em todos os custos e despesas relacionados;
38. caso qualquer cláusula dos Contratos Imobiliários venha a ser questionada judicialmente pelo respectivo Devedor, as Cedentes Lotes ficam obrigadas a se defender de forma tempestiva e eficaz, sendo certo que as Cedentes Lotes ficam obrigadas pelas diferenças dos eventuais pagamentos feitos a menor, decorrentes de sentença judicial, bem como defender e manter indene a Securitizadora, caso venha a integrar o polo passivo das referidas ações, pleiteando a retirada da Securitizadora do polo passivo de tais ações;
39. disponibilizar à Securitizadora, em 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação, toda a informação e/ou documentação necessária para a realização das suas obrigações, salvo em caso de solicitação de autoridade judicial ou administrativa, hipótese em que deverão ser disponibilizados com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência com relação ao final do prazo estabelecido pela respectiva autoridade, bem como disponibilizar, a pedido da Securitizadora, todas as informações e documentos necessários para fins da emissão e atualização do relatório de classificação de risco, conforme Termo de Securitização;
40. comunicar imediatamente à Securitizadora a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações dos Documentos da Operação;
41. enviar à Securitizadora ou a quem este indicar cópias físicas ou digitais da totalidade dos Contratos Imobiliários dos quais decorrem os Créditos Imobiliários Totais, bem como cópia dos documentos dos respectivos Devedores;
42. 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;
43. enviar à Securitizadora cópia de todos os Contratos Imobiliários celebrados com os respectivos Devedores, de modo a comprovar a alienação de cada um dos Lotes vinculados à operação. Fica certo que as Cedentes Lotes somente poderão alienar Lotes dos Empreendimentos Imobiliários que não estão vinculadas à presente operação após a comprovação de que os Lotes que compõem a garantia de Cessão Fiduciária foram alienadas ao menos uma vez cada;
44. cumprir todas as obrigações, principais ou acessórias, necessárias ao regular exercício de suas atividades, incluindo, aquelas de natureza trabalhista, tributária, previdenciária ou ambiental;
45. manter em dia todas as licenças necessárias ao regular exercício de suas atividades;
46. apresentar suas demonstrações financeiras (auditadas ou não) conforme se tornem disponíveis; e
47. comunicar a Securitizadora sobre quaisquer notificações, notificações de infração, intimações ou multas impostas por órgãos municipais, estaduais ou federais que possam afetar os Imóveis ou os Empreendimentos Imobiliários, bem como sobre a propositura de quaisquer ações ou processos envolvendo os Imóveis ou os Empreendimentos Imobiliários.
48. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste instrumento, as Cedentes Lotes obrigam-se a prestar todas e quaisquer informações necessárias para comprovar a aplicação dos recursos dos Financiamentos Imobiliários no Empreendimento Imobiliário, conforme os cronogramas constantes do Anexo A da CCB, nos percentuais ali indicados, até a data de vencimento dos CRI, conforme solicitadas pelo Agente Fiduciário.

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

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

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, com o consequente Pagamento Antecipado Voluntário Integral das CCB, Recompra Total dos Créditos Imobiliários, com o consequente vencimento antecipado das CCB, pagamento da Multa Indenizatória, também com o consequente vencimento antecipado das CCB, 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 que estiverem vinculados aos CRI e, por conseguinte, sob a titularidade da Securitizadora, serão liberados às Cedentes Lotes, a título de pagamento de Saldo Remanescente do Preço da Cessão.

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

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

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

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

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

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS NOTIFICAÇÕES**

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

*(a) se para a Securitizadora:*

**Forte Securitizadora S.A.**

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

São Paulo – SP, CEP 04.551-010

At.: Sr. Rodrigo Ribeiro

Telefone: (11) 4118-0640

E-mail: gestao@fortesec.com.br

*(b) se para as Cedentes:*

**EMPREENDIMENTOS JARDIM SPE LTDA.**

Rua Nossa Senhora do Carmo, nº 224, sala 08C, Centro

Unaí – MG, CEP: 38.610-000

At.: Cirne Maria de Oliveira Moura

Telefone: (38) 3676-6227

E-mail: [cia.imobiliaria@hotmail.com](mailto:cia.imobiliaria@hotmail.com); g.gmf66@gmail.com

**BALCÃO EMPREENDIMENTOS EIRELI**

Rua Nossa Senhora do Carmo, nº 224, sala 06C, Centro

Unaí – MG, CEP: 38.610-000

At.: Cirne Maria de Oliveira Moura

Telefone: (38) 3676-6227

E-mail: [cia.imobiliaria@hotmail.com](mailto:cia.imobiliaria@hotmail.com); g.gmf66@gmail.com

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**,

Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – Cj. 501, Floresta,

Porto Alegre - RS, CEP 90560-002

At.: Sr. Luis Felipe C. Carchedi

Telefone: (51) 3515-6201

E-mail: operacional@chphipotecaria.com.br

*(c) se para a Fiadora:*

**CIRNE MARIA DE OLIVEIRA MOURA**

Rua Nossa Senhora do Carmo, nº 224, sala 0[8/6]C, Centro

Unaí – MG, CEP: 38.610-000

Telefone: (38) 3676-6227

E-mail: [cia.imobiliaria@hotmail.com](mailto:cia.imobiliaria@hotmail.com); g.gmf66@gmail.com

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

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

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

**CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA – DA TUTELA ESPECÍFICA**

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

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

1. As Partes reconhecem que o presente Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.
2. Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e deverá ser encaminhada para averbação nos respectivos registros de títulos e documentos no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis. Não obstante, após a emissão dos CRI, este Contrato de Cessão e/ou os demais Documentos da Operação somente poderão ser alterados mediante anuência dos titulares dos CRI em circulação, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, não sendo, entretanto, necessária a anuência dos titulares dos CRI em circulação sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, (ii) decorrer da substituição ou da aquisição de novos créditos imobiliários pela Securitizadora; (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos prestadores de serviços, (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço da operação; (v) decorrer de correção de erro formal, esclarecimento de redações, ou quando verificado erro de digitação, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; e (vi) se destinar ao ajuste de disposições que já estejam previamente estipuladas em tais instrumentos, para fins de atualização ou consolidação.

14.2.1. Após aperfeiçoada a cessão dos Créditos Imobiliários CCB, a celebração de quaisquer aditamentos às CCB não dependerá da interveniência da CHP, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a mesma, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

1. Todas e quaisquer despesas que sejam incorridas pela Securitizadora em virtude de aditamentos ao presente Contrato de Cessão e/ou aos demais instrumentos referentes à emissão dos CRI serão de responsabilidade das Cedentes Lotes, podendo a Securitizadora exigir o adiantamento de tais despesas como condição de formalização dos referidos aditamentos.
2. Quaisquer alterações nos Documentos da Operação ensejadas ou requeridas pelas Cedentes Lotes ou pela Securitizadora, que demandem convocação de Assembleia dos Titulares dos CRI ou aditamento ao Termo de Securitização, inclusive, mas não se limitando a substituição ou modificações das garantias dos CRI ou das condições da emissão dos CRI, deverão ser realizadas às exclusivas expensas das Cedentes Lotes, que deverão providenciar todos os registros e averbações necessários no prazo assinalado nos instrumentos que ensejarem tais alterações, bem como arcar com todos os custos decorrentes da formalização das alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor, bem como uma comissão de estruturação adicional, em valor equivalente a R$ [=]([=] reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo mesmo indexador da atualização monetária dos CRI.
3. As Partes celebram este Contrato de Cessão em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título, observadas as Condições Precedentes, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
4. Os anexos a este Contrato de Cessão são partes integrantes e inseparáveis. Em caso de dúvidas entre o Contrato de Cessão e seus anexos prevalecerão as disposições do Contrato de Cessão.
5. Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O fato de uma das Partes deixar de exigir o cumprimento de qualquer das disposições ou de quaisquer direitos relativos a este Contrato de Cessão ou não exercer quaisquer faculdades aqui previstas não será considerado uma renúncia a tais disposições, direitos ou faculdades, não constituirá novação e não afetará de qualquer forma a validade deste Contrato de Cessão.
6. Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão.
7. Este Contrato de Cessão constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.
8. As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato de Cessão, os demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
9. Para os fins deste Contrato de Cessão, “Dia(s) Útil(eis)” significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, ou nos dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais nas [Cidades de São Paulo, Estado de São Paulo e/ou Unaí, Estado de Minas Gerais], e que não seja sábado ou domingo.
10. As Partes deverão manter a confidencialidade de todas as informações advindas desta relação contratual, que estejam fora do domínio público, ou seja, daquelas que terceiros não teriam acesso a menos que por estas divulgadas. As informações confidenciais poderão ser reveladas somente (i) em cumprimento às disposições legais, determinações judiciais ou aos despachos das entidades competentes, (ii) em cumprimento a um requerimento de um órgão público ou de uma entidade reguladora do governo, (iii) a fim de defender qualquer das Partes de alegações de violação dos direitos de terceiros ou para proteger os interesses e o bom nome de qualquer das Partes ou de terceiros, (iv) a fim de identificar e sanar problemas técnicos, (v) a fim de dar cumprimento às cláusulas e condições ajustadas nos Documentos da Operação, ou (vi) no âmbito do fornecimento de informações (inclusive as financeiras dos Empreendimentos Imobiliários e as relacionadas ao patrimônio das Cedentes Lotes e/ou da Fiadora) a investidores interessados na aquisição dos CRI, sempre no intuito de suportar sua tomada de decisão.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ARBITRAGEM**

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

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

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

15.2.1. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem Empresarial do Brasil – CAMARB (“Câmara”), cujo regulamento (“Regulamento”) as Partes adotam e declaram conhecer.

15.2.2. As especificações dispostas neste Contrato de Cessão têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.

15.2.3. A Parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nomes(s) e qualificação(ões) completo(s) da(s) parte(s) contrária(s) e anexando cópia deste Contrato de Cessão. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

15.2.4. A controvérsia será dirimida por 3 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara indicar árbitros e substitutos no prazo de 5 (cinco) dias, caso as Partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

15.2.5. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.307/96, considerando a arbitragem instituída.

15.2.6. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo – SP, o idioma utilizado será o Português Brasileiro (pt-BR) e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

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

15.2.8. A Parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela parte vencida.

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

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

15.2.11. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes, e (iii) executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

15.2.12. De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas Partes relativos à operação e desde que solicitado por qualquer das Partes no procedimento de arbitragem, a Câmara deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das Partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma o presente Contrato de Cessão, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais Documentos da Operação, desde que a Câmara entenda que: (i) existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficiente do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e (ii) nenhuma das Partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

15.2.13. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação ao Contrato de Cessão, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pelas Partes, mesmo após o término ou a extinção do Contrato de Cessão por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que o Contrato de Cessão, no todo ou em Parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – ASSINATURA DIGITAL**

* 1. As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os sues signatários. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de Condições Precedentes.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato de Cessão em [5 (cinco)] vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [=] de [=] de 2020.

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

*(Página de assinaturas 1/3 o Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças celebrado em [•] de [•] de 2020, entre a Forte Securitizadora S.A., a* *Empreendimentos Jardim Ltda., a Balcão Empreendimentos Eireli., a Companhia Hipotecária Piratini – CHP, a Sra. Cirne Maria de Oliveira Moura)*

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

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

EMPREENDIMENTOS JARDIM SPE LTDA.

Cedente

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

BALCÃO EMPREENDIMENTOS EIRELI

Cedente

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

*(Página de assinaturas 2/3 o Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças celebrado em [•] de [•] de 2020, entre a Forte Securitizadora S.A., a Empreendimentos Jardim Ltda., a Balcão Empreendimentos Eireli., a Companhia Hipotecária Piratini – CHP, a Sra. Cirne Maria de Oliveira Moura)*

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

Cedente

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

*(Página de assinaturas 3/3 o Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças celebrado em [•] de [•] de 2020, entre a Forte Securitizadora S.A., a Empreendimentos Jardim Ltda., a Balcão Empreendimentos Eireli., a Companhia Hipotecária Piratini – CHP, a Sra. Cirne Maria de Oliveira Moura)*

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

**CIRNE MARIA DE OLIVEIRA MOURA**

*Fiadora*

**Testemunhas:**

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

**ANEXO I – A**

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

**ANEXO I – B**

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

**ANEXO I – C**

**DESCRIÇÃO DOS LOTES INDISPONÍVEIS PARA A OPERAÇÃO**

**ANEXO II**

**DESTINAÇÃO DAS TRANCHES**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Tranche | Valor | Destinação |
| Primeira | Aproximadamente R$ [xx] | [R$ [•] a título de compensação de valores] [preencher somente se houver compensação de créditos e débitos] |
| Despesas Flat, no valor aproximado de R$ [x] |
| Fundo de Reserva, no valor aproximado de R$ [x] |
| [Fundo de Obras, no valor aproximado de R$ [x]] |
| [Outros valores, e.g.: pagamento da dívida XPTO, no valor aproximado de R$ [x]] |
| [Livre destinação, no valor aproximado de R$ [x]] |
| Segunda, prevista para [data] | Aproximadamente  R$ [xx] | Despesas Flat, no valor aproximado de R$ [x] |
| Fundo de Reserva, no valor aproximado de R$ [x] |
| [Fundo de Obras, no valor aproximado de R$ [x]] |
| [Outros valores, e.g.: pagamento da dívida XPTO, no valor aproximado de R$ [x]] |
| [Livre destinação, no valor aproximado de R$ [x]] |

**ANEXO III**

**TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**

*(Cessão Fiduciária)*

**Número** [•] **Ano** [•]:

- na qualidade de cedente,

**EMPREENDIMENTOS JARDIM SPE LTDA.** sociedade empresária limitada, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 15.499.728/0001-87, com sede na Rua Nossa Senhora do Carmo, 224, sala 8C, Centro da Cidade de Unaí, Estado de Minas Gerais, CEP 38.610-034, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Jardim”);

**BALCÃO EMPREENDIMENTOS EIRELI,** sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.775.448/0001-02, com sede na Rua Nossa Senhora do Carmo, nº 224, sala 06C, Centro da Cidade de Unaí, Estado de Minas Gerais, CEP 38.610-000, neste ato representada na forma de seu Contrato Social(“Balcão” e, em conjunto com Jardim as “Cedentes”);

- 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 Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conj. 41, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04551-010, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora” ou “Cessionária”);

- na qualidade de fiadora:

**CIRNE MARIA DE OLIVEIRA MOURA**, brasileira, empresária, casada no regime da comunhão parcial de bens, portadora da Cédula de Identidade RG nº 1717629 – SSP/DF, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 459.390.982-15, residente e domiciliada na Rua Presidente Bernardes, nº 1.456, CS, Jardim, na Cidade de Unaí, Estado de Minas Geras, CEP 38.610-000 (“Fiadora”).

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

**CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

a) Em [=] de [=] de 2020 foi celebrado entre as Partes e a CHP o *“Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças”* (“Contrato de Cessão”).

b) Nos termos do Contrato de Cessão, as Cedentes cederam fiduciariamente à Securitizadora os Créditos Imobiliários que viessem a ser constituídos após a celebração do Contrato de Cessão em razão da formalização de novos Contratos Imobiliários, e de Créditos Imobiliários decorrentes de novos Contratos Imobiliários celebrados em substituição a Contratos Imobiliários distratados, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato de Cessão) (“Créditos Cedidos Fiduciariamente”), mediante a formalização, assinatura e averbação deste instrumento em Cartório de Títulos e Documentos à margem do Contrato de Cessão; e

c) as Cedentes formalizaram a venda de Lotes (conforme definidos no Contrato de Cessão) por meio de “[Contratos de Compra e Venda de Lotes]”, conforme descritos no Anexo ao presente instrumento, e desejam ceder fiduciariamente à Securitizadora os respectivos Créditos Cedidos Fiduciariamente, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definidas no Contrato de Cessão); e

d) a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, deseja receber os Créditos Cedidos Fiduciariamente em garantia.

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

**I – CESSÃO FIDUCIÁRIA DE NOVOS CRÉDITOS:**

1.1. Diante das considerações acima expostas, serve o presente Termo de Cessão Fiduciária Número [=]/202[=] (“Termo de Cessão Fiduciária”) para formalizar a cessão fiduciária e transferir a titularidade fiduciária sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, decorrentes dos Contratos Imobiliários celebrados a partir de [*dia*] de [*mês*] de [*ano*], que passarão a fazer parte integrante das Garantias (conforme definidas no Contrato de Cessão).

1.2. As Cedentes declaram que os Créditos Cedidos Fiduciariamente atendem aos Critérios de Elegibilidade e se comprometem a entregar 1 (uma) via de cada um dos respectivos Contratos Imobiliários ao Agente Fiduciário na data da assinatura deste instrumento.

1.3. As Cedentes se obrigam, ainda, a realizar, às suas expensas, a averbação deste Termo de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes à margem do Contrato de Cessão, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos contados da data de assinatura do presente instrumento, o que deverá ser comprovado em até 2 (dois) Dias Úteis dos registros.

1.4. Permanecem inalteradas todas as demais cláusulas e condições estipuladas no Contrato de Cessão que não tenham sido expressamente modificadas por este Termo, as quais são neste ato integralmente ratificadas, obrigando-se as partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

1.5. As Partes resolvem aplicar aos Créditos Cedidos Fiduciariamente os mesmos termos e condições previstos no Contrato de Cessão.

1.6. Nos termos de Cláusula 5.3.5 do Contrato de Cessão, a participação ou interveniência da CHP neste Termo é dispensada.

1.7. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos no presente Termo terão o significado previsto no Contrato de Cessão.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento em [=] ([=]) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas a seguir nomeadas.

[=], [=] de [=] de 20[=]

*[tendo em vista tratar-se de modelo, este documento não tem campos de assinatura, os quais serão inseridos quando de sua confecção]*

**ANEXO IV**

**DESPESAS FLAT**

|  |  |
| --- | --- |
| **Custos Flats – Estimados\*** | **Valor (R$)** |
|  |  |

**ANEXO V**

**DESPESAS RECORRENTES**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Custos Recorrentes** | **Mensal (R$)** | **Anual (R$)** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

**ANEXO VI**

**RELATÓRIO DE MEDIÇÃO INICIAL**

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

**ANEXO VII**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA**

**EMPREENDIMENTOS JARDIM SPE LTDA.** sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.499.728/0001-87, com sede na Rua Nossa Senhora do Carmo, 224, sala 8C, Centro da Cidade de Unaí, Estado de Minas Gerais, CEP 38.610-034, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Jardim”); **BALCÃO EMPREENDIMENTOS EIRELI,** sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.775.448/0001-02, com sede na Rua Nossa Senhora do Carmo, nº 224, sala 06C, Centro da Cidade de Unaí, Estado de Minas Gerais, CEP 38.610-000, neste ato representada na forma de seu Contrato Social(“Balcão” e, em conjunto com Jardim “Outorgantes”); constituem e nomeiam como sua bastante procuradora **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70 (“Outorgada”), em conformidade e nos estritos termos e condições estabelecidos no “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em [=] de [=] de 2020, entre as Outorgantes e a Outorgada, dentre outras partes, conforme aditado de tempos em tempos (“Contrato de Cessão”), irrevogável e irretratavelmente, conferindo-lhe poderes para praticar todos e quaisquer atos necessários ou desejáveis em relação ao Contrato de Cessão, com o fim de preservar e executar os direitos da Outorgada, nos termos do referido instrumento, incluindo poderes:

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

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

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

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

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

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

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

São Paulo, [=] de [=] de 20[=].

**EMPREENDIMENTOS JARDIM SPE LTDA.**

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

**BALCÃO EMPREENDIMENTOS EIRELI**

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