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

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

- na qualidade de cedente:

**LAGOA QUENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.964.057/0001-97, com sede na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Avenida Lagoa Quente, nº 10, CEP 75.680-001, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Lagoa Quente” ou “Cedente”); e

- na qualidade de cessionária:

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

- na qualidade de fiadores: [MC: FL, a depender do estado civil dos fiadores e regime de bens, se casados, será necessária a inclusão dos respectivos cônjuges.]

**ARI SCHMITZ**, [qualificação] (“Sr. Ari”); [MC: FL, favor incluir qualificação.]

**HEREMNIUS FERREIRA BARBOSA JÚNIOR**, [qualificação] (“Sr.Heremnius” e, quando em conjunto com o Sr. Ari, simplesmente denominados “Fiadores”); [MC: FL, favor incluir qualificação.]

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

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

1. a Lagoa Quente está desenvolvendo um empreendimento imobiliário de multipropriedade denominado “Multipropriedade Jardins da Lagoa Condo-Resort”, no Imóvel (conforme abaixo definido) ("Empreendimento Imobiliário");
2. o Empreendimento Imobiliário será lançado em 3 (três) fases, sendo que a primeira e segunda fases encontram-se praticamente concluídas, e o lançamento da última fase está previsto para abril de 2021;
3. o Empreendimento Imobiliário é constituído por [130] ([cento e trinta]) bangalôs, que por sua vez são comercializados pelo regime de cotas imobiliárias, dividias em [2.731 (duas mil, setecentas e trina e uma) frações imobiliárias] (“Frações Imobiliárias”), das quais [698 (seiscentas e noventa e oito)] Frações Imobiliárias já se encontram vendidas, [702 (setecentas e duas)] Frações Imobiliárias estão quitadas e [1.331 (mil trezentas e trinta e uma)] Frações Imobiliárias encontram-se em estoque;
4. a Lagoa Quente é titular de Créditos Imobiliários e Créditos Cedidos Fiduciariamente decorrentes da venda a prazo de Frações Imobiliárias, por meio de Contratos Imobiliários (conforme abaixo definido) firmados com os Devedores (conforme abaixo definido);
5. 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 (“Instrução CVM 476”), viabilizando, desta forma, a captação de recursos para destiná-los a empreendimentos imobiliários;
6. a Securitizadora tem a intenção de adquirir os Créditos Imobiliários de titularidade da Lagoa Quente para lastrear os certificados de recebíveis imobiliários da [=]ª e [=]ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora (“CRI”);
7. 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 da Lagoa Quente, além de agregar as garantias indicadas neste instrumento à estrutura financeira de captação;
8. sendo assim, o presente Contrato de Cessão tem por escopo regular a aquisição, pela Securitizadora, dos Créditos Imobiliários para lastrear a emissão de CRI; a cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, à Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definida), e a relação entre a Lagoa Quente, como desenvolvedora do Empreendimento Imobiliário, 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;
9. o Empreendimento Imobiliário tem as seguintes características:

|  |  |
| --- | --- |
| “Imóvel” | Matrícula nº 68.985, do Cartório de Registro de Imóveis e 1° Tabelionato de Notas de Caldas Novas/GO. |
| “Empreendimento Imobiliário” | Empreendimento imobiliário, constituído em regime de multipropriedade, denominado “Empreendimento Jardins da Lagoa”, localizado em Caldas Novas, Estado de Goiás. |
| “Frações Imobiliárias” | o Empreendimento Imobiliário é constituído por [130] ([cento e trinta]) bangalôs, que por sua vez são comercializados pelo regime de cotas imobiliárias, fracionadas em [2.731 (duas mil, setecentas e trina e uma)] frações imobiliárias. |
| “Contratos Imobiliários” | cada Fração Imobiliária é comercializada por meio da celebração de um *“[Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Imobiliária do Empreendimento Jardins da Lagoa]”,* celebrado entre a Lagoa Quente e o respectivo Devedor. |
| “Devedores” | são os promitentes compradores das Frações Imobiliárias. |

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

|  |  |
| --- | --- |
| “Créditos Imobiliários” | os créditos imobiliários atuais, que foram constituídos a partir da assinatura dos Contratos Imobiliários, pelos quais os Devedores são obrigados, relativamente às respectivas Frações Imobiliárias, **(i)** a realizar o pagamento do preço das Frações Imobiliárias adquiridas, 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 (conforme abaixo definido), conforme descritos no Anexo I-A deste Contrato de Cessão. |
| “Créditos Cedidos Fiduciariamente” | os créditos imobiliários atuais e futuros, que foram e serão constituídos a partir da assinatura dos Contratos Imobiliários, decorrentes de comercializações das Frações Imobiliárias que estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque, ou que venham a integrar o estoque após distrato de Contratos Imobiliários vigentes, pelos quais os Devedores serão obrigados, relativamente às Frações Imobiliárias, **(i)** a realizar o pagamento do preço das Frações Imobiliárias adquiridas, 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 Fiduciária (conforme abaixo definido), conforme descritos no Anexo I-B deste Contrato de Cessão. |
| “Créditos Imobiliários Totais” | são os Créditos Imobiliários e os Créditos Cedidos Fiduciariamente, quando mencionados em conjunto. |

1. os Créditos Imobiliários adquiridos da Cedente darão lastro à [=]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 dos seguintes documentos (em conjunto, “Documentos da Operação”), nesta data:
2. o “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio do qual a Lagoa Quente emitiu Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), custodiadas por uma instituição custodiante, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários de titularidade da Lagoa Quente;
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*” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”), por meio do qual as quotas emitidas pela Lagoa Quente, de titularidade do Sr. Ari e da **COMPANHIA MELHORAMENTOS DE CALDAS NOVAS**, sociedade por ações de capital fechado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.638.832/0001-09, com sede na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Avenida Lagoa Quente, nº 5, CEP 75.680-001 (“Companhia Melhoramentos”), serão outorgadas à Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas (“Alienação Fiduciária de Quotas”);
5. o “*Contrato de Prestação de* Serviços *de Monitoramento de Carteira de Créditos*” (“Contrato de Servicing”), por meio do qual foi contratada a Conveste Serviços Financeiros Ltda. – ME, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.684.227/0001-21 (“Servicer”), que fará o monitoramento da administração e cobrança dos Créditos Imobiliários Totais;
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, celebrado entre a Cessionária e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, inscrita no CNPJ/ME sob o nº [=] (“Agente Fiduciário”), na qualidade de representante dos titulares dos CRI; e
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”), por meio do qual foi contratada uma instituição intermediária para realizar a oferta pública, com esforços restritos de distribuição dos CRI a investidores, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04 (“Coordenador Líder” e “Oferta Restrita”, respectivamente).

**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 pela Cedente, as Partes aqui ajustam os termos e condições para: **(i)** a cessão definitiva e onerosa, a partir da presente data (inclusive), em caráter irrevogável e irretratável, dos Créditos Imobiliários (“Cessão de Créditos”); e **(ii)** a cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente atualmente existentes, indicados no Anexo I-B deste Contrato de Cessão, e a promessa de cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente que estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque, conforme indicados no Anexo I-B deste Contrato de Cessão, ou que venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos Imobiliários vigentes (“Cessão Fiduciária”).
     1. Os Créditos Imobiliários objeto da Cessão de Créditos estão indicados no Anexo I – A; os Créditos Cedidos Fiduciariamente objeto da Cessão Fiduciária e as Frações Imobiliárias atualmente em estoque estão indicadas no Anexo I – B; e as Frações Imobiliárias que eventualmente já estejam quitadas estão indicadas no Anexo I – C.
     2. O saldo devedor nominal dos Créditos Imobiliários é de R$ [•] ([•]); e (ii) dos Créditos Cedidos Fiduciariamente é de R$ [•] ([•]). Referido saldo está posicionado na data de [=], de acordo com o Relatório do Servicer (conforme abaixo definido).
     3. A Cedente (i) cede e transfere à Securitizadora, e a Securitizadora adquire, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI; e (ii) cede e promete ceder fiduciariamente à Securitizadora os Créditos Cedidos Fiduciariamente; incluindo seu principal, juros, atualização monetária, garantias e demais acessórios, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza.
     4. Os Créditos Imobiliários estão representados por CCI emitidas pela Cedente nos termos da Escritura 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, para que estes deem lastro aos CRI a serem emitidos pela Securitizadora, e por sua força a Securitizadora assumirá apenas a posição de credora dos Créditos Imobiliários e de credora fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o que abrange todos os direitos e ações relativos aos Créditos Imobiliários Totais, inclusive eventuais garantias, permanecendo a Lagoa Quente responsável por todas as obrigações assumidas perante os Devedores no âmbito dos Contratos Imobiliários e/ou terceiros em relação ao Empreendimento Imobiliário ou à comercialização das Frações Imobiliárias, não havendo qualquer transferência de posição contratual entre Lagoa Quente 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. *[FL: Solicitamos que sejam estabelecidas condições pré aprovadas para a renegociação dos Créditos Imobiliários Totais sem a necessidade de convocação de AGT]*

*[“No âmbito da cobrança dos Créditos Imobiliários Totais, a Cedente poderá renegociar seus termos e condições, podendo:*

*(i) conceder isenção de multas oriundas do inadimplemento do pagamento do respectivo Crédito Imobiliário Total pelo Devedor;*

*(ii) no caso de quitação parcial ou total ou, ainda, no caso de antecipação de parcelas, trazer a(s) parcela(s) a valor presente pela taxa da operação ou por taxa menor (nunca maior);*

*(iii) conceder desconto no valor de pagamento à vista que não ultrapasse [=]% ([=] por cento) do valor da Fração Imobiliária respectiva na tabela de preços de venda praticada pela Cedente à época de sua venda ao Devedor.”]* [MC: LQ/FL, favor fornecer informações sobre a renegociação dos créditos para Forte submeter à análise dos investidores.] [NOTA FL: Adicionalmente, partes dos Contratos Imobiliários apesar de preverem correção monetária pelo IGPM/FGV, a LQ vem aplicando o INCC-DI]

* 1. A Cedente e os Fiadores obrigam-se a adotar todas as medidas necessárias para fazer a presente Cessão de Créditos, a Cessão Fiduciária e as disposições e garantias dos demais Documentos da Operação sempre bons, firmes e valiosos, reconhecendo que seus termos e condições são essenciais para que a Securitizadora viabilize e mantenha a captação de recursos, e para que os investidores comprem os CRI da Emissão.

**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. perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se por perfeita formalização a assinatura pelas respectivas partes;
2. registro deste Contrato de Cessão nos Cartórios de Títulos e Documentos da sede/domicílio das Partes signatárias, quais sejam, nas Comarcas de [Caldas Novas/GO e São Paulo/SP]. A Lagoa Quente deverá realizar referido protocolo de registro em até 5 (cinco) Dias Úteis contados desta data, obrigando-se a apresentar a via digital registrada à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em 30 (trinta) dias contados desta data, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, em caso de exigências por parte dos cartórios competentes;
3. apresentação da via digital do ato societário da Lagoa Quente, devidamente formalizado, acompanhado do protocolo para arquivamento perante a junta comercial competente que aprovou, a presente operação de captação de recursos, a assinatura dos Documentos da Operação, e a constituição de suas garantias;
4. registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede ou domicílio das partes signatárias, conforme aplicável, ou seja, nas Comarcas de [Caldas Novas/GO e São Paulo/SP], bem como o protocolo para arquivamento da alteração do Contrato Social da Lagoa Quente na Junta Comercial do Estado de Goiás evidenciando cláusula de gravame sobre referidas quotas. Ambos pedidos de registro deverão ser feitos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados desta data, e as vias registradas deverão ser apresentadas à Securitizadora e ao Agente Fiduciário em 30 (trinta) dias contados desta data, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, em caso de exigências por parte do Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou Junta Comercial competente;
5. apresentação de Relatório de Medição (conforme abaixo definido) das obras do Empreendimento Imobiliário, com data de, no máximo, 10 (dez) dias anteriores à presente;
6. conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Securitizadora e do Coordenador Líder, da auditoria jurídica da Lagoa Quente, dos Fiadores e do Empreendimento Imobiliário, mediante entrega de relatório de auditoria jurídica pelos assessores legais contratados para a operação;
7. apresentação da opinião legal da Oferta Restrita, 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 Totais;
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 da Lagoa Quente e/ou dos Fiadores, de valor individual igual ou superior a R$[500.000,00] ([quinhentos mil reais]), ou em valor agregado de R$[1.000.000,00] ([um milhão de reais]), observado que o disposto neste item não se aplica ao Sr. Ari; e
11. não verificação de nenhuma das Hipóteses de Recompra Compulsória.
    * 1. Correrão por conta da Lagoa Quente 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 120 (cento e vinte) 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, a Lagoa Quente deverá reembolsar a Securitizadora e os prestadores de serviço da operação por todas as despesas eventualmente incorridas, desde que devidamente comprovadas, cabendo à Securitizadora devolver à Cedente os Créditos Imobiliários já transferidos, inclusive por meio dos sistemas da B3 – Segmento CETIP UTVM.
12. Verificada a implementação das Condições Precedentes, a Securitizadora, mediante instrução ao Coordenador Líder, chamará os investidores a integralizarem os CRI. Os valores das integralizações serão recebidos na conta nº [=], agência [=], mantida junto ao Banco [=], 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 dispensada a Lagoa Quente 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 à Cedente 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 a Cedente reconhece e concorda que o montante efetivo do Preço de Cessão é variável e será determinado de acordo com a colocação dos CRI, na forma deste Contrato e do Termo de Securitização. O Preço de Cessão será pago à Cedente em tranches, conforme abaixo.

[NOTA FL: Favor confirmar se CRI serão integralizados em tranches ou apenas a liberação será em tranches || Sugerimos que as liberações sejam realizadas em uma única tranche, uma vez que as Razões de Garantia já estão atendidas no D0, considerando o valor total da emissão] [MC: a ser discutido conforme atendimento à razão de garantia.]

1. Primeira Tranche: A primeira tranche, no valor correspondente ao montante de liquidação de até [4.000 (quatro mil)] unidades de CRI, será paga à Lagoa Quente, na Conta Autorizada (conforme abaixo definido), 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.
2. Segunda Tranche: A segunda tranche, no valor correspondente ao montante de liquidação de até [1.750 (mil setecentas e cinquenta)] unidades de CRI, será paga à Lagoa Quente, na Conta Autorizada (conforme abaixo definido), 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, contados 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; e (ii) aceitação expressa da Lagoa Quente e dos investidores, a seu exclusivo critério.
3. Terceira Tranche: A terceira tranche, no valor correspondente ao montante de liquidação de até [2.600 (duas mil e seiscentas)] unidades de CRI, será paga à Lagoa Quente, na Conta Autorizada (conforme abaixo definido), 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, contados 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, e (ii) aceitação expressa da Lagoa Quente e dos investidores, a seu exclusivo critério.
4. Quarta Tranche: A quarta tranche, no valor correspondente ao montante de liquidação de até [4.650 (quatro mil e seiscentas e cinquenta)] unidades de CRI, será paga conforme os CRI forem integralizados, em dinheiro. O valor desta parcela poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI. Seu pagamento ocorrerá em até 10 (dez) Dias Úteis, contados 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 e (ii) aceitação expressa da Lagoa Quente e dos investidores, a seu exclusivo critério.
5. Quinta Tranche: A quinta tranche, no valor correspondente ao montante de liquidação de até [2.500 (duas mil e quinhentas)] unidades de CRI, será paga conforme os CRI forem integralizados, em dinheiro. O valor desta parcela poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI. Seu pagamento ocorrerá em até 10 (dez) Dias Úteis, contados 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, e (ii) aceitação expressa da Lagoa Quente e dos investidores, a seu exclusivo critério.
6. A apresentação de Relatório de Medição como condição de integralização de 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 dos CRI.
7. 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: [NOTA FL: Aguardamos a inclusão do Anexo II para verificação de eventuais alterações necessárias]
8. 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 definidas no Anexo IV (“Despesas Flat”), serão retidas na Conta Centralizadora para pagamento por conta e ordem da Lagoa Quente;
9. 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 efetivamente integralizados (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”), serão retidos na Conta Centralizadora por conta e ordem da Lagoa Quente;
10. valores de constituição de um “Fundo de Obras”, no montante de [R$1.680.000,00 (um milhão seiscentos e oitenta mil reais)], cujos recursos serão direcionados à conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, serão retidos na Conta Centralizadora por conta e ordem da Lagoa Quente, a serem liberados conforme Cláusula 5.7 abaixo;
11. outros valores poderão ser eventualmente retidos na Conta Centralizadora por conta e ordem da Lagoa Quente, conforme indicação no Anexo II; e
12. os demais valores não retidos serão disponibilizados à Lagoa Quente, para sua livre destinação, na conta [=], agência [=], mantida junto ao Banco [=] (“Conta Autorizada”).

210.1. Conforme os CRI forem integralizados a Securitizadora elaborará e disponibilizará à Lagoa Quente mapa de liquidação evidenciando os valores recebidos e suas destinações, como forma de comprovação e prestação de contas. O aceite dos mapas pela Lagoa Quente representará quitação em favor da Securitizadora.

1. A cada pagamento de parcela do Preço da Cessão, a Cedente dará 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 em atraso devidos a ela ou a prestadores de serviços da operação pela Lagoa Quente contra quaisquer pagamentos devidos nos termos deste Contrato de Cessão, sendo vedado o contrário.

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

1. 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, observado o disposto na cláusula 3.5 abaixo, e da Lagoa Quente as prestações com vencimento a partir da respectiva data, assim como a exercer todos os direitos, ações e garantas que antes competiam à Cedente, observados os termos desta Cláusula.
2. Todo e qualquer pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deverá ser realizado exclusiva e unicamente na Conta Centralizadora.
   * 1. Sendo assim, a Lagoa Quente se obriga a emitir os boletos dos Créditos Imobiliários Totais com vencimento a partir desta datapara 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. [Sendo assim, e considerando que a Lagoa Quente já emitiu aos Devedores atuais alguns carnês contendo boletos de diversos meses, a Lagoa Quente se obriga a emitir carnês com boletos para pagamento na Conta Centralizadora a partir do mês de competência de [=], sendo certo que 100% (cem por cento) dos boletos deverão estar trocados até [=]].
     2. Para fins de notificação dos Devedores quanto à Cessão de Créditos e Cessão Fiduciária, na forma exigida pelo artigo 290 do Código Civil, a Lagoa Quente se compromete a inserir nos respectivos os boletos emitidos a partir desta data a seguinte mensagem: *“As parcelas devidas pela fração imobiliária adquirida 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, a Lagoa Quente poderá escolher outra forma de comunicação para cumprir a obrigação de notificação acima, desde que em tal comunicação constem informações mínimas necessárias à identificação da nova titularidade dos Créditos Imobiliários Totais, conforme procedimento que deverá ser previamente submetido pela Lagoa Quente à Securitizadora e aprovado por esta última, a seu critério.
     4. [Sem prejuízo da efetivação da troca de boletos e da notificação aos Devedores, a Lagoa Quente também deverá disponibilizar a forma de pagamento com cartões de crédito ou débito, que será operacionalizada pela [=], inscrita no CNPJ/ME sob o nº [=]. Valores pagos por este meio deverão ser recebidos em benefício da Securitizadora na Conta Centralizadora.]
3. Durante toda a vigência da operação de CRI, a Lagoa Quente obriga-se a transferir para a Conta Centralizadora todo e qualquer recurso que venha a receber diretamente dos Devedores em razão dos Créditos Imobiliários Totais, inclusive no que se refere a (i) pagamentos de parcelas em atraso, (ii) pagamento de antecipações, e (iii) pagamento de entradas e sinais, e excetuados pagamentos advindos de comissões e corretagens, conforme tenha sido acordado, ou não, entre a Securitizadora e a Lagoa Quente.
   * 1. Semanalmente, a Lagoa Quente e o Servicer apurarão os valores recebidos nas contas correntes de titularidade da Lagoa Quente na semana imediatamente anterior (“Arrecadação Semanal”). A Lagoa Quente obriga-se a transferir os valores recebidos diretamente dos Devedores em razão dos Créditos Imobiliários Totais para a Conta Centralizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contado da comunicação pela Securitizadora nesse sentido, após a validação pelo Servicer da Arrecadação Semanal (“Prazo de Repasse”). [NOTA FL: Favor refletir a obrigação no Contrato de Servicer.]

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

3.3.3. A não transferência de recursos nos termos da Cláusula 3.1 acima obriga a Cedente 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 3.1 acima e dos encargos aqui previstos. Até devida transferência para as Conta Centralizadora, a Cedente será fiel depositária 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:
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, tem todas as prerrogativas e direitos referentes a sua cobrança e recebimento. No entanto, por mera liberalidade da Securitizadora, a qual poderá ser revogada a qualquer tempo nos termos deste instrumento, a administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários Totais continuará sob responsabilidade da Lagoa Quente, e consistirão na realização de: (i) envio dos boletos de cobrança dos Créditos Imobiliários Totais; (ii) verificação e cobrança dos Devedores inadimplentes; (iii) atualização de saldo devedor dos respectivos Créditos Imobiliários Totais; (iv) verificação e efetivação de distratos; (v) manutenção, arquivamento e guarda de toda a documentação referente aos Créditos Imobiliários Totais; (vi) emissão e envio do competente termo de quitação dos Contratos Imobiliários; e (vii) dentre outras atividades relacionadas à administração de carteira de recebíveis.
   * 1. A administração dos Créditos Imobiliários Totais observará as disposições dos respectivos Contratos Imobiliários e, quando aplicáveis, as disposições legais e regulamentares, em especial o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, conforme alterada), e, conforme o caso, a Lei 4.591.
     2. A Lagoa Quente deverá atuar na condição de fiel depositária dos Contratos Imobiliários, dos demais documentos relacionados aos recebíveis deles decorrentes e aos Créditos Imobiliários Totais, bem como dos demais Documentos da Operação (“Documentos Comprobatórios”). A Securitizadora poderá, às expensas da Lagoa Quente, realizar a contratação de empresa especializada para a guarda das vias originais dos Documentos Comprobatórios caso referida contratação venha a ser exigida (i) em razão de disposição regulatória a que a Securitizadora esteja submetida, ou (ii) como medida de salvaguarda aos direitos de cobrança, recebimento e/ou execução dos Créditos Imobiliários Totais em benefício dos CRI.
     3. A contratação da empresa, que será responsável pela guarda dos Documentos Comprobatórios, mencionada no item acima, deverá ser sempre precedida da obtenção, pela Securitizadora, de 3 (três) propostas dos respectivos prestadores de serviços, a serem apresentadas à Cedente para ser escolhida pela Cedente, sendo certo que, caso a Cedente não escolha em 5 (cinco) Dias Úteis, a Cessionária poderá, automaticamente, fazer a referida escolha.
     4. A Lagoa Quente fica obrigada a entregar qualquer Documento Comprobatório em 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação pela Securitizadora.
     5. Considerando a elaboração do Relatório do Servicer previamente à implementação das Condições Precedentes deste Contrato de Cessão, e que tal relatório apontou deficiências de formalização dos Contratos Imobiliários, a Lagoa Quente deverá sanar tais pendências, para verificação do Servicer, no prazo de [120] ([cento e vinte]) dias contados da presente data. [MC: redação a ser revisada conforme resultado da avaliação da carteira.]
2. Não obstante a liberalidade da Securitizadora indicada acima, e considerando que a performance da carteira de Créditos Imobiliários Totais é essencial para o pagamento dos CRI, a Securitizadora contratou, por meio do Contrato de Servicing e às custas da Lagoa Quente, o Servicer para realizar o monitoramento de tais serviços para garantir que estejam sendo corretamente prestados pela Cedente.

3.6.1. De forma a permitir que o Servicer tenha todas as informações necessárias para a consecução dos serviços de monitoramento, a Lagoa Quente, observado o disposto no Contrato de Servicing:

1. se compromete 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. fornecerá 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 das Frações Imobiliárias, o pagamento, antecipação e os distratos dos Créditos Imobiliários Totais; (iii) posição dos Devedores com parcelas inadimplentes, informando o número de dias de cada parcela não paga e o saldo atual, motivo do atraso e procedimento adotado de cobrança; (iv) o fluxo futuro com juros atualizado esperado da carteira de Créditos Imobiliários Totais, excluídos os pagamentos devidos por Devedores inadimplentes; e (v) a identificação dos Contratos Imobiliários; e
3. [se obriga 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.] [MC: cláusula sob revisão, conforme procedimento previsto no Contrato de Servicing. Minuta será disponibilizada.]

3.6.2. [Caso (i) a Lagoa Quente descumpra quaisquer de suas obrigações referentes à administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários Totais previstas no presente Contrato de Cessão ou no Contrato de Servicing e não restabeleça a correta administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários Totais no prazo previsto no Contrato de Servicing, ou (ii) por força de disposição regulatória a que a operação de securitização esteja submetida, poderá a Securitizadora, no intuito de preservar os pagamentos aos investidores dos CRI, exigir a transferência de toda a administração e cobrança dos Créditos Imobiliários Totais para o Servicer ou um terceiro de sua escolha, conforme a necessidade.] [MC: cláusula sob revisão, conforme procedimento previsto no Contrato de Servicing.]

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 a própria Cedente;
3. promover a intimação dos Devedores inadimplentes, observada a régua de cobrança prevista no Contrato de Servicing; [MC: cláusula sob revisão, conforme procedimento previsto no Contrato de Servicing.]
4. usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os Créditos Imobiliários Totais e exercer os demais direitos conferidos à Cedente nos Contratos Imobiliários; e
5. receber na Conta Centralizadora diretamente dos Devedores os Créditos Imobiliários Totais.

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

1. Considerando que a totalidade dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários Totais será recebida na Conta Centralizadora, e sua principal destinação é o pagamento dos CRI e manutenção de sua estrutura, a Securitizadora ficará incumbida de, com os recursos depositados na Conta Centralizadora, realizar os pagamentos devidos aos investidores dos CRI, os pagamentos aos prestadores de serviço do Patrimônio Separado, os pagamentos de custos e despesas de sua manutenção, e os pagamentos residuais devidos à Lagoa Quente a título de Saldo Remanescente do Preço da Cessão (conforme abaixo definido).
2. A Securitizadora adotará o regime de caixa para apuração e utilização dos valores referentes aos Créditos Imobiliários Totais. Até o 10º (décimo) dia de cada mês, quando este for Dia Útil, ou no próximo Dia Útil, conforme o caso (“Data de Apuração”), a Securitizadora apurará (i) os valores recebidos na Conta Centralizadora 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 até a Data de Apuração, que indicará os montantes depositados pelos Devedores na Conta Centralizadora ao longo do Mês de Competência e cuja natureza seja de “antecipação de Créditos Imobiliários Totais”. Outras informações devidas pela Lagoa Quente e pelo Servicer relacionados aos Créditos Imobiliários Totais encontram-se detalhadas no Contrato de Servicing.

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

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

4.2.2. 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)].

1. Em cada Data de Apuração a Securitizadora reservará, na Conta Centralizadora, recursos recebidos durante o Mês de Competência dos Créditos Imobiliários Totais 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 [, desde que não atendidas as Razões de Garantia]; [MC: ponto a ser deliberado e discutido com investidores após análise da carteira.]
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 na Conta Autorizada.

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 das 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 Totais 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.

*[FL: Favor alterar o conceito neste item e nos demais itens aplicáveis. 100% das antecipações deverão ser liberados à Cedente, deste que atendidas as Razões de Garantia, sendo direcionado à Amex apenas o % necessário para o reenquadramento da garantia]* [MC: ponto a ser deliberado e discutido com investidores após análise da carteira.]

4.3.4. A Securitizadora elaborará e disponibilizará à Lagoa Quente, na Data de Apuração os cálculos por ela realizados (“Cálculo de Excedente”), incluindo a indicação dos valores a serem depositados a título de reenquadramento das Razões de Garantia, conforme aplicável, como forma de comprovação e prestação de contas, e seu aceite representará quitação em favor da Securitizadora.

1. A Securitizadora poderá verificar, em cada Data de Apuração, que os Créditos Imobiliários Totais recebidos na Conta Centralizadora no respectivo Mês de Competência tenham sido superiores aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos. Neste caso, a Securitizadora deverá proceder, até 02 (dois) Dias Úteis da Data de Apuração, ao pagamento do excedente à Lagoa Quente. 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; (ii) seja verificado o atendimento da Razão de Garantia do Fluxo Mensal, apurada no respectivo Mês de Competência, e da Razão de Garantia do Saldo Devedor, apurada no mês imediatamente anterior; (iii) não haja inadimplemento da Lagoa Quente, pecuniário ou não, de qualquer das Obrigações Garantidas, excetuado eventual inadimplemento Devedores nos Contratos Imobiliários; e (iv) a Lagoa Quente esteja em dia com todas as obrigações indicadas no Contrato de Servicing, observados os prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos.

4.4.1. O Saldo Remanescente do Preço de Cessão poderá ser compensado pela Securitizadora contra quaisquer obrigações pecuniárias da Lagoa Quente 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 Lagoa Quente e os Fiadores na Data de Apuração para que complementem os valores faltantes nos termos da Fiança referidas na Cláusula Quinta ao presente instrumento. A Lagoa Quente e os Fiadores deverão depositar os valores na Conta Centralizadora até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento da notificação enviada pela Securitizadora, exceto se menor prazo for necessário para que o fluxo de pagamento dos CRI ou pagamentos do Patrimônio Separado não sejam afetados.

4.5.1. Sem prejuízo do exercício da Fiança, a Securitizadora, a seu exclusivo critério, poderá utilizar recursos do Fundo de Reserva então existente para completar os valores faltantes. Neste caso, a Lagoa Quente e Fiadores têm ciência e concordam que (i) referida utilização do Fundo de Reserva é feita em benefício dos investidores, e não delas próprias, o que não as exime do cumprimento da Fiança quando instadas para tanto, e (ii) a obrigação de aporte de recursos continuará a existir, porém sendo agora direcionada à recomposição do Fundo de Reserva utilizado. *[FL: Prever a utilização prioritário do FR para pagamento e tão somente no caso de insuficiência chamar a Fiança]* [MC: A Forte checou internamente e não pode alterar este ponto.]. [NOTA FL: Ponto a ser discutido em call.]

1. A partir do mês seguinte à Data da Primeira Integralização, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Lagoa Quente deverá mensalmente assegurar que os valores referentes aos Créditos Imobiliários Totais (líquidos das Antecipações) recebidos na Conta Centralizadora ao longo de um Mês de Competência seja equivalente a, pelo menos, 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]. [MC: ponto a ser deliberado e discutido com investidores após análise da carteira.]

1. Em complemento à Razão de Garantia do Fluxo Mensal, a partir do mês seguinte à Data da Primeira Integralização e até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Lagoa Quente deverá mensalmente assegurar que (i) o valor presente do saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários Totais de um Mês de Competência, consideradas somente suas parcelas com vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI, (ii) descontado à taxa de juros dos CRI, seja equivalente a, pelo menos, (iii) 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 do Empreendimento Imobiliário e ter o respectivo Contrato Imobiliário celebrado nos termos da Lei 9.514;
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 da Lagoa Quente; 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 será apurada mensalmente, em cada 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.

4.8.1 Mensalmente, em cada Data de Apuração, a Securitizadora indicará no Cálculo de Excedente o montante necessário para reenquadramento das Razões de Garantia (calculado conforme Cláusula 4.8.4 abaixo), sendo certo que os respectivos valores serão informados (i) na própria Data de Apuração em que o desenquadramento foi verificado, no caso da Razão de Garantia do Fluxo Mensal, e/ou (ii) na próxima Data de Apuração, no caso da Razão de Garantia do Saldo Devedor, sendo referidos valores destinados à amortização extraordinária dos CRI.

4.8.2 Em cada Data de Apuração, verificado o desenquadramento das Razões de Garantia, a Securitizadora deverá promover a amortização extraordinária dos CRI, no valor indicado na Cláusula 4.8.3 abaixo, (i) prioritariamente, mediante a utilização de recursos dos Créditos Imobiliários Totais arrecadados na Conta Centralizadora do respectivo Mês de Competência, observada a Ordem de Pagamentos; (ii) e, caso insuficiente, mediante aporte da Lagoa Quente e dos Fiadores, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da notificação pela Securitizadora.

4.8.3 2 acima.

4.8.4. 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 de Garantia do Fluxo Mensal, 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.

4.8.5. 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.

1. Tanto para fins de verificação das Razões de Garantia e realização dos recebimentos e pagamentos previstos nesta Cláusula Quarta, quanto para o controle e monitoramento por parte da Securitizadora, a Lagoa Quente compromete-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 da Lagoa Quente, 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 titulares dos CRI. As garantias aqui descritas foram negociadas pelas Partes de antemão, e sem sua existência a decisão de investimento pelos investidores seria prejudicada e a operação de captação não existiria.
2. Assim sendo, em garantia do pagamento de (i) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores nos Contratos Imobiliários e suas posteriores alterações (ii) todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Lagoa Quente e pelos Fiadores, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, (iii) obrigações de resgate, amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos no Termo de Securitização, (iv) todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários 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”), a Lagoa Quente e os Fiadores concordam em constituir as seguintes garantias (“Garantias”):
3. Cessão Fiduciária;
4. Alienação Fiduciária de Quotas;
5. Fiança;
6. Fundo de Reserva; e
7. Fundo de Obras.

5.2.1. A enunciação das Obrigações Garantidas abrangerá todas as obrigações, principais ou acessórias, previstas nos Documentos da Operação, não podendo a Cedente e os Fiadores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias. [MC: Forte vai verificar alteração internamente.]

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, a Lagoa Quente, neste ato, outorga a Cessão Fiduciária à Securitizadora, nos termos do Código Civil, da Lei 9.514 e demais disposições legais aplicáveis à propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos bens e direitos indicados abaixo, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições.

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

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

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

5.3.4. Fica acordado entre as Partes que todos os direitos creditórios decorrentes de cada novo Contrato Imobiliário serão (a) cedidos fiduciariamente à Securitizadora e (b), após a constituição da cessão fiduciária acima mencionada direcionados, exclusivamente, para a Conta Centralizadora, sendo certo que, a partir de então, os novos Créditos Cedidos Fiduciariamente passarão, imediatamente, a integrar a definição de “Créditos Cedidos Fiduciariamente” para todos os fins deste Contrato*.* Adicionalmente, a Cedente empregará seus melhores esforços para que os novos Contratos Imobiliários atendam aos Critérios de Elegibilidade.

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 conforme comunicado à Lagoa Quente, a cada caso, (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 pela Cedente nos termos do Contrato de Servicing. A celebração de tais Termos de Cessão Fiduciária será feita desde que haja necessidade.

5.3.5.1 Na hipótese de inexistência de novos Créditos Cedidos Fiduciariamente em um determinado mês, a Cedente estará desobrigada a promover o Termo de Cessão Fiduciária, devendo encaminhar declaração à Cessionária, até o 10º (décimo) Dia Útil do referido mês, informando a inexistência novos Créditos Cedidos Fiduciariamente para o período em referência.

5.3.5.2. Nesta hipótese, a Lagoa Quente deverá averbar o Termo de Cessão Fiduciária em Cartório de Títulos e Documentos da sede ou domicílio 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.

5.3.5.3. A Lagoa Quente nomeia a Securitizadora, de forma irrevogável e irretratável, como sua procuradora, com poderes **(i)** para representa-la “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 da Cedente 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. A Lagoa Quente concorda 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 à Lagoa Quente, para o adimplemento das Obrigações Garantidas, desde que observada a régua de cobrança.

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, os Fiadores, na qualidade de sócios da Lagoa Quente, outorgam à Securitizadora a Alienação Fiduciária de Quotas.
2. Fiança: Os Fiadores comparecem ao presente Contrato de Cessão para prestar garantia fidejussória, mediante a aposição de suas assinaturas neste instrumento, na condição de solidariamente coobrigados e principais pagadores, com a Lagoa Quente, por todas as Obrigações Garantidas, incluindo pagamento integral dos Créditos Imobiliários Totais*,* Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou Multa Indenizatória (“Fiança”). Os Fiadores se comprometem a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839, do Código Civil e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”), declarando, neste ato, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhes impeça de assumir a Fiança.

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

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

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

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

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

5.5.6. A Fiança será executada apenas no limite necessário para o adimplemento das Obrigações Garantidas nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação.

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

5.6.1. A Lagoa Quente e os Fiadores têm ciência e concordam que o Fundo de Reserva representa garantia de liquidez constituída em favor dos investidores para suprir eventos de falta de recursos para manutenção dos pagamentos dos CRI, pagamentos do Patrimônio Separado ou qualquer outra Obrigação Garantida. Sendo assim, não poderão a Lagoa Quente e Fiadores, em momento algum ou por qualquer motivo, escusar-se de cumprirem suas obrigações deste Contrato de Cessão com base na existência de recursos no Fundo de Reserva, ou mesmo comandar a Securitizadora que utilize os recursos lá existentes e as considere adimplentes.

5.6.2. Os recursos depositados na Conta Centralizadora, incluindo o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras, integrarão o Patrimônio Separado e serão aplicados, com acompanhamento da Lagoa Quente, 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”).

5.6.3. Sempre que ocorrer o inadimplemento das Obrigações Garantidas, principalmente na forma da Ordem de Pagamentos, a Securitizadora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva. [MC: alteração rejeitada, conforme item acima.]

5.6.4. Toda vez que o Fundo de Reserva estiver descomposto, a Securitizadora poderá promover sua recomposição: (i) prioritariamente, com recursos dos Créditos Imobiliários Totais arrecadados na Conta Centralizadora, no respectivo Mês de Competência, conforme Ordem de Pagamentos; (ii) mediante notificação da Lagoa Quente e dos Fiadores, ordenando que estes aportem os recursos faltantes dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da referida notificação, e/ou (ii) mediante a utilização de recursos da Ordem de Pagamentos, de recursos do Saldo Remanescente do Preço de Cessão, ou de qualquer recurso devido à Lagoa Quente. [NOTA FL: Inclusão alinhado com o Felipe (FORTESEC)]

1. Fundo de Obras: A Securitizadora está autorizada a constituir o Fundo de Obras no valor equivalente a R$ [1.680.000] ([um milhão seiscentos e oitenta mil] reais), na forma da Cláusula Segunda, para a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário.

5.7.1. A Lagoa Quente e a Securitizadora 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 Lagoa Quente (“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.

57.2. Mensalmente (ou em periodicidade menor, conforme solicitado pela Securitizadora, de forma justificada), o Medidor de Obras visitará o Empreendimento Imobiliário 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.

5.7.2.1. A Lagoa Quente tem 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 pela Lagoa Quente e já aplicados no Empreendimento Imobiliário, e portanto já medidos (*i.e*. no caso da Lagoa Quente incorrer em custos de matéria-prima ainda não instalada, estes custos não serão reembolsados até que haja instalação e correspondente medição[, sendo certo que em relação aos custos de matéria-prima ainda não instalada poderá ser solicitado o adiantamento de referidas despesas, nos termos previstos abaixo]). [MC: redação sujeita a confirmação conforme análise do agente de monitoramento.]

5.7.2.2. 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 à Lagoa Quente informações sobre o ocorrido, as quais constarão do Relatório de Medição.

5.7.3. 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 necessária para conclusão das obras deverá ser arcada pela Lagoa Quente, de modo que futuras liberações do Fundo de Obras não considerarão tal diferença (*i.e*. num cenário de evolução de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), e diferença para a Lagoa Quente de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a próxima liberação corresponderá a R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

5.7.3.1. Os volumes referentes às recomposições necessárias a serem realizadas pela Lagoa Quente nos termos do item 5.7.3 acima, poderão ser compostos pelo Saldo Remanescente do Preço da Cessão.

5.7.4. Enquanto a totalidade das séries de 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 5.7.2. e 5.7.3. acima, será somado aos valores de Fundo de Obras que serão subtraídos do Preço de Cessão à Lagoa Quente, conforme Anexo II.

5.7.5. Os recursos do Fundo de Obras serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em Aplicações Financeiras Permitidas, nos termos da Cláusula 5.6.2 acima, sendo que quaisquer rendimentos decorrentes destes investimentos integrarão automaticamente o Fundos de Obras.

5.7.6. Após a conclusão das obras e obtenção do Termo de Verificação de Obras, eventuais recursos remanescentes no Fundo de Obras, incluindo os rendimentos, líquidos de eventuais retenções de impostos, decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, serão liberados para a Lagoa Quente na forma da Ordem de Pagamentos do mês subsequente, como Saldo Remanescente do Preço da Cessão.

5.7.7. Excepcionalmente, a Lagoa Quente poderá solicitar adiantamentos de recursos do Fundo de Obras para aquisição de serviços e materiais para entrega futura (“Adiantamentos”), sujeitos à aprovação da Securitizadora em conjunto com o Medidor de Obras, desde que apresente a descrição dos materiais e/ou serviços a serem pagos com tais recursos, as notas fiscais respectivas (se já emitidas) e/ou o contrato de aquisição de tais materiais e/ou serviços (se já celebrados).

5.7.7.1. Os Adiantamentos deverão ser realizados sempre nos dias 05, 10 e/ou 15 de cada mês (“Data de Adiantamento”), e deverão observar o limite máximo mensal total de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). A liberação dos Adiantamentos ficará sujeita à aprovação pelo Medidor de Obras. O valor dos Adiantamentos será deduzido do Fundo de Obras a partir da data em que o fornecedor dos materiais e/ou serviços para os quais os recursos serão direcionados for efetivamente pago, deixando de estar disponíveis para novos desembolsos do Fundo de Obra, independentemente de eventuais perecimentos, inocuidades, extravios, inadequações ou qualquer outro motivo que impeça a utilização dos materiais e/ou serviços adquiridos com recursos do Adiantamento na obra do Empreendimento Imobiliário.

5.7.7.2. Para os fins de implementação do disposto no item acima, a Lagoa Quente deverá enviar à Securitizadora os documentos mencionados no referido item com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência em relação à data do respectivo Adiantamento.

5.7.7.3 A Lagoa Quente obriga-se a enviar à Securitizadora e ao Medidor de Obras o respectivo comprovante de pagamento ao fornecedor em até 2 (dois) Dias Úteis contados do referido pagamento após o recebimento do respectivo Adiantamento.

5.7.7.4. Caso a Lagoa Quente entregue os documentos mencionados na Cláusula 5.7.7.2 acima, fora do prazo estipulado, o respectivo Adiantamento somente será realizado na Data de Adiantamento imediatamente seguinte.

5.7.7.5. Adicionalmente, caso a Lagoa Quente não cumpra o disposto na Cláusula 5.7.7.3, acima, não serão realizados quaisquer novos Adiantamentos até que haja a regularização do envio dos respectivos comprovantes, sendo certo que o valor de Adiantamento será abatido do próximo reembolso de Fundo de Obras.

5.7.7.6. O disposto nos itens acima será aplicável, inclusive, para os valores apontados no Relatório de Medição inicial como já incorridos pela Cedente, de forma que estes possam ser devidamente adiantados de acordo com as regras acima estipuladas.

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 da Lagoa Quente 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 ou dos Titulares dos CRI, 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, sendo certo que deverão ser observados os honorários usualmente praticados pelo mercado.

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, a Lagoa Quente permanecerá responsável 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 da Lagoa Quente, na Conta Autorizada, nos termos do artigo 19, inciso IV, da Lei 9.514, em até 15 (quinze) dias contados da data da satisfação integral das Obrigações Garantidas, conforme vierem a ser apuradas pela Securitizadora nos respectivos prazos previstos operacionais.

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 à Cedente todos os documentos e informações necessários para tanto, os quais deverão ser repassados em até 15 (quinze) dias de seu pedido, exceto se tais documentos e/ou informações dependam dos esforços de terceiros, hipótese em que a Cedente deverá comprovar seus melhores esforços para obter tais documentos e/ou informações dentro de prazo razoável para sua obtenção.

**CLÁUSULA SEXTA – DA RECOMPRA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA ANTECIPAÇÃO DO TÉRMINO DA OPERAÇÃO**

1. A operação de captação de recursos por meio de emissão dos CRI poderá ter seu término antecipado em razão da vontade da Lagoa Quente, da não conformidade do Empreendimento Imobiliário, da deterioração da carteira de Créditos Imobiliários que suporta o pagamento dos CRI, da deterioração do crédito da Lagoa Quente e/ou dos Fiadores, 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. Tendo a venda da carteira de créditos à Securitizadora dado lastro à operação de captação de recursos por meio da emissão dos CRI, o movimento inverso, o de recompra da carteira, será o movimento natural para seu término, com a utilização dos recursos oriundos de tal recompra para o consequente resgate antecipado dos CRI, permanecendo a Lagoa Quente, no entanto, obrigada a pagar todos os demais custos e despesas por ela devidos nos termos dos Documentos da Operação.
2. A Lagoa Quente poderá, a seu exclusivo critério e conveniência, recomprar da Securitizadora, a qualquer tempo, 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, a Lagoa Quente ficará obrigada 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 [42º (quadragésimo segundo)] 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 à Lagoa Quente 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. Feitos os pagamentos pela Lagoa Quente em razão da Recompra Facultativa, a Securitizadora fará o resgate dos CRI na data de pagamento sobre a qual o Valor da Recompra Facultativa foi calculado.

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”), os Fiadores e a Lagoa Quente se obrigam, solidariamente, a recomprar os respectivos 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 das Razões de Garantia;
3. se houver qualquer questionamento, judicial ou não, do Devedor em relação ao Contrato Imobiliário, à Lagoa Quente e/ou aos Fiadores em relação ao Contrato de Cessão e/ou às Garantias, principalmente se ligado à formalização do Contrato Imobiliário, sendo certo que nesta hipótese deverá(ão) ser recomprado(s) o(s) Crédito(s) Imobiliário(s) vinculado(s) ao respectivo Devedor;
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 da respectiva CCI, principalmente aquelas descritas na Cláusula Terceira, não tiver sido realizada por culpa da Lagoa Quente;
5. se houver qualquer questionamento de terceiros, seja em relação ao Crédito Imobiliário, ao Empreendimento Imobiliário e/ou às Garantias, que, de forma justificada, segundo critério razoável da Securitizadora, afete o pagamento do Crédito Imobiliário, sendo certo que nesta hipótese deverá(ão) ser recomprado(s) o(s) Crédito(s) Imobiliário(s) que tiveram o(s) pagamento(s) afetado(s);
6. se houver a cessão dos direitos do Contrato Imobiliário pelo Devedor em desobediência ao disposto no Contrato de Servicing, sendo certo que nesta hipótese deverão ser recomprados os Créditos Imobiliários oriundos do respectivo Contrato Imobiliário;
7. caso seja apurada, de forma justificada, segundo critério razoável da Securitizadora, qualquer informação inverídica e/ou documentação falsa em relação às informações apresentadas pela Lagoa Quente e/ou pelos Fiadores 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, sendo certo que nesta hipótese deverão ser recomprados os Créditos Imobiliários oriundos do respectivo Contrato Imobiliário.

6.3.1 Sas Razões de Garantias estiverem desenquadradas e forem verificados sdo(s) Contrato(s) Imobiliário(s) no respectivo Mês de Competênciada Multa Indenizatória, limitado ao montante suficiente para o reenquadramento das Razões de Garantia, sendo os respectivos valores utilizados para a amortização extraordinária dos CRI;

6.3.2 Após a Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários os Créditos Imobiliários recomprados devem ser integralmente adicionados à Cessão Fiduciária, sendo certo que a inclusão aqui prevista deverá ser formalizada, concomitantemente à Recompra Parcial, por meio da celebração do Termo de Cessão Fiduciária.

1. No caso das situações a seguir listadas (“Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários” e, em conjunto com as Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários, as “Hipóteses de Recompra Compulsória”), os Fiadores e a Lagoa Quente, em razão da Fiança, caso assim seja deliberado pelos titulares dos CRI em assembleia, se obrigam a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários (“Recompra Total dos Créditos Imobiliários”):
2. a não formalização das Garantias nos prazos e procedimentos estipulados aqui e nos respectivos instrumentos, ou caso por qualquer razão (i) forem anuladas, consideradas nulas ou invalidadas; ou (ii) comprovadamente deixarem de existir;
3. descumprimento, pela Lagoa Quente e/ou pelos Fiadores, de qualquer uma de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 15 (quinze) 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;
4. caso a Lagoa Quente 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) na Cedente (“Quotista Relevante”) e/ou qualquer dos Fiadores, 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, observado que o disposto neste item (c) não se aplica ao Sr. Ari;
5. se houver morte dos Fiadores, sem que seja estabelecido um novo fiador, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados da data da morte;
6. se houver fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reestruturação societária da Lagoa Quente e/ou das Controladoras e/ou qualquer Quotista Relevante, que acarrete na alteração do controle atual, direto ou indireto, da Lagoa Quente ou das Controladoras, e/ou de forma justificada, segundo critério razoável da Securitizadora, afete a capacidade da Lagoa Quente de honrar as obrigações assumidas neste contrato, sem a prévia anuência, por escrito, da Securitizadora, excetuada a possibilidade de fusão, cisão, incorporação, transformação, emissão de novas quotas ou ações e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de quotas, alienação, promessa de alienação ou qualquer outro tipo de reestruturação societária, da Lagoa Quente e/ou da Companhia Melhoramentos , por meio da qual o Sr.Heremnius ou qualquer sociedade controlada pelo Sr. Heremnius passará a deter o Controle direto da Companhia Melhoramentos, e, consequentemente, o controle indireto da Lagoa Quente, ou o controle direto Lagoa Quente, neste caso, desde que sem prejuízo da Alienação Fiduciária de Quotas (“Reestruturação Societária Permitida”), para a qual não será necessária a obtenção de qualquer autorização prévia;
7. se houver redução de capital da Lagoa Quente, sem a prévia concordância, por escrito, da Securitizadora, exceto para a absorção de prejuízos; [MC: Forte ficou de verificar internamente]
8. se as Controladoras, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Securitizadora, aprovarem deliberações que afetem o controle societário da Lagoa Quente e/ou seu controle sobre o Empreendimento Imobiliário 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 da Lagoa Quente e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de quotas, alienação, promessa de alienação, constituição de ônus ou gravames sobre as quotas representativas do capital social da Lagoa Quente que não a Alienação Fiduciária de Quotas, ressalvada no âmbito da Reestruturação Societária Permitida;(ii) fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação da Lagoa Quente, ressalvada a Reestruturação Societária Permitida; (iii) dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Lagoa Quente; (iv) redução do capital social ou resgate de quotas representativas do capital social da Lagoa Quente; (v) distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos aos sócios da Lagoa Quente na hipótese de qualquer inadimplemento pecuniário e não pecuniário, observados os prazos de cura e ressalvados os inadimplementos em decorrência de ações de terceiros, das Obrigações Garantidas; (vi) participação pela Lagoa Quente em qualquer operação que faça com que as declarações e garantias prestadas no presente contrato deixem de ser verdadeiras; sendo que a Lagoa Quente deverá comunicar a Securitizadora com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados da data prevista para a realização das referidas deliberações;
9. se houver alteração do objeto social da Cedente, 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 pela Cedente, sem a prévia concordância, por escrito, da Securitizadora;
10. caso ocorra a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que afetem o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Lagoa Quente, e possam comprometer a capacidade da Lagoa Quente de honrar suas respectivas obrigações, presentes e futuras, estabelecidas neste instrumento, desde que não sanado em até 90 (noventa) dias contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, for comprovada a (a) a regularização da concessão, alvará e licença, conforme aplicável; (b) restar demonstrada a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades; ou, ainda (c) restar demonstrada que está em curso procedimento administrativo visando a obtenção ou renovação dos referidos documentos, desde que estejam sendo cumpridas, tempestivamente, quaisquer exigências ou adequações impostas pelos respectivos órgãos da administração pública; [MC: Forte vai verificar internamente]
11. se houver protesto legítimo de títulos, contra a Lagoa Quente, 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), salvo se no prazo de 30 (trinta) dias a contar do referido protesto: (i) seja validamente comprovado que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto for cancelado; ou, ainda, (iii) houver sustação do protesto; [MC: forte vai verificar internamente demais itens]
12. no caso de não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão final arbitral ou sentença judicial transitada em julgado, contra a Lagoa Quente ou contra osFiadores, em valor individual ou agregado igual ou maior do que [R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)] ou seu valor equivalente em outras moedas, observado que o disposto neste item não se aplica ao Sr. Ari;
13. se, contra qualquer dos Fiadores, (i) houver protesto legítimo de títulos, em valor individual igual ou maior do que R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou agregado, em valor igual ou maior do que R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se no prazo de 30 (trinta) dias a contar do referido protesto: (i) seja validamente comprovado que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto for cancelado; ou, ainda, (iii) houver sustação do protesto; ou (ii) for verificado não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão final arbitral 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, de forma justificada, segundo critério razoável da Securitizadora, afetem diretamente a Fiança, observado que o disposto neste item não se aplica ao Sr. Ari; [MC: Forte vai verificar internamente demais itens]
14. caso os Relatórios de Medição indiquem desvios nas obras ou no Empreendimento Imobiliário, incluindo, mas não se limitando, a (i) atrasos relevantes e não justificados nas obras, (ii) má qualidade de materiais, identificação de riscos estruturais e qualidade das obras, e (iii) má gestão dos prestadores de serviços contratados para as obras, não importando se tais desvios já tenham trazido prejuízo (deterioração) à carteira de Créditos Imobiliários Totais; [MC: Sugestão de redação rejeitada pela Forte.]
15. caso (i) a Lagoa Quente deixe 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 a Lagoa Quente não atenda a tal determinação; com relação a alterações de qualquer natureza na administração do Empreendimento Imobiliário e/ou dos Créditos Imobiliários Totais, tais como, exemplificativamente mas não exaustivamente, decisões referentes à forma de administração, projeto, obras, cronograma físico-financeiro, contratação e manutenção de terceiros prestadores de serviços essenciais das obras, , [estratégia de vendas], política de renegociação etc.; [MC: redação sobre estratégia de vendas a ser proposta pela Forte.]
16. caso as declarações prestadas pela Lagoa Quente e/ou Fiadores, no âmbito dos Documentos da Operação, se provem falsas ou se revelarem incorretas ou enganosas;
17. não regularização de deficiências/pendências apontadas no Relatório do Servicer, não sanado no prazo de 120 cento e vinte dias;
18. alteração dos termos e condições padrão dos Contratos Imobiliários em desacordo as condições de renegociação previstas no Contrato de Servicing; [NOTA FL: Sugerimos que a hipótese seja mantida exclusivamente na Recompra Parcial, conforme já prevista]
19. caso ocorra, no entendimento da Securitizadora e/ou do Medidor de Obras, prorrogação ou atraso injustificáveis na data final de entrega do Empreendimento Imobiliário, as quais devem se dar em [=] de [=] de 20[=], ou mesmo a interrupção ou paralisação das obras, por período superior a 180 (cento e oitenta) dias; [NOTA FL: Favor incluir declaração das Partes e/ou Fator de Risco no TS sobre o atual atraso nas obras, uma vez que o memorial de incorporação prevê data de entrega diferente.]
20. caso ocorram, no entendimento da Securitizadora e/ou do Medidor de Obras, alterações injustificáveis no custo estimado das obras do Empreendimento Imobiliário em valor superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); [MC: Forte ficou de verificar internamente]
21. caso ocorram alterações relevantes nos projetos do Empreendimento Imobiliário, ou na qualidade de suas obras, que não contem com a avaliação e aprovação prévia da Securitizadora e do Medidor de Obras. As alterações aqui mencionadas não serão consideradas como uma Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários na hipótese em que tenham o objetivo exclusivo a alteração da data de entrega das obras, de adequar o memorial de incorporação às disposições da Lei 13.777/18, e não resultem em modificação do número de (i) Unidades; ou (ii) Frações Imobiliárias que gere diminuição no valor geral de vendas das Cotas Imobiliárias iniciais e/ou que gere qualquer forma de redução do valor dos Créditos Imobiliários Totais iniciais; [MC: Forte irá verificar internamente.]
22. caso não seja apresentado o Termo de Verificação de Obras até [=] de [=] de 20[=], ou em até 90 (noventa) dias corridos, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, a critério da Cessionária, após o término da execução das obras do Empreendimento Imobiliário, ou constate-se, a qualquer momento, que os requisitos para sua emissão não poderão ser de qualquer forma cumpridos pela Cedente;
23. caso a Lagoa Quente e/ou os Fiadores tomem qualquer outro tipo de decisão aqui não relacionada e que venha a causar um Efeito Adverso Relevante, que possa impedir ou atrasar, de maneira significativa, de forma justificada, segundo critério da Securitizadora, a adimplência dos Créditos Imobiliários Totais;
24. caso a Lagoa Quente assuma obrigações referentes a qualquer negócio alheio à consecução do Empreendimento Imobiliário, ou, ainda, pratiquem atos que possam, de forma justificada, segundo critério razoável da Securitizadora, colocar em risco a continuidade das atividades da Lagoa Quente e/ou do Empreendimento Imobiliário;
25. depósito de valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários Totais em conta distinta da Conta Centralizadora, desde que não observado o Prazo de Repasse previsto no presente Contrato;
26. transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Lagoa Quente e/ou pelos Fiadores, de suas obrigações assumidas no Contrato de Cessão sem anuência da Securitizadora;
27. arresto, sequestro ou penhora de bens da Lagoa Quente, seus controladores e controladas, e/ou dos Fiadores, não elidido no prazo legal, observado que o disposto neste item não se aplica ao Sr. Ari, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou o equivalente em outras moedas;
28. ocorrência de qualquer outro tipo de alavancagem financeira pela Lagoa Quente ; [MC: Forte verificou internamente e não pode permitir novas operações de alavancagem pela LQ.]
29. no caso de qualquer medida judicial ou ato administrativo irrecorrível ou relativamente ao qual não caibam recursos com efeito suspensivo, que: (i) invalide ou torne ineficaz a transferência de propriedade dos Imóveis aos Devedores; (ii) afete de forma parcial ou total a validade ou exigibilidade de qualquer Contratos Imobiliários; e (iii) declare a desapropriação total ou parcial dos Imóveis;
30. utilização do Fundo de Obras em desconformidade com a destinação dos recursos previstas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação; e
31. caso a Lagoa Quente, suas controladas, Controladoras, sócios, administradores, funcionários, empregados (estes últimos desde que sempre agindo comprovadamente em nome da Lagoa Quente, suas controladas ou Controladoras) ou qualquer pessoa ligadas a tais pessoas (desde que agindo, comprovadamente, em proveito de tais pessoas), sejam implicadas em inquéritos civis ou criminais, ou, sejam condenadas por crime, em decorrência de condutas relacionadas à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei e/ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária e/ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, 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.

6.5.1. Para os fins do disposto na Cláusula 6.5 acima, será considerado controle de uma sociedade sobre outra o poder que tal sociedade tenha, por meio de seus direitos de sócio, que lhe confira, de modo permanente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores da outra sociedade, na forma do artigo 243, §2º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

6.5.2 Para fins deste Contrato, considera-se “Efeito Adverso Relevante”, qualquer efeito adverso relevante ou mudança adversa relevante na situação (econômico, financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais da Lagoa Quente e/ou de qualquer controlada; e/ou (ii) qualquer efeito adverso relevante na capacidade da Lagoa Quente de desempenhar e cumprir com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações significativas sob este Contrato de Cessão ou qualquer dos Documentos da Operação, dos quais o Lagoa Quente é parte.

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

6.7.1. Quando notificados sobre a exigência de Recompra Total dos Créditos Imobiliários, a Lagoa Quente e/ou os Fiadores obrigam-se a recomprar os Créditos Imobiliários, no prazo de 3 (três) 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 nunca poderá 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 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, em caso de descumprimento das demais obrigações previstas neste instrumento a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, de acordo com a gravidade do inadimplemento pela Lagoa Quente e/ou pelos Fiadores e como forma de penalidade alternativa ao pagamento da Recompra Total dos Créditos Imobiliários, reter pagamentos devidos à Lagoa Quente 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 a qualquer momento. Até que a regularização da situação que motivou a retenção das devoluções aconteça, os pagamentos retidos não serão considerados para fins do cálculo das Razões de Garantia, ou para o adimplemento de outras obrigações eventuais da Lagoa Quente e/ou dos Fiadores, a não ser que ocorra uma Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários, caso em que a Securitizadora poderá utilizar tais valores no cumprimento do Valor da Recompra Total.
   * 1. A Securitizadora poderá igualmente reter pagamentos devidos à Cedente 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, (inclusive nos casos em que seja necessário dispender quaisquer recursos em razão de distrato com devolução de valores, na hipótese prevista na Cláusula 6.3.1), de modo que não seja cabível a Recompra dos Créditos Imobiliários, a Lagoa Quente se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Securitizadora uma multa que será equivalente ao valor referente à recompra dos Contratos Imobiliários acrescido de eventuais valores decorrentes de multa, indenização, devolução dos Créditos Imobiliários que afetem a Securitizadora e que sejam devidos aos Devedores (“Multa Indenizatória”).

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

7.1.2. A Lagoa Quente 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) a Lagoa Quente obteve ou tem o direito de obter o devido pagamento do Preço da Cessão em decorrência da cessão dos Créditos Imobiliários, realizada neste ato em caráter definitivo; (ii) a Lagoa Quente está obrigada a garantir a legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade dos Créditos Imobiliários, durante toda a operação; e (iii) a Lagoa Quente se manteve na posição contratual de vendedora, cedente e/ou proprietária das Frações Imobiliárias. Ainda, a Lagoa Quente se obriga 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 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Lagoa Quente, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Securitizadora com cópia para o Agente Fiduciário, noticiando a ocorrência do evento aqui previsto.

7.1.4. Os pagamentos recebidos pela Securitizadora a título de Multa Indenizatória, deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI, no pagamento das Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização.

7.1.5. Na hipótese de os Devedores fazerem jus a qualquer restituição dos valores até então pagos em decorrência dos Contratos Imobiliários a Lagoa Quente deverá arcar com todos os encargos financeiros decorrentes de tal obrigação de restituição, isentando a Securitizadora de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido, inclusive obrigando-se em caso de pleito judicial a pleitear a retirada da Securitizadora do polo passivo de qualquer demanda.

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

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 a Cedente e a Securitizadora.
12. A Lagoa Quente declara ainda que:
13. não se encontra 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;
14. não se encontra impedida de realizar a Cessão Fiduciária decorrente dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas dos Créditos Cedidos Fiduciariamente assegurados a ela assegurados nos termos dos Contratos Imobiliários;

os Créditos Imobiliários ora cedidos atendem aos Critérios de Elegibilidade;

1. os Contratos Imobiliários foram celebrados em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
2. 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
3. se responsabiliza pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Créditos Imobiliários Totais;
4. 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 da Lagoa Quente 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;
5. responsabiliza-se por realizar todos os atos necessários à manutenção da posse mansa e pacífica dos Imóveis por si ou pelos Devedores, observados os Contratos Imobiliários, defendendo-os de quaisquer ocupações, invasões, esbulhos ou ameaças à posse do Imóvel e das Frações Imobiliárias, inclusive por meio da contratação de advogados e tomada de medidas judiciais, sempre no menor espaço de tempo possível; e
6. atesta a regularidade dos imóveis e do Empreendimento Imobiliário, incluído aprovações perante prefeitura e órgãos ambientais aplicáveis, entre outros; [MC: ponto a ser verificado conforme auditoria.]
7. atesta a inexistência de ações ou processos envolvendo a Lagoa Quente e/ou os Fiadores que possam afetar a cessão de créditos ora contratada;
8. ratifica 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;
9. atesta a inexistência de débitos fiscais, previdenciários ou de qualquer outra natureza ou perante terceiros que possa afetar a cessão de créditos ora contratada; [NOTA FL: Incluir ressalva acerca dos débitos tributários existentes.] [MC: considerando a qualificadora “que possa afetar a cessão de créditos ora contratada” precisamos entender quais débitos estamos nos referindo. A ser verificado na auditoria.]
10. atesta a inexistência de passivo ambiental ou atividade poluidora no Empreendimento Imobiliário; e
11. não possui conhecimento, nesta data, de qualquer irregularidade na cadeia dominial dos imóveis objeto do Empreendimento Imobiliário, tampouco de qualquer razão para que os títulos de propriedade respectivos possam ser questionados.
12. A Securitizadora, neste ato, declara e garante à Cedente, sob as penas da lei, que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e os direitos e prerrogativas a estes vinculados destinam-se, única e exclusivamente, a compor o lastro dos CRI.
13. 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.
14. 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.
15. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste instrumento, a Lagoa Quente obriga-se a:
16. responder por toda e qualquer demanda relacionada as Frações Imobiliárias e ao Empreendimento Imobiliário, 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;
17. caso qualquer cláusula dos Contratos Imobiliários venha a ser questionada judicialmente pelo respectivo Devedor, a Lagoa Quente fica obrigada a se defender de forma tempestiva e eficaz, sendo certo que a Lagoa Quente fica obrigada 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;
18. disponibilizar à Securitizadora, em 10 (dez) Dias Úteis 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;
19. 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;
20. 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;
21. 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;
22. enviar à Securitizadora cópia de todos os Contratos Imobiliários, em formato digital, celebrados com os respectivos Devedores, de modo a comprovar a alienação de cada um das Frações Imobiliárias vinculados à operação, observado que caso solicitado pela Cessionária, a Cedente deverá enviar vias físicas dos referidos documentos em até 5 (cinco) Dias Úteis;
23. cumprir todas obrigações, principais ou acessórias, necessárias ao regular exercício de suas atividades, incluindo, aquelas de natureza trabalhista, tributária, previdenciária ou ambiental;
24. manter em dia todas as licenças necessárias ao regular exercício de suas atividades;
25. apresentar suas demonstrações financeiras (auditadas ou não) conforme se tornem disponíveis; e
26. comunicar a Securitizadora sobre quaisquer notificações, notificações de infração, intimações ou multas impostas por órgãos municipais, estaduais ou federais que possam afetar o Imóvel ou o Empreendimento Imobiliário, bem como sobre a propositura de quaisquer ações ou processos envolvendo os imóveis ou o Empreendimento Imobiliário de que sejam de seu conhecimento.

**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 à Lagoa Quente, por meio da realização de depósito de recursos imediatamente disponíveis, por sua conta e ordem, na Conta Autorizada; 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 Conta Autorizada 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 na Conta Autorizada 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).

**CLÁUSULA DÉCIMA – DO ENCERRAMENTO DA OPERAÇÃO DE CAPTAÇÃO**

1. Quando do pagamento da integralidade das Obrigações Garantidas, inclusos os pagamentos aos investidores dos CRI e as despesas do Patrimônio Separado, seja por meio do exercício da Recompra Facultativa, Recompra Total dos Créditos Imobiliários, pagamento da Multa Indenizatória, também 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 à Lagoa Quente, a título de pagamento de Saldo Remanescente do Preço da Cessão.

10.1.1. A Lagoa Quente, a Securitizadora e os Fiadores celebrarão instrumento de retrocessão e liberação dos Créditos Imobiliários Totais, 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 Lagoa Quente.

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 a Cedente optar pelo não cancelamento, a Securitizadora deverá transferir a titularidade das CCI para a posição da Cedente 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 a Conta Autorizada, 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 (conforme abaixo definido) remanescentes incorridas e a incorrer. Novos eventuais recebimentos de recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários Totais serão apurados semanalmente pela Securitizadora, e deverão ser repassados à Conta Autorizada, em até 2 (dois) Dias Úteis da semana seguinte à apuração.

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

**LAGOA QUENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**

Avenida Lagoa Quente, nº 10,

Caldas Novas – GO, CEP 75.690-000

At.: [=]

Telefone: ([=]) [=]

E-mail: [=]

*(c) se para os Fiadores:*

**[ARI SCHMITZ]**

[=]

[=]

Telefone: ([=]) [=]

E-mail: [=]

**[HEREMNIUS FERREIRA BARBOSA JÚNIOR]**

[=]

[=]

Telefone: ([=]) [=]

E-mail: [=]

1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico quando do envio da mensagem eletrônica, nos endereços mencionados neste Contrato de Cessão. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.
2. Os Fiadores e a Lagoa Quente 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 da Lagoa Quente:
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 custódia das CCI, incluindo contratação de instituição financeira custodiante 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 a Lagoa Quente 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 pela Lagoa Quente, 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 pela Lagoa Quente 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, desde que acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

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

**CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA – DA TUTELA ESPECÍFICA**

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

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

1. As Partes reconhecem que o presente Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.
2. Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e deverá ser encaminhada para averbação nos respectivos registros de títulos e documentos no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis. Não obstante, após a emissão dos CRI, este Contrato de Cessão e/ou os demais Documentos da Operação somente poderão ser alterados mediante anuência dos titulares dos CRI em circulação, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, não sendo, entretanto, necessária a anuência dos titulares dos CRI em circulação sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, (ii) decorrer da substituição ou da aquisição de novos créditos imobiliários pela Securitizadora; (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos prestadores de serviços, (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço da operação; (v) decorrer de correção de erro formal, esclarecimento de redações, ou quando verificado erro de digitação, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; e (vi) se destinar ao ajuste de disposições que já estejam previamente estipuladas em tais instrumentos, para fins de atualização ou consolidação.
3. Todas e quaisquer despesas que sejam incorridas pela Securitizadora em virtude de aditamentos ao presente Contrato de Cessão e/ou aos demais instrumentos referentes à emissão dos CRI serão de responsabilidade da Lagoa Quente, podendo a Securitizadora exigir o adiantamento de tais despesas como condição de formalização dos referidos aditamentos.
4. Quaisquer alterações nos Documentos da Operação ensejadas ou requeridas pela da Lagoa Quente 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 da Lagoa Quente, 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.
5. As Partes celebram este Contrato de Cessão em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título, observadas as Condições Precedentes, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
6. Os anexos a este Contrato de Cessão são partes integrantes e inseparáveis. Em caso de dúvidas entre o Contrato de Cessão e seus anexos prevalecerão as disposições do Contrato de Cessão.
7. Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O fato de uma das Partes deixar de exigir o cumprimento de qualquer das disposições ou de quaisquer direitos relativos a este Contrato de Cessão ou não exercer quaisquer faculdades aqui previstas não será considerado uma renúncia a tais disposições, direitos ou faculdades, não constituirá novação e não afetará de qualquer forma a validade deste Contrato de Cessão.
8. Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão.
9. Este Contrato de Cessão constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.
10. As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato de Cessão, os demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
11. Para os fins deste Contrato de Cessão, “Dia(s) Útil(eis)” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional.
12. 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 do Empreendimento Imobiliário e as relacionadas ao patrimônio da Lagoa Quente e/ou dos Fiadores)] a investidores interessados na aquisição dos CRI, sempre no intuito de suportar sua tomada de decisão.
13. As Partes concordam que o presente instrumento poderá ser assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 (“Lei 13.874/19”), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.200-2”), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 (“Decreto 10.278/20”), e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. 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, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

**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.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato de Cessão em formato digital, 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 2021.

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

*(Página de 1/2 o Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária assinaturas de Créditos em Garantia e Outras Avenças celebrado em [•] de [•] de 2020, entre a Forte Securitizadora S.A., a Lagoa Quente Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Companhia Melhoramentos de Caldas Novas e o Sr. Ari Schmitz)*

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

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

LAGOA QUENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Cedente

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

*(Página de assinaturas 2/2 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 Lagoa Quente Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Companhia Melhoramentos de Caldas Novas e o Sr. Ari Schmitz)*

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

**ARI SCHMITZ**

*Fiador*

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

**HEREMNIUS FERREIRA BARBOSA JÚNIOR**

*Fiador*

**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 DAS FRAÇÕES IMOBILIÁRIAS ATUALMENTE EM ESTOQUE**

**ANEXO I – C**

**DESCRIÇÃO DAS FRAÇÕES IMOBILIÁRIAS INDISPONÍVEIS PARA A OPERAÇÃO**

**ANEXO II**

**DESTINAÇÃO DAS TRANCHES**

**ANEXO III**

**TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**

*(Cessão Fiduciária)*

**Número** [•] **Ano** [•]:

- na qualidade de cedente,

**[LAGOA QUENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.964.057/0001-97, com sede na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Avenida Lagoa Quente, nº 10, CEP 75.680-001, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Cedente ”);

- na qualidade de Securitizadora:

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

- na qualidade de fiadores: [MC: a depender do estado civil dos fiadores e regime de bens, se casados, será necessária a inclusão dos respectivos cônjuges.]

**ARI SCHMITZ**, [qualificação] (“Sr. Ari”);

**HEREMNIUS FERREIRA BARBOSA JÚNIOR**, [qualificação] (“Sr.Heremnius” e, quando em conjunto com o Sr. Ari, simplesmente denominados “Fiadores”);

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

**CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

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

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

c) a Cedente formalizou a venda de Frações Imobiliárias do Empreendimento Imobiliário (conforme definidos no Contrato de Cessão) por meio de “[Contrato de Compra e Venda de Frações Imobiliárias]”, 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. A Cedente declara que os Créditos Cedidos Fiduciariamente atendem aos Critérios de Elegibilidade e se compromete a entregar 1 (uma) via de cada um dos respectivos Contratos Imobiliários ao Agente Fiduciário na data da assinatura deste instrumento.

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

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

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

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

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento em [=] ([=]) 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**

**LAGOA QUENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.964.057/0001-97, com sede na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Avenida Lagoa Quente, nº 10, CEP 75.680-001, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Outorgante”); 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 2021, entre a Outorgante e a Outorgada, dentre outras partes(“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 a Outorgante “em causa própria”, nos termos do artigo 685 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), objetivando a inclusão da descrição de novos Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou a modificação das características dos Contratos Imobiliários, por meio da celebração de Termo de Cessão Fiduciária, observado o Contrato de Cessão;
2. Para praticar todos os atos e celebrar todos os documentos, incluindo a assinatura e averbação dos Termos de Cessão Fiduciária e/ou de outros documentos exigidos nos termos da legislação vigente para o aperfeiçoamento ou manutenção da cessão fiduciária em garantia sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, conforme previsto no Contrato de Cessão; e
3. com o fim de assegurar o cumprimento dos poderes conferidos no Contrato de Cessão, representar a Outorgante perante quaisquer cartórios de Registros de Títulos e Documentos nos quais o Contrato de Cessão, qualquer aditamento ou Termo de Cessão Fiduciária deva ser registrado;

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

Os poderes ora conferidos se somam aos poderes outorgados pela Outorgante 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[=].

**LAGOA QUENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**

Cedente

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