# **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”) e na melhor forma de direito:

**BANCO DE INVESTIMENTOS CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 700, 10º andar (parte), 12º a 14º andares (partes), CEP 04.542-000, Bairro Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 33.987.793/0001-33, neste ato representado na forma do seu estatuto social (“Cedente”);

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Cessionária” ou “Securitizadora”); e

**FS AGRISOLUTIONS INDÚSTRIA DE BIOCOMBUSTÍVEIS LTDA.**,sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Lucas do Rio Verde, Estado do Mato Grosso, Estrada Linha 1A, a 900m do Km 7 da Avenida das Indústrias, s/n, Distrito Industrial, Senador Atílio Fontana, CEP 78455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.003.699/0001-50, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Devedora”);

(sendo a Cedente, a Cessionária e a Devedora adiante denominados, em conjunto, como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”).

## CONSIDERANDO QUE:

1. a Devedora emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931”), a Cédula de Crédito Bancário nº CSBRA [•] (“CCB”), em [•] (“Data de Emissão da CCB”), em favor da Cedente, no valor principal de R$[•] ([•]) (“Valor de Principal”), cujos recursos serão destinados, única e exclusivamente, para fins de reembolso de gastos, custos e despesas constantes nos [recibos, notas fiscais, notas de débitos, faturas, bem como documentos aquisitivos dos Empreendimentos Lastro (conforme abaixo definido), e ainda comprovantes de pagamento ou de transferências eletrônicas e termos de quitação], descritos no Anexo I da CCB (“Documentos Comprobatórios”), de natureza imobiliária e predeterminadas, incorridas pela Devedora, anteriormente à emissão dos CRI (conforme abaixo definido), desde [•] até [•], para diretamente promover a aquisição: **(i)** do Terreno situado na Cidade de Sorriso, Estado do Mato Grosso, e registrado sob a matrícula de nº 63.897 no Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso, MT (“Planta de Sorriso”); e **(ii)** doTerreno situado na Cidade de Nova Mutum, Estado do Mato Grosso, e registrado sob a matrícula de nº 22.027 do Oficial de Registro de Imóveis de Nova Mutum, MT (“Planta de Nova Mutum” e, quando em conjunto com a Planta Sorriso, os “Empreendimentos Lastro”);
2. em decorrência da emissão da CCB, a Devedora se obrigou a pagar à Cedente ou seu sucessor, os créditos imobiliários decorrentes da CCB, que compreendem a obrigação de pagamento do Valor de Principal, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como demais encargos moratórios, eventuais despesas e honorários advocatícios, penalidades, indenizações, demais encargos e ainda quaisquer outros montantes devidos e ainda não pagos definidos na CCB (“Créditos Imobiliários”);
3. como condição essencial para a celebração da CCB, em garantia do cumprimento (i) de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, despesas, custas, honorários, encargos, tributos, penalidades e indenizações relativas à CCB e aos CRI (conforme abaixo definido), em especial, mas sem se limitar, à amortização do Valor de Principal, do pagamento dos Juros Remuneratórios (conforme definido na CCB) e de todas as obrigações decorrentes da CCB, da CCI (conforme abaixo definido), do Contrato de Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido), deste Contrato de Cessão e do Termo de Securitização (conforme abaixo definido); e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão da CCB, da CCI (conforme abaixo definido) e dos CRI (conforme abaixo definido) e à Securitização (conforme abaixo definido), inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários, dos CRI e excussão da Alienação Fiduciária (conforme abaixo definida), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos (“Obrigações Garantidas”), será constituída, pela Devedora em favor da Cessionária, garantia, em documento separado, de acordo com o disposto no artigo 32 da Lei nº 10.931, sob a forma de alienação fiduciária, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária e Outras Avenças*” (“Contrato de Alienação Fiduciária”) a ser celebrado, nos termos do artigo 66-B, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, e dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), por meio da qual a Devedora transferirá a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta de estoque de etanol e/ou estoque de milho, de propriedade da Devedora, armazenados em quantidades, espécie e nas localidades a serem descritas no Contrato de Alienação Fiduciária, bem como quaisquer valores decorrentes indenizações de seguros que porventura sejam devidas em decorrência da perda ou danos causados aos bens a serem alienados (“Alienação Fiduciária”). Adicionalmente, a Alienação Fiduciária poderá ser objeto de reforço mediante fiança bancária ou cessão fiduciária de aplicações financeiras em nome da Devedora, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária.
4. os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB encontram-se representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário (“CCI”) emitida pela Cedente, nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”) celebrado em [•], entre a Cedente, na qualidade de emitente da CCI, a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de instituição custodiante (“Instituição Custodiante”), e a Cessionária e a Devedora, na qualidade de intervenientes anuentes;

1. a Cessionária é uma companhia securitizadora devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para desenvolver essa atividade, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514”), e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e subsequente securitização;
2. a Cedente tem interesse em ceder os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e, por outro lado, a Cessionária tem interesse em adquiri-los para vinculá-los à emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), conforme condições a serem estabelecidas no “[*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*]*”* (“Termo de Securitização”) o qual será celebrado entre a Cessionária, na qualidade de emissora dos CRI, e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme qualificada acima, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”);
3. os CRI serão objeto de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de dezembro de 2009, conforme alterada (“Securitização”, “Oferta Restrita” e “Instrução CVM 476”, respectivamente);
4. a Oferta Restrita será realizada pelo **BANCO DE INVESTIMENTOS CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A.**, conforme qualificado acima, na qualidade de coordenador líder da Oferta Restrita (“Coordenador Líder”), sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos do “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da [●]ª Série da [1]ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização”,* a ser celebrado entre o Coordenador Líder, a Cessionária e a Devedora (“Contrato de Distribuição”); e

1. fazem parte da Oferta Restrita os seguintes documentos: (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI e a CCI; (iii) o presente Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária; (v) o Termo de Securitização; (vi) os boletins de subscrição a serem assinados pelos titulares dos CRI; (vii) o Contrato de Distribuição; e (viii) quaisquer outros documentos relacionados à emissão do CRI e à Oferta Restrita (em conjunto, “Documentos da Operação”).

Resolvem as Partes celebrar o presente Contrato de Cessão, que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DO CONTRATO

* 1. Cessão dos Créditos Imobiliários. O presente Contrato de Cessão tem por objeto, no contexto da Operação de Securitização (conforme abaixo definida), a cessão onerosa (com o respectivo endosso e transferência da CCB), pela Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, da integralidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, representados pela CCI, livres e desembaraçados de quaisquer Gravames (conforme abaixo definidos) e restrições de qualquer natureza, incluindo todos os direitos, principais e acessórios (“Cessão dos Créditos Imobiliários”).
     1. Por meio do presente Contrato de Cessão, a Cedente cede e transfere à Cessionária, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, a CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, sem qualquer responsabilidade, coobrigação ou solidariedade da Cedente, nos termos do inciso I, do artigo 6º da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.836, de 30 de maio de 2001, conforme alterada e do artigo 914 do Código Civil.
     2. A Cessão dos Créditos Imobiliários pela Cedente à Cessionária também deverá ser formalizada mediante endosso da via negociável da CCB em favor da Cessionária, a ser efetuado na presente data, sem qualquer responsabilidade, coobrigação ou solidariedade da Cedente.
     3. Para os fins deste Contrato de Cessão, “Gravame” significa: (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), *security*, *interest*, cessão ou alienação fiduciária, penhora, bloqueio judicial, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade sobre os ativos ou para pagamentos e/ou (ii) qualquer outro ônus ou gravame, real ou não, e/ou (iii) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
     4. Para os fins deste Contrato de Cessão, “Operação de Securitização” significa a operação financeira de securitização dos Créditos Imobiliários que resultará na emissão dos CRI, a qual os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, que terá, substancialmente, as seguintes características: (i) a Cedente cederá a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, para a Securitizadora, por meio do presente Contrato de Cessão e do endosso e transferência da CCB; (ii) a Securitizadora realizará a emissão de CRI, nos termos da Lei nº 9.514, sob regime fiduciário, com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, conforme o disposto no Termo de Securitização, os quais serão ofertados no mercado de capitais brasileiro nos termos da Instrução CVM 476; e (iii) a Securitizadora efetuará o pagamento, em moeda corrente nacional, do Valor da Cessão (conforme abaixo definido) à Devedora (por conta e ordem da Cedente) em contrapartida à cessão onerosa definitiva dos Créditos Imobiliários e endosso da CCB.
  2. Abrangência da Cessão. Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil e artigos 21 e 22 da Lei nº 10.931, a Cessão dos Créditos Imobiliários compreende, além da cessão ao direito de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, e do endosso e transferência da CCB, a cessão de todos e quaisquer direitos (inclusive aqueles decorrentes da Alienação Fiduciária), responsabilidades, privilégios, preferências, prerrogativas, garantias, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas não se limitando, a encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB (com exceção da obrigação do desembolso da CCB).

* 1. Posição Contratual. Fica ajustado pelas Partes que o presente negócio jurídico se resume apenas à cessão da CCI representativa dos Créditos Imobiliários, e do endosso e transferência da CCB, conforme descrita na Cláusula 1.2 acima. Fica ajustado, ainda, que o presente negócio jurídico representa a assunção pela Cessionária, da posição contratual da Cedente na CCB e nos demais documentos relacionados aos Créditos Imobiliários. A Cessionária reconhece que, com o pagamento do Valor da Cessão aqui estabelecido, não restará à Cedente qualquer direito, dever, obrigação, ou responsabilidade nos documentos acima referidos, sendo que todos os seus direitos, deveres, obrigações foram cedidos para a Cessionária, através desse Contrato de Cessão.
     1. Sem prejuizo da Cláusula 1.3 acima, a Devedora se compromete a fornecer à Cedente e à Cessionária, a qualquer tempo, até a data do vencimento da CCB, todos os documentos e informações para cumprimento das normas aplicáveis, incluindo sem limitação as normas do Banco Central do Brasil e do Conselho Monetário Nacional.
     2. Nos termos do artigo 290 do Código Civil, a Devedora, neste ato, dá-se por notificada acerca da cessão dos Créditos Imobiliários.
  2. Transferência de Titularidade. A presente Cessão dos Créditos Imobiliários será formalizada por meio da celebração deste Contrato de Cessão, do endosso da CCB, e da transferência da titularidade da CCI, no âmbito da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM (“B3”), onde a CCI será registrada, em favor da Cessionária.
     1. O Anexo I a este Contrato de Cessão contém os termos da CCI, indicando, dentre outras informações, a descrição dos Créditos Imobiliários, com: (i) a devida qualificação da Devedora; e (ii) a identificação dos Empreendimentos Lastro.
  3. Cessão Válida, Existente e Eficaz. A Cedente se obriga a adotar todas as medidas necessárias para fazer a Cessão dos Créditos Imobiliários boa, firme e valiosa nesta data.
  4. Emissão dos CRI. A presente Cessão dos Créditos Imobiliários se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados aos CRI até a quitação integral destes, seja via vencimento, resgate ou amortização total. Considerando essa motivação, as Partes reconhecem que, enquanto o presente Contrato de Cessão estiver em vigor, é essencial que os Créditos Imobiliários representados pela CCI mantenham o seu curso e suas características, conforme estabelecido neste Contrato de Cessão e na CCB, uma vez que determinadas alterações de tais características poderão afetar o lastro dos CRI, direta ou indiretamente.
  5. Exigências da CVM e/ou da B3: Em decorrência do estabelecido no item 1.6 acima, a Cedente e a Devedora declaram seu conhecimento de que, na hipótese de a CVM e/ou a B3, conforme aplicável, realizar eventuais exigências ou solicitações relacionadas com a presente cessão de créditos e que possa afetar a emissão dos CRI, hipótese em que a Cedente e a Devedora, em caráter não solidário, se comprometem a colaborar com a Cessionária em tudo aquilo que for exclusivamente de sua respectiva responsabilidade para sanar os eventuais vícios existentes, nos prazos concedidos pela CVM e/ou pela B3, conforme venha a ser justificadamente solicitado pela Cessionária.
     1. As depesas comprovadamente decorrentes de eventuais exigências ou solicitações que venham a ser exigidas pela CVM e/ou pela B3, nos termos desta cláusula, que recaírem sobre o patrimônio separado a ser constituído pela Cessionária no âmbito da emissão do CRI deverão ser arcadas pelo Fundo de Despesas (conforme abaixo definido) e caso o mesmo não tenha recursos suficientes, deverão ser arcadas pela Devedora.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR NOMINAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DO VALOR DA CESSÃO**

* 1. Valor Nominal. O valor nominal total dos Créditos Imobiliários representados pela CCI na presente data é de R$[•] ([•]) (“Valor Nominal”).
  2. Valor da Cessão. Observado o cumprimento das Condições Precedentes (conforme abaixo definido), pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará diretamente à Devedora (por conta e ordem do valor devido pela Cedente à Devedora a título de pagamento do valor desembolso da CCB) o valor de R$[•] ([•]) (“Valor da Cessão”).
     1. O Valor da Cessão será pago pela Cessionária à Devedora (por conta e ordem do valor devido pela Cedente à Devedora a título de pagamento do valor desembolso da CCB) em uma única parcela, descontadas as despesas *flat*, de única e exclusiva responsabilidade da Devedora, relativas à emissão da CCB, à emissão dos CRI e à Oferta Restrita, bem como o valor necessário à constituição do Fundo de Despesas e será realizado no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos investidores, nos termos da Securitização, desde que (i) tal integralização seja realizada até as 14h00 (quatorze horas) (horário de Brasília) e (ii) todas as Condições Precedentes (conforme abaixo definidas) sejam cumpridas. Caso as Condições Precedentes tenham sido superadas e a integralização da totalidade dos CRI seja feita após o referido horário, o pagamento do Valor da Cessão será feito no prazo de 1 (um) Dia Útil (conforme abaixo definido), sem acréscimo de atualização monetária e/ou juros remuneratórios, na conta corrente nº [•], agência [•], do Banco [•] ([•]), de titularidade da Devedora (“Conta de Livre Movimentação”).

* + - 1. Após o recebimento integral do Valor da Cessão, será dada, pela Devedora à Cessionária, plena e geral quitação, valendo o comprovante de depósito na Conta Livre Movimentação como recibo.
      2. Para fins deste Contrato de Cessão, “Dia Útil” significa, (i) para fins do cômputo de prazos e pagamento de obrigações pecuniárias, qualquer dia útil, para fins de operações praticadas no mercado financeiro brasileiro, conforme especificado na Resolução nº 2.932, de 28 de fevereiro de 2002, do Conselho Monetário Nacional, conforme alterada de tempos em tempos; e (ii) para fins do cômputo de prazos de obrigações não pecuniárias, qualquer dia em que haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e na Cidade de Lucas do Rio Verde, Estado do Mato Grosso. ***[Nota PG: Discutir se devemos replicar a definição de dia útil da B3 para evitar descasamentos entre a CCB e o CRI]***
  1. Todos os pagamentos referentes à CCB, efetuados pela Devedora, serão diretamente creditados na conta corrente de nº [•], agência [•], do Banco [•] ([•]), de titularidade da Cessionária (“Conta do Patrimônio Separado”), ou em qualquer outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, sendo vedado à Cedente receber diretamente quaisquer valores pagos pela Devedora ou por quaisquer outros terceiros vinculados aos Créditos Imobiliários, observado o disposto na Cláusula 2.5.1 abaixo.
  2. Condições Precedentes. O pagamento do Valor da Cessão está condicionado à implementação das seguintes condições precedentes, cumulativamente (“Condições Precedentes”):

1. perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes das partes e eventuais aprovações societárias para tanto;
2. emissão, subscrição e integralização total dos CRI e registro da CCI e dos CRI junto à B3;
3. registro deste Contrato de Cessão nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes, na forma deste instrumento;
4. registro do Contrato de Alienação Fiduciária nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos;
5. recebimento pela Cessionária da via original deste Contrato, da via negociável da CCB devidamente endossada, da Escritura de Emissão da CCI, do Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição e do Contrato de Alienação Fiduciária, bem como dos demais Documentos da Operação, conforme aplicáveis;
6. conclusão, de forma satisfatória à Cessionária e à Cedente, da diligência jurídica da operação de emissão dos CRI (“Operação”), incluindo, mas não se limitando, aos Empreendimentos Lastro e à Devedora, bem como recebimento, pela Cessionária e pelo Coordenador Líder, de cópia da opinião legal emitida pelos assessores legais da Operação de forma satisfatória à Cessionária e ao Coordenador Líder;
7. obtenção, pela Devedora, do consentimento prévio por escrito da Midwest Oilseeds Global, LLC, na qualidade de credora da Devedora (“Midwest”); ***[Nota CS: Pendente de confirmação após o recebimento dos documentos aplicáveis]***
8. recebimento de cópia assinada do *Eight Amendment to the Loan and Security Agreement*, a ser celebrado entre a Devedora e a Midwest; ***[Nota PG/CS: Favor explicar o racional deste item] [Nota CS: Pendente de confirmação após o recebimento dos documentos aplicáveis]***
9. não ocorrência de nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na CCB; e
10. sejam atendidas todas as condições suspensivas constantes dos Documentos da Operação.
    * 1. Após o cumprimento de todas as Condições Precedentes e realizada a integralização da totalidade dos CRI, a Cessionária realizará o pagamento do Valor da Cessão à Devedora (por conta e ordem do valor devido pela Cedente à Devedora a título de pagamento do valor desembolso da CCB), observados os prazos e procedimentos previstos nos Documentos da Operação.
      2. Correrão, por conta exclusiva da Devedora, todas as taxas, tributos e emolumentos devidos aos cartórios de registro necessárias à formalização do presente Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação.
      3. O não cumprimento da totalidade das Condições Precedentes até [●] de [●] de 2020 é condição resolutiva à presente Cessão dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a todos os demais Documentos da Operação, nos termos do art. 127 do Código Civil, acarretando a resolução de pleno direito deste Contrato de Cessão e dos Documentos da Operação, que deixarão de produzir quaisquer efeitos de direito, sem qualquer ônus às Partes, exceto no que se refere às comissões devidas nos termos dos demais Documentos da Operação, bem como do reembolso, pela Devedora, das despesas incorridas pela Cedente e/ou pela Cessionária e pelas demais partes dos Documentos da Operação, observados seus respectivos termos.
      4. A dispensa ou a concessão de prazo adicional para verificação de qualquer das Condições Precedentes não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia quanto ao cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação; ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pela Cedente e/ou pela Cessionária, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio previsto nos Documentos da Operação.
    1. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão e após o endosso da CCB e da cessão do CCI à Cessionária, todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão, a partir desta data, pagos diretamente pela Devedora mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, à Cessionária na Conta do Patrimônio Separado, sendo vedado à Cedente receber diretamente quaisquer desses pagamentos.
       1. Caso qualquer pagamento decorrente dos Créditos Imobiliários representados pela CCI seja realizado, erroneamente, diretamente à Cedente, a Cedente fica autorizada a receber tal pagamento na condição de fiel depositária, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, devendo repassar à Cessionária, por meio de depósito ou transferência para a Conta do Patrimônio Separado, dentro de até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento, a totalidade dos valores recebidos, acrescidos de encargos (juros, multa, etc.) de atraso, se aplicáveis, nos termos previstos na CCB.
       2. Caso a Cedente não repasse os valores recebidos nos termos e prazos previstos na Cláusula 2.5.1 acima, a Cedente arcará com os juros e multa incorridos em virtude do atraso no repasse dos recursos nos termos deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.
    2. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, bem como os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos expressamente vinculados aos CRI, por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com o Termo de Securitização, não estão sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado:
11. constituem patrimônio separado, e, em conjunto com a Alienação Fiduciária, a CCI, o Fundo de Despesas e a Conta do Patrimônio Separado não se confundem com o patrimônio comum da Cessionária em nenhuma hipótese (“Patrimônio Separado”);
12. permanecerão segregados do patrimônio comum da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
13. destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração e gestão nos termos deste Contrato de Cessão e do Termo de Securitização;
14. estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;
15. não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e
16. somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto no Termo de Securitização.

### CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

* 1. Declarações de Parte a Parte. Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que, conforme aplicável: ***[Nota PG: Alterações para compatibilizar com a CCB]***

1. possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este 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 aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, que serão tratadas de boa-fé e com lealdade;
2. está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão;
3. não depende economicamente da outra Parte;
4. não se encontra em estado de necessidade 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;
5. as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
6. este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato de Cessão;
7. 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; (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e (iv) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte;
8. os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;
9. as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
10. foram informadas e avisadas 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 foram assistidas por seus respectivos assessores legais na sua negociação;
11. as declarações e garantias prestadas neste Contrato de Cessão são verdadeiras, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto;
12. têm conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e são capazes de assumir tais obrigações, riscos e encargos;
13. todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato de Cessão foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
14. não existem procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza em qualquer tribunal, que seja de conhecimento das Partes, que afetem ou possam vir a afetar, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão e os Documentos da Operação, ou substancial e adversamente a situação econômica e financeira das Partes;
15. a celebração deste Contrato de Cessão não resulta e nem resultará, direta ou indiretamente, na diminuição da capacidade de pagamento de qualquer uma das Partes; e
16. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela respectiva Parte de suas obrigações nos termos do presente Contrato de Cessão, ou para sua realização.
    1. Declarações da Devedora. São razões determinantes deste Contrato de Cessão e do Termo de Securitização, as declarações e garantias prestadas a seguir pela Devedora, sob as penas da lei, em favor da Cedente, da Cessionária, dos titulares dos CRI e do Agente Fiduciário: ***[Nota PG: Declarações para compatibilizar com a CCB]***

1. é sociedade empresária limitada devidamente organizada e constituída de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
2. possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este 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 aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, que serão tratadas de boa-fé e com lealdade;
3. a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento de suas obrigações: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e (d) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte;
4. a celebração deste Contrato de Cessão: (i) não irá resultar em (*1*) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou documento no qual a Devedora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, (*2*) criação de qualquer Gravame sobre qualquer ativo ou bem da Devedora, ou (*3*) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) dos atos societários e constitutivos da Devedora; (iii) está de acordo com o Contrato de Alienação Fiduciária, não impedindo a devida formalização nos cartórios de títulos e documentos competentes; e (iv) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas, exceto pelas formalidades previstas neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação; ***[Nota CS: Tozzini tem uma autorização la de fora – temos que excetuar esse carve out]***
5. não existem procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza em qualquer tribunal, que seja de conhecimento das Partes, que afetem ou possam vir a afetar, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão e os demais Documentos da Operação, ou substancial e adversamente a situação econômica e financeira das Partes;
6. não foi notificada acerca de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possam vir a resultar em qualquer Efeito Adverso Relevante. Para fins deste Contrato, “Efeito Adverso Relevante” significa (i) qualquer efeito prejudicial relevante na situação (financeira ou de outra natureza), negócio, bens, resultados operacionais e/ou perspectivas da Devedora e/ou de suas controladas que afete de forma relevante a capacidade jurídica e/ou econômico-financeira da Devedora de cumprir com suas obrigações financeiras e/ou não financeiras decorrentes deste Contrato de Cessão; (ii) qualquer efeito prejudicial relevante nos poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira da Devedora de cumprir com suas obrigações financeiras e/ou não financeiras decorrentes deste Contrato de Cessão; e/ou (iii) qualquer evento ou condição de qualquer instrumento celebrado pela Devedora que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, possa resultar em um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na CCB);
7. está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, salvo nos casos em que, de boa-fé esteja discutindo a exigibilidade da obrigação, a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial;
8. a celebração deste Contrato de Cessão não resulta e nem resultará, direta ou indiretamente, na diminuição da capacidade de pagamento da Devedora;
9. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela respectiva Parte de suas obrigações nos termos do presente Contrato de Cessão, ou para sua realização;
10. tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais e trabalhistas) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas, bem como a Devedora não se envolve em quaisquer atividades que contrariem, no todo ou em parte, os artigos 3º a 6º da Declaração Universal dos Direitos do Homem da Organização das Nações Unidas (ONU);
11. inexiste (i) descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (ii) qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental em curso ou pendente, de seu conhecimento[, com exceção da Portaria Conjunta nº 280/2019/CGE-COR/SEFAZ, de 29 de janeiro de 2020, a qual está sendo questionada de boa-fé dentro dos prazos e trâmites legais]. ***[Nota TF: Favor confirmar.]***
12. não existem ações pessoais ou reais, seja de natureza comercial, fiscal, trabalhista, instituídas contra si ou seus bens, em qualquer tribunal do Brasil ou no exterior, que afetem o cumprimento de suas obrigações no âmbito da emissão da CCB, especialmente em relação a este Contrato de Cessão;
13. (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (iii) não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente Contrato de Cessão, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma; e (iv) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação anticorrupção e antilavagem aplicáveis. Para fins deste Contrato, “Leis Anticorrupção” significam, em conjunto, quaisquer leis ou regulamentos, nacionais ou estrangeiros, contra “lavagem” ou ocultação de bens, prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e/ou à ordem econômica, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada (“Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro”), a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, o *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e o *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável;
14. não emprega (e não tem conhecimento do emprego, por suas controladoras, controladas, seus sócios e administradores, de) menor até 18 (dezoito) anos, inclusive menor aprendiz, em locais prejudiciais a sua formação, ao seu desenvolvimento físico, psíquico, moral e social, bem como em locais e serviços perigosos ou insalubres, em horários que não permitam a frequência à escola e, ainda, em horário noturno, considerando este o período compreendido entre as 22h e 5h;
15. cumpre (e, no seu conhecimento, suas controladoras, controladas, seus sócios e administradores estão cumprindo), assim como cumprirá, todas as normas que lhes são aplicáveis, decorrentes das Leis Anticorrupção e/ou das normas específicas sobre o assunto aplicáveis ao seu ramo de atuação, bem como envidará todos os esforços para (a) tratar eventuais desvios na forma das referidas Leis Anticorrupção e (b) cooperar com as autoridades competentes conforme requerido pela legislação aplicável;
16. não recebeu e não receberá, não ofereceu e não oferecerá, não autorizou e não autorizará, bem como não tem conhecimento por parte de seus respectivos administradores, representantes legais e empregados, da realização, oferecimento e/ou autorização, direta ou indireta, no âmbito da emissão da CCB, de qualquer pagamento, presente, entretenimento, viagem, promessa ou outra vantagem para o uso ou benefício, direto ou indireto, de qualquer autoridade ou funcionário público, conforme definido no artigo 327 do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, qualquer indivíduo ou entidade, nacional ou estrangeiro, pertencentes ou não à administração pública, nacional ou estrangeira, ou a elas relacionadas, inclusive partido político, membro de partido político, candidato a cargo eletivo, quando tal pagamento, oferta ou promessa de presente, entretenimento ou viagem, ou qualquer outra vantagem, constituírem um ilícito previsto nas Leis Anticorrupção;
17. mantém políticas e procedimentos internos que visam prevenir e detectar o descumprimento das Leis Anticorrupção por seus administradores, representantes, empregados e controladas envolvidos na prestação de serviços objeto da emissão da CCB e da emissão dos CRI, bem como declara, ainda, que possui suas próprias regras e políticas internas de *compliance*, ética e responsabilidade social e se obriga a observá-las durante toda a vigência dos CRI;
18. informou a seus administradores, representantes legais e empregados diretamente envolvidos na prestação de serviços objeto da emissão da CCB e da emissão dos CRI, bem como às suas controladas envolvidas nas atividades relacionadas à emissão da CCB e à emissão dos CRI, de seu compromisso em relação ao disposto nos itens (o) a (q) acima, bem como, em relação aos serviços objeto da emissão da CCB e da emissão dos CRI, implementou políticas e procedimentos para que seus administradores, representantes legais e empregados se comprometam a não praticar condutas ou omissões que possam resultar em responsabilidade para qualquer das Partes sob as Leis Anticorrupção;
19. responsabiliza-se pelos atos praticados em descumprimento ao disposto neste Contrato de Cessão, por si e suas respectivas controladas envolvidas diretamente nas atividades relacionadas à emissão da CCB e à emissão dos CRI, seus respectivos administradores e empregados, no que se refere exclusivamente às operações, atividades e serviços previstos na emissão da CCB e na emissão dos CRI, na forma das Leis Anticorrupção;
20. está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, inclusive conforme o disposto na Legislação Socioambiental, nas Leis Anticorrupção, na legislação penal, na legislação trabalhista, na legislação previdenciária e na legislação tributária, conforme aplicáveis;
21. não utiliza (e não tem conhecimento da utilização, por suas controladoras, controladas, seus sócios e administradores, de) trabalho infantil ou escravo, bem como incentivo à prostituição;
22. a celebração deste Contrato de Cessão não tem como objetivo ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro;
23. todas as informações prestadas pela Devedora no âmbito da emissão da CCB são verdadeiras, consistentes, precisas, corretas e suficientes;
24. as demonstrações financeiras da Devedora submetidas à Cedente representam corretamente a posição financeira da Devedora nas datas em que foram levantadas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil e refletem corretamente os ativos, passivos e contingências da Devedora de forma consolidada;
25. este Contrato de Cessão se constitui em uma obrigação legal, válida e vinculativa da Devedora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
26. tem plena ciência e concorda integralmente com os termos e as condições deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, inclusive com a forma de cálculo de seu valor, que foi acordado por livre vontade entre a Devedora e a Cedente, em observância ao princípio da boa-fé;
27. não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
28. não apresenta qualquer obrigação vencida e não paga perante à Cedente e/ou à Cessionária;
29. está familiarizado com instrumentos financeiros com características semelhantes à CCB, bem como tem conhecimento de todos os demais documentos envolvidos na emissão dos CRI, incluindo, mas sem se limitar, ao Termo de Securitização;
30. inexiste (a) descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental em curso ou pendente, de seu conhecimento, que afetem ou possam vir a afetar negativamente a CCB, a constituição da Garantia ou a cessão dos Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão [, com exceção da Portaria Conjunta nº 280/2019/CGE-COR/SEFAZ, de 29 de janeiro de 2020, a qual está sendo questionada de boa-fé dentro dos prazos e trâmites legais]. [**Nota TF:** Favor Confirmar]
31. não existem restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionada aos Empreendimentos Lastro, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente instrumento;
32. os terrenos onde se localizam os Empreendimentos Lastro não se encontram em área de proteção de manancial, ou em área ou entorno de área de proteção ou tombamento cultural, histórica, paisagística e arqueológica;
33. os Empreendimentos Lastro estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que afetem ou possam vir a afetar negativamente a cessão dos Créditos Imobiliários;
34. não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação já iniciados e ainda em trâmites, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Empreendimentos Lastro;
35. os Empreendimentos Lastro possuem alvará de licença provisório para localização e funcionamento e Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio, os quais serão mantidos válidos e em vigor pela Devedora durante a vigência deste Contrato de Cessão, de modo que, antes do término da vigência de quaisquer dos referidos documentos, a Devedora adotará previamente todas as medidas necessárias à sua renovação, garantindo, assim, a continuidade de suas operações de acordo com os parâmetros legais; e
36. na hipótese de existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Empreendimentos Lastro, a Devedora responsabiliza-se integralmente pelos custos de investigação, de limpeza, honorários de consultores, custos de respostas, ressarcimento dos danos aos recursos naturais, lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

1. está ciente de que emite a CCB em favor da Cedente, a qual será endossada para a Cessionária no âmbito da operação de securitização que envolve a emissão da CCB, pela Cessionária, dos CRI, a ser disciplinada pelo Termo de Securitização a ser celebrado para regular a emissão dos CRI, nos termos Lei nº 10.931 e da Instrução CVM 476, cujo lastro serão os Empreendimentos Lastro apresentados na CCB;
2. está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão;
3. não depende economicamente da outra Parte;
4. não se encontra em estado de necessidade 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;
5. as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
6. este Contrato de Cessão, os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Devedora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos III e XII, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (Código de Processo Civil), e do artigo 28, da Lei 10.931;
7. os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;
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. as declarações e garantias prestadas neste Contrato de Cessão são verdadeiras, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto;
11. tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos;
12. todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato de Cessão o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil; e
13. tem plena ciência e concorda integralmente com os termos e as condições deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, inclusive com a forma de cálculo de seu valor, que foi acordado por livre vontade entre a Devedora, a Cedente e a Cessionári, em observância ao princípio da boa-fé.

* 1. Obrigações da Devedora. Sem prejuízo dos demais deveres assumidos na CCB, neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, a Devedora, se obriga a:

1. manter a Securitizadora e a Cedente informados em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu conhecimento de qualquer ato ou fato que possa afetar a existência, a validade, a eficácia e a exequibilidade da CCB, do Contrato de Alienação Fiduciária, deste Contrato de Cessão e/ou do Termo de Securitização;
2. (a) adotar todas as providências para manter válidas e eficazes as declarações contidas neste Contrato de Cessão; (b) manter a Securitizadora informada sobre qualquer ato ou fato que possa afetar a correção de qualquer das referidas declarações; e (c) adotar as medidas cabíveis para sanar a incorreção da declaração;
3. fornecer, à Securitizadora e/ou ao Cedente, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de solicitação, todos os dados, informações e documentos relativos à CCB, ao Contrato de Alienação Fiduciária e/ou a este Contrato de Cessão, bem como demais documentos e informações necessários ao cumprimento de obrigações perante os titulares de CRI, ou em prazo inferior, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Securitizadora e/ou pela Cedente, conforme o caso, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais;
4. comunicar a Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu conhecimento, acerca de qualquer negócio jurídico ou medida que, sob seu conhecimento, possa afetar, materialmente, o cumprimento de qualquer de suas obrigações na CCB, no Contrato de Alienação Fiduciária e neste Contrato de Cessão;
5. efetuar, de acordo com as regras contábeis aplicáveis nos termos da lei e regulamentação brasileiras, os respectivos lançamentos contábeis necessários à caracterização da cessão definitiva, irrevogável e irretratável, dos Créditos Imobiliários à Securitizadora, bem como o endosso da CCB e da CCI;
6. preparar suas demonstrações financeiras, balancetes e registros contábeis de forma precisa e completa e sujeitos a auditoria por uma das seguintes empresas de auditoria: PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes, Ernst & Young Terco Auditores Independentes S/S ou Deloitte Touche Tomatsu Auditores Independentes (as “Empresas Elegíveis”);
7. fornecer à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social (ou em prazo mais longo, se assim permitido na forma da regulamentação aplicável): (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de notas explicativas e parecer de qualquer uma das Empresas Elegíveis; (2) declaração assinada pelos representantes legais, na forma do seu contrato social, atestando: (A) que permanecem válidas as disposições contidas neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável; (B) a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na CCB) e inexistência de descumprimento de obrigações perante a Cedente; e (C) que não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social; ***[Nota PG: conforme CCB.]***
8. fornecer à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social) (ou em prazo mais longo, se assim permitido na forma da regulamentação aplicável): (1) cópias dos balancetes trimestrais consolidados da Devedora com revisão limitada por uma das Empresas Elegíveis; e (2) declaração assinada pelos representantes legais, na forma do seu contrato social, atestando: (A) que permanecem válidas as disposições contidas neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável; (B) a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na CCB) e inexistência de descumprimento de obrigações perante a Cedente; e (C) que não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social; ***[Nota PG: conforme CCB.]***
9. manter atualizados e em ordem seus livros e registros societários;
10. comunicar, à Securitizadora, em até 1 (um) Dia Útil de seu conhecimento, a ocorrência de qualquer dos eventos de antecipação previstos na CCB e/ou de qualquer dos eventos de vencimento antecipado ou de inadimplemento previstos na CCB e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária;
11. dar ciência, por escrito, dos termos e condições da CCB, do Contrato de Alienação Fiduciária, deste Contrato de Cessão e do Termo de Securitização a seus executivos e prepostos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
12. participar das assembleias de titulares de CRI sempre que assim solicitado pela Securitizadora, de acordo com os termos e condições previstos no Termo de Securitização;
13. realizar e pagar todos e quaisquer registros que sejam necessários para a formalização dos negócios jurídicos avençados na CCB, no Contrato de Alienação Fiduciária, no presente Contrato de Cessão e/ou no Termo de Securitização, quando aplicáveis;
14. reembolsar a Securitizadora ou a Cedente, conforme o caso, pelas despesas ou custas eventualmente incorridas, nas hipóteses e de acordo com as condições previstas neste Contrato de Cessão e/ou no Termo de Securitização; e
15. no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do registro do Contrato de Alienação Fiduciária junto ao cartório de registro de títulos e documentos ou registro de imóveis no qual o mesmo deva ser registrado ("Cartórios"), entregar à Securitizadora comprovação da averbação da cessão ora contratada à margem do registro de tal Contrato de Garantia junto aos respectivos Cartórios, em forma satisfatória à Securitizadora.
    1. Declarações da Cedente: São razões determinantes deste Contrato de Cessão as declarações prestadas a seguir pela Cedente, em favor da Securitizadora, dos titulares de CRI e do Agente Fiduciário, de que:
16. é uma instituição financeira validamente constituída e em funcionamento, de acordo com a legislação aplicável;
17. a celebração deste Contrato de Cessão e a assunção das obrigações dele decorrentes se fazem nos termos de seus atos constitutivos e têm plena validade, eficácia e exequibilidade;
18. os signatários do presente Contrato de Cessão têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas;
19. o Valor da Cessão acordado entre as partes, na forma deste Contrato de Cessão, representa o valor econômico dos Créditos Imobiliários, calculado com base nos termos e condições atuais da CCB, tendo sido calculado no contexto da Operação de Securitização;
20. não se encontra impedida de realizar a Cessão dos Créditos Imobiliários e o endosso e transferência da CCB aqui estabelecidos, que incluem, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas dos Créditos Imobiliários assegurados ao Cedente nos termos da CCB;
21. a CCB, a CCI e os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Gravames, não existindo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar o presente Contrato de Cessão ou de realizar a cessão definitiva dos Créditos Imobiliários e o endosso e transferência da CCB, na forma aqui prevista;
22. a CCB e a CCI consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os seus termos, valores e anexos, não havendo, até a presente data, medida judicial ou extrajudicial, que seja de conhecimento da Cedente, visando seu término antecipado, resolução ou anulação;
23. responsabiliza-se pelas informações prestadas e pela existência, nesta data, dos Créditos Imobiliários;
24. 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 Cessionária;
25. até a presente data, desconhece que haja, contra si, qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral que pudesse trazer implicações à CCB ou aos Créditos Imobiliários, incluindo mas não se limitando, em que fosse pleiteada (i) a revisão das condições de pagamento estabelecidas na CCB; (ii) o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; (iii) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade da CCB; ou (iv) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Cessionária, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários e à CCB transferidos e cedidos por meio deste Contrato de Cessão;
26. nenhuma parcela dos Créditos Imobiliários foi paga antecipadamente à Cedente;
27. não assume qualquer coobrigação ou responsabilidade solidária ou subsidiária, independente de sua natureza, no que tange aos Créditos Imobiliários, não respondendo, portanto, perante à Cessionária, pela solvência da Devedora ou pela liquidez dos Créditos Imobiliários; e
28. não está se utilizando dos Empreendimentos Lastro ou do presente Contrato de Cessão, tampouco da Oferta Restrita, para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.
    1. Declarações da Securitizadora: São razões determinantes deste Contrato de Cessão e do Termo de Securitização as declarações a seguir da Securitizadora, em favor da Cedente, da Devedora, de que:
29. é companhia securitizadora de créditos devidamente registrada na CVM e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
30. todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados;
31. está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições do presente Contrato de Cessão, da CCB, da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Securitização;
32. a celebração deste Contrato de Cessão e a assunção das obrigações dele decorrentes se fazem nos termos de seus atos constitutivos e têm plena validade, eficácia e exequibilidade;
33. os signatários do presente Contrato de Cessão têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas;
34. sua situação econômica, financeira e patrimonial não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;
35. a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretarão, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer: (a) contrato ou negócio jurídico de que sejam parte, ou a que estejam vinculadas, a Securitizadora e suas afiliadas, ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade de quaisquer das pessoas acima referidas; (b) norma a que quaisquer das pessoas do item anterior, ou seus bens e direitos, estejam sujeitos; e (c) de qualquer ordem ou decisão judicial ou administrativa, ainda que liminar, dirigida ou que afete qualquer das pessoas do item (a) acima, ou qualquer bem e direito de sua propriedade;
36. encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização dos Créditos Imobiliários, contando com todos os meios necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos deste Contrato de Cessão, do Termo de Securitização e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.514;
37. os Créditos Imobiliários a serem adquiridos de acordo com este Contrato de Cessão destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI no contexto da Operação de Securitização, e serão mantidos no respectivo Patrimônio Separado a ser constituído pela Securitizadora para a emissão dos CRI e a respectiva Conta do Patrimônio Separado, sob regime fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514; e
38. está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da CCB, do Contrato de Alienação Fiduciária, da Escritura de Emissão de CCI, deste Contrato de Cessão e do Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, os eventos que podem resultar em vencimento antecipado da CCB, caso em que os Créditos Imobiliários se tornarão exigíveis perante a Devedora.
    1. As partes obrigam-se a: (i) manter as declarações prestadas neste Contrato de Cessão verdadeiras até o resgate dos CRI e do pagamento integral de todos os valores devidos a seus titulares, conforme previsto no Termo de Securitização; e (ii) comunicar à outra parte [em até 2 (dois) Dias Úteis] do seu conhecimento caso qualquer de suas declarações deixe de refletir a realidade, inclusive por motivo que a torne incorreta, inverídica, insuficiente e/ou inconsistente, com a descrição, se for o caso, da solução adotada.

### CLÁUSULA QUARTA – DA INDENIZAÇÃO

* 1. A Devedora se obriga, de forma ampla, irrevogável e irretratável, de forma solidária, a indenizar, resguardar e isentar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado em regime fiduciário, em benefício dos titulares de CRI, bem como as demais Partes Indenizáveis da Securitizadora (conforme abaixo definido), de qualquer prejuízo, sanção e/ou perdas e danos que venha(m) a sofrer em decorrência (i) de inveracidade de qualquer declaração prestada neste Contrato de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação, e/ou (ii) de descumprimento, pela Devedora e, de qualquer obrigação decorrente da CCB, do Contrato de Alienação Fiduciária ou deste Contrato de Cessão, inclusive com relação à cessão dos Créditos Imobiliários e/ou endosso e transferência da CCB para fins da Operação de Securitização, nos termos estabelecidos na Cláusula 4.1.1 abaixo.
     1. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 4.1 acima, abrange, inclusive: (i) o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora e suas Partes Indenizáveis, bem como eventuais sucessores da Securitizadora na representação do Patrimônio Separado vinculado à emissão dos CRI, mediante apresentação dos respectivos comprovantes; e (ii) perdas decorrentes de eventual submissão da CCB e/ou do Contrato de Alienação Fiduciária a regime jurídico diverso do regime atualmente aplicável à CCB, ao Contrato de Alienação Fiduciária e/ou aos Créditos Imobiliários, que implique qualquer ônus adicional à Securitizadora ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado vinculado à emissão dos CRI.
  2. A Devedora se obriga, ainda, de forma ampla, irrevogável e irretratável, de forma solidária, a indenizar, resguardar e isentar a Cedente bem como as demais Partes Indenizáveis da Cedente (conforme abaixo definido), de quaisquer reclamações, prejuízos, passivos, custos, despesas e danos ou perdas que, direta ou indiretamente: (i) sejam decorrentes de inveracidade de qualquer declaração prestada neste Contrato de Cessão, (ii) sejam decorrentes de descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação decorrente da CCB, do Contrato de Alienação Fiduciária ou deste Contrato de Cessão, inclusive com relação à cessão dos Créditos Imobiliários e/ou endosso e transferência da CCB para fins da Operação de Securitização, e/ou (iii) sejam resultantes e/ou relacionados aos serviços objeto deste Contrato, nos termos dispostos na Cláusulas 4.2.1 e 4.2.2 abaixo.
     1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Cedente ou qualquer Parte Indenizável da Cedente em relação à qual qualquer indenização possa ser exigida, a Devedora: (i) reembolsará prontamente a totalidade das custas, despesas, garantias de juízo, depósitos recursais e quaisquer outros custos pagos, incorridos ou devidos pela Cedente ou qualquer Parte Indenizável da Cedente na defesa de seus direitos e interesses (inclusive os custos e honorários advocatícios e sucumbenciais da Cedente e das Partes Indenizáveis da Cedente durante o transcorrer do processo judicial e também conforme venham a ser arbitrados em juízo, conforme venha a ser solicitado pela Cedente ou pela Parte Indenizável dao Cedente), mediante apresentação dos respectivos comprovantes; e (ii) assumirá ou pagará diretamente o montante total pago, incorrido ou devido como resultado de qualquer perda, ação, dano ou responsabilidade relacionada, conforme determinado por qualquer ordem judicial válida e exigível. Se referida ordem judicial for revertida ou alterada em instância superior, por tribunal ou juízo competente, e a Cedente ou a Parte Indenizável da Cedente em questão forem restituídos por tais valores, a Cedente ou a referida Parte Indenizável, conforme o caso, obrigam-se a, no mesmo sentido, devolver prontamente à Devedora, os montantes restituídos.
     2. Para todos os fins e efeitos, fica certo e ajustado que a Devedora obriga-se, na forma prevista nas Cláusulas 4.2 e 4.2.1 acima, a indenizar, resguardar e isentar exclusivamente a Cedente e as demais Partes Indenizáveis da Cedente, sendo que tais direitos não poderão ser cedidos ou transferidos, de qualquer forma, pela Cedente ou as demais Partes Indenizáveis da Cedente a quaisquer terceiros. Qualquer ato praticado com o intuito de ceder ou transferir referidos direitos a quaisquer terceiros serão nulos e ineficazes perante a Devedora.
  3. As estipulações de indenização aqui previstas deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão do presente Contrato de Cessão.
  4. Nos termos desse Contrato de Cessão, as seguintes definições tem o significado de: (i) “Partes Indenizáveis”: com relação à qualquer Pessoa, cada uma das Afiliadas de tal Pessoa ou os respectivos administradores, empregados, preposto, agentes, consultores, assessores e/ou seus profissionais de tal Pessoa e/ou de tais Afiliadas; (ii) “Pessoa”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, associação, parceria, sociedade de fato ou sem personalidade jurídica, fundo de investimento, condomínio, trust, joint venture, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica, ou qualquer outra entidade de qualquer natureza e (iii) “Afiliadas”: significa, com relação a qualquer Pessoa, qualquer outra Pessoa que, direta ou indiretamente, através de um ou mais intermediários, Controle, seja Controlada ou esteja sob Controle comum a/por/com a referida Pessoa, sendo “Controle” ou “Controlada”, em relação a qualquer Pessoa, a titularidade por outra Pessoa, direta ou indiretamente, por meio de participação societária, quotas, gestão, contrato, acordo de voto ou de qualquer outra forma, de direitos que lhe assegurem (1) preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores de tal Pessoa, ou (2) efetiva prevalência na condução dos negócios da Pessoa.

### CLÁUSULA QUINTA – DA ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

* 1. Administração e Cobrança dos Créditos Imobiliários: Não obstante o previsto na legislação vigente, as atividades relacionadas à administração e à cobrança dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, ao controle da Alienação Fiduciária, do Fundo de Despesas, serão de responsabilidade da Cessionária ou de empresas do seu grupo econômico, sendo de sua competência as disposições a seguir:

* 1. controlar o pagamento dos Créditos Imobiliários de responsabilidade da Devedora, observadas as condições estabelecidas na CCI e na CCB;
  2. inserir as informações relacionadas à execução das tarefas aqui previstas em relatório a ser encaminhado ao Agente Fiduciário, responsável pelo acompanhamento do Patrimônio Separado dos CRI;
  3. apurar e informar à Devedora, mensalmente e com antecedência de no mínimo 3 (três) Dias Úteis da data de vencimento, o valor das parcelas dos Créditos Imobiliários devidos representados pela CCI; e
  4. diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, inadimplidos, às expensas da Devedora, e excussão da Alienação Fiduciária e execução dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.
  5. Pagamentos feitos pela Devedora: Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, efetuados pela Devedora, a partir desta data, inclusive, serão creditados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Contrato de Cessão, sendo vedado à Cedente receber diretamente quaisquer desses pagamentos. ***[Nota PG: Cláusula igual a 2.5.1 acima]***

* 1. Reestruturação: Em qualquer reestruturação que vier a ocorrer ao longo do prazo dos CRI, que implique na elaboração de aditivos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais extraordinárias de detentores de CRI, será devida pela Devedora à Cessionária uma remuneração adicional, equivalente a R$ [•] ([•]) por hora de trabalho dos profissionais da Cessionária dedicados a tais atividades, limitado a R$[•] ([•]), corrigidos a partir da Data da Emissão dos CRI pelo [IGP-M] ou, na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. A Devedora também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Cessionária, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. ***[Nota PG: RB, favor confirmar.]***
     1. Entende-se por “Reestruturação” a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais do CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros, (ii) o resgate antecipado dos CRI, (iii) realização de assembleias de titulares de CRI, notificações, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros ajustes nos Documentos da Operação. ***[Nota PG: RB, favor confirmar.]***

### CLÁUSULA SÉTIMA – DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

[Nota TF: confirmar se haverá Fundo de Despesas]

* 1. Será constituído pela Cessionária na data de integralização dos CRI, mediante desconto do Valor de Cessão para os fins de pagamento das despesas recorrentes indicadas neste Contrato, um fundo de despesas (“Fundo de Despesas”).
     1. Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas serão mantidos em depósito na Conta do Patrimônio Separado, sendo que (i) a formação do montante inicial do Fundo de Despesas será realizada mediante desconto do Valor da Cessão; e (ii) a todo e qualquer momento, a Devedora deverá manter um montante de, no mínimo, R$[•] ([•]) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”).
     2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venha a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante comprovação por meio de notificação da Securitizadora à Devedora neste sentido, a Devedora deverá recompor o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, com recursos próprios.
     3. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco, liquidez diária e sem risco de índice, de emissão de instituições financeiras de primeira linha. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.
     4. Caso, quando da liquidação integral dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a Devedora, na Conta de Livre Movimentação ou em conta corrente de titularidade da Devedora oportunamente indicada pela mesma, em até 5 (cinco) Dias Úteis seguinte contados do cumprimento integral das Obrigações Garantidas.
  2. Sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, as despesas listadas neste instrumento, dentre outras necessárias à Oferta Restrita, serão arcadas exclusivamente pelo Fundo de Despesas e, na falta de recursos neste, pela Devedora, ou pagas pela Cessionária às expensas da Devedora, conforme o caso, sendo certo que as despesas *flat* listadas abaixo serão descontadas do pagamento do Valor de Cessão, observado o disposto nas Cláusulas 7.3 e 7.4 abaixo: ***[Nota PG: a ser confirmado com a cláusula de despesas no Termo de Securitização.]***

(i) remuneração do Escriturador (conforme definidos no Termo de Securitização), no montante de R$ [•] ([•]), em parcelas mensais, sendo a primeira parcela paga no 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(ii) remuneração da Cessionária, nos seguintes termos:

(a) pela estruturação da Emissão, será devida parcela única no valor de R$ [•] ([•]), a ser paga à Cessionária ou a quem esta indicar até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, inclusive em caso de rescisão deste Contrato;

(b) pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Cessionária, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$ [•] ([•]);

(c) os valores indicados nos itens (a) e (b) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, inclusive o Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF;

(iii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

1. pela implantação e registro da CCI, será devido parcela única, no valor de R$ [•] ([•]), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de celebração da Escritura de Emissão;
2. pela custódia da CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ [•] ([•]) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de celebração da Escritura de Emissão, e as demais na mesma data dos anos subsequentes;
3. os valores indicados nos itens (a) e (b) acima serão (i) acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, inclusive o Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF; (ii) devidos, além da remuneração disposta acima, os custos da B3 para a efetivação dos registros, os quais serão calculados com base na tabela de preços disponibilizada pela B3; e (iii) os valores do item (b) acima serão atualizados pela variação positiva do IGP-M, tudo conforme descrito na Escritura de Emissão de CCI;

(iv) remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados no Termo de Securitização durante o período de vigência dos CRI, em parcelas anuais no valor de R$ [•] ([•]), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da celebração do Termo de Securitização e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes à sua função, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IGP-M a partir da presente data, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário e acrescidas do impostos previstos no item (iii).(c) acima;

(v) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

(vi) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, bem como todas as despesas previstas no Termo de Securitização, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(vii) emolumentos e declarações de custódia da B3 relativos à CCI e aos CRI;

(viii) custos relacionados à convocação e à realização das assembleias gerais de titulares de CRI;

(ix) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado e do Patrimônio Separado;

(x) despesas com gestão, cobrança, realização e administração e auditoria do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado nos termos do Termo de Securitização, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(xi) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, através de cópia dos respectivos recibos, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

(xii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Cessionária e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Cessionária de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;

(xiii) despesas com pagamento das comissões e demais remunerações devidas ao Coordenador Líder nos termos previstos no Contrato de Distribuição; e

(xix) as perdas, danos diretos e comprovados, obrigações ou despesas diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Emissão.

* + 1. As Despesas que, nos termos da Cláusula 7.2 acima, sejam pagas pela Cessionária, serão reembolsadas pela Devedora à Cessionária no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Cessionária, de comunicação indicando as Despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.
    2. No caso de inadimplemento na recomposição do Montante Mínimo do Fundo de Despesas ou no pagamento ou reembolso, conforme o caso, de qualquer das Despesas descritas na Cláusula 7.2 acima, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento).
    3. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer das Despesas até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.
  1. Despesas Extraordinárias. Além das despesas mencionadas na Cláusula 7.2 acima, serão arcadas exclusivamente pela Devedora, as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável, relacionadas à Oferta Restrita e necessárias ao exercício pleno de sua função: (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, documentos (correios e/ou *courrier*), custos com telefonia, *conference calls*; publicações em jornais e outros meios de comunicação; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (meios de transporte e/ou viagens) e hospedagens e alimentação de seus agentes, estacionamento, desde que razoáveis em relação a alimentação e hospedagem e (d) locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias (“Despesas Extraordinárias”), ressalvado que as despesas relacionadas nos itens (b), (c) e (d), cujo valor individual seja superior à R$ [•] ([•]) deverão ser previamente comunicadas e aprovadas pela Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da notificação neste sentido (“Notificação”), ressalvado nos casos de Evento de Vencimento Antecipado conforme previstos na CCB. Caso a Devedora não se manifeste no prazo da Notificação, as despesas serão automaticamente aprovadas.
  2. Reembolso de Despesas. Caso a Cessionária venha a arcar com quaisquer despesas razoavelmente devidas pela Devedora nos termos deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, incluindo, mas sem se limitar, as Despesas Extraordinárias, a Cessionária poderá solicitar o reembolso junto à Devedora de tais despesas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Cessionária, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas, sob pena da multa por atraso estabelecida na Cláusula 7.2.2 acima.

**CLAUSULA OITAVA – GUARDA DOS DOCUMENTOS**

* 1. As Partes estabelecem o seguinte quanto à guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a constituição dos Créditos Imobiliários, incluindo os Documentos Comprobatórios:

1. a Devedora deverá guardar toda a documentação referente aos Créditos Imobiliários que esteja em sua posse ou sob seu controle, incluindo, mas não se limitando, a CCB e seus eventuais aditamentos e os Documentos Comprobatórios;
2. a Cessionária será a responsável pela guarda e conservação dos seguintes documentos, incluindo os respectivos aditamentos conforme aplicável: (a) 1 (uma) via negociável da CCB; (b) 1 (uma) via original deste Contrato de Cessão, devidamente registrado; (c) 1 (uma) via original do Termo de Securitização; (d) 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI; e (e) 1 (uma) via original do Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado; e
3. a custódia da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Securitização, incluindo seus seus aditamentos, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Securitização, respectivamente.
   * 1. Os Documentos Comprobatórios serão guardados pela respectiva Parte responsável, pelo mais longo dos seguintes prazos: (i) o prazo exigido por lei; (ii) até o pagamento integral da CCB e dos CRI, exceto se a Cessionária solicitar previamente a entrega da documentação a si ou a terceiros.
   1. As Partes ficam obrigadas a entregar, conforme respectivas responsabilidades, os Documentos Comprobatórios à outra Parte, no local por este indicado, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação expressa neste sentido, exceto no caso da Instituição Custodiante, tendo em vista que a Escritura de Emissão da CCI não pode ser retirada do cofre, ou se de outra forma previsto nos Documentos da Operação. O prazo acima poderá ser razoavelmente reduzido, caso a Parte precise dos Documentos Comprobatórios para atendimento de alguma determinação judicial, de autoridade governamental, ou ainda, para responder a alguma notificação extrajudicial que lhe for endereçada, em prazo para resposta inferior ao previsto nesta Cláusula.

**CLÁUSULA NONA – MANIFESTAÇÃO PRÉVIA TITULARES DOS CRI**

* 1. Para os fins deste Contrato, todas as decisões a serem tomadas pela Cessionária após a subscrição dos CRI dependerão da manifestação prévia dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

### CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES DA DEVEDORA

* 1. Até o pagamento integral dos CRI, a Devedora neste ato se obriga perante a Cessionária, nos mesmo termos e condições das obrigações previstas na CCB.

### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

* 1. Registro. No prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato de Cessão, a Devedora deverá comprovar à Securitizadora e à Cedente que este Contrato de Cessão foi submetido a registro, mediante envio de cópia dos protocolos de registro nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos. Independentemente do prazo de protocolo aqui estabelecido, o registro deste Contrato de Cessão, bem como de eventuais aditamentos, nos Cartórios, às expensas da Devedora, deverão ser comprovados pela Devedora no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura, devendo a Devedora, dentro do referido prazo, apresentar à Cessionária, que encaminhará cópia ao Agente Fiduciário, uma via devidamente registrada deste Contrato de Cessão ou aditamento.
  2. Comunicações. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes conforme disposições deste Contrato de Cessão deverão ser encaminhadas para os endereços constantes abaixo, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato de Cessão:

*Se para a Cedente:*

**BANCO DE INVESTIMENTOS CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A.**

Rua Leopoldo Coutod Magalhães Jr., 700, 10º andar

04.542-000, São Paulo – SP

A/C: Departamento Jurídico

Telefone: (11) 3701 6800

E-mail: [list.csbg-legal@credit-suisse.com](mailto:list.csbg-legal@credit-suisse.com)

*Se para a Cessionária:*

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 4.440, 11º andar, Parte, Itaim Bibi

04538-132, São Paulo - SP

A/C: Flavia Palacios

Telefone: (11) 3127-2708 / (11) 3127-2700

E-mail: [servicing@rbsec.com](mailto:servicing@rbsec.com)

*Se para a Devedora:*

**FS AGRISOLUTIONS INDÚSTRIA DE BIOCOMBUSTÍVEIS LTDA.**

Estrada Linha 1A, a 900m do Km 7 da Avenida das Indústrias, s/n, Distrito Industrial, Senador Atílio Fontana

CEP 78455-000, Lucas do Rio Verde - MT

A/C: Gilmar Serpa

Telefone: (65) 3548-1500

E-mail: [gilmar.serpa@fsbioenergia.com.br](mailto:gilmar.serpa@fsbioenergia.com.br)

* + 1. As Partes se responsabilizam a manter constantemente atualizados o(s) endereço(s) para efeitos de comunicação sobre qualquer ato ou fato decorrente deste Contrato de Cessão.

* 1. Definições. Termos grafados em letras maiúsculas aqui utilizados, mas não definidos neste Contrato de Cessãode outra forma, terão os significados a eles atribuídos na CCB e/ou no Termo de Securitização.
  2. Validade, Legalidade e Exequibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.
  3. Sucessão. O presente Contrato de Cessão é válido entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.
  4. Tributos. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI nesta data. Sem prejuízo do previsto na Cláusula 1.3 abaixo, a Devedora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma da CCB ou da CCI, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência da CCB (ou dos Créditos Imobiliários dela decorrentes) ou da CCI ("Tributos"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Emitente em virtude da CCB serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos na CCB, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos na CCB, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos.
  5. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI nesta data. A Devedora não será responsável pelo pagamento ou recolhimento de tributos que eventualmente venham a incidir em razão de eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência de alterações na legislação ou regulamentação aplicável, ficando desde já estabelecido que caso qualquer cancelamento de isenção ou de imunidade tributária com relação aos CRI seja decorrente de fatos atribuíveis à Emitente e/ou a não Destinação dos Recursos prevista na CCB, a Devedora será responsável por pagar e/ou indenizar a Securitizadora, os titulares dos CRI e/ou quaisquer terceiros responsáveis pelo recolhimento de tais tributos em função do pagamento de valores daí decorrentes, nos termos da legislação aplicável.
  6. Título Executivo Extrajudicial. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos do artigo 784 do Código de Processo Civil.
  7. Novação. O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato de Cessão ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.
  8. Os direitos de cada parte previstos neste Contrato de Cessão (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei ou em negócio jurídico, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Contrato de Cessão não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular, nem qualquer alteração aos termos deste Contrato de Cessão.

* 1. Alterações ao Contrato de Cessão. O presente Contrato de Cessão e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.
     1. Adicionalmente, as Partes desde já concordam que qualquer alteração a este Contrato de Cessão após a integralização dos CRI dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, sendo certo, todavia que o presente Contrato de Cessão poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral dos titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas a B3, ANBIMA, CVM e/ou demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele grosseiro, de digitação ou aritmético; e/ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço, telefone, conforme aplicável. ***[Nota PG: pendente confirmar com redação do termo de securitização.]***

### 

* 1. Este Contrato de Cessão, bem como seus Anexos, e os demais Documentos da Operação constituem o integral entendimento de boa-fé entre as Partes.
  2. Obrigações Irrevogáveis e Irretratáveis. As obrigações decorrentes deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação são irrevogáveis e irretratáveis, de cumprimento obrigatório, não obstante a ocorrência de casos fortuitos, eventos de força maior e/ou quaisquer alterações em condições de mercado, câmbio, inflação, taxas de juros, quaisquer outras condições de natureza política, econômica ou de qualquer outra ordem, as quais as Partes entendem serem sempre possíveis e previsível estarem sujeitas a flutuações significativas e não afetarem as premissas da negociação deste Contrato de Cessão e/ou dos demais Documentos da Operação

### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO

* 1. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo como único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Contrato de Cessão, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato de Cessão em 6 (seis) vias de igual teor, forma e validade, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

*[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]*

*[Página de Assinaturas 1/4 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças]*

**BANCO DE INVESTIMENTOS CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*[Página de Assinaturas 2/4 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças]*

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*[Página de Assinaturas 3/4 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças]*

**FS AGRISOLUTIONS INDÚSTRIA DE BIOCOMBUSTÍVEIS LTDA.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*[Página de Assinaturas 4/4 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças]*

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  RG nº:  CPF/ME nº: |  | Nome:  RG nº:  CPF/ME nº: |

**ANEXO I**

**CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**