INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

**I - PARTES**

Pelo presente “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” ("Contrato de Cessão") as partes:

**CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Rua do Rócio, nº 109, 3º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 34.175.529/0001-68, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Cashme” ou “Cedente”);

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Cessionária” ou “Securitizadora”);

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 73.178.600/0001-18, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Cyrela” ou “Fiadora”);

A Cedente, a Cessionária e a Fiadora adiante também denominadas, quando mencionados em conjunto, simplesmente como "Partes" e, isoladamente, como "Parte"

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

a) a Cedente é titular de créditos imobiliários oriundos de (i) contratos de financiamento imobiliário; (ii) contratos de financiamento com garantia imobiliária; (iii) contratos de cessão de créditos imobiliários, sempre acompanhados dos instrumentos formalizadores das respectivas Alienações Fiduciárias (abaixo definidas), quando pactuadas apartadamente, sendo os créditos imobiliários em questão oriundos de cédulas de crédito bancário e/ou contratos de financiamento imobiliário (sendo os contratos previstos nos incisos (i) a (iii) em conjunto os “Contratos Imobiliários”), os quais incluem a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros (caso estejam previstos nos Contratos Imobiliários), indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários ("Créditos Imobiliários");

b) os Créditos Imobiliários são garantidos por alienação fiduciária de imóvel(is) ("Imóveis") (“Alienações Fiduciárias”), entre outras garantias, conforme aplicável;

c) os Créditos Imobiliários são representados por determinada quantidade de Cédulas de Crédito Imobiliário integral (“CCI”), de titularidade nessa data da Cedente, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931/04”), as quais encontram-se descritas no Anexo I;

d) as Alienações Fiduciárias estão devidamente registradas, exceto as alienações fiduciárias em relação aos Contratos Imobiliários listados no Anexo IV a esse Contrato de Cessão ("Créditos Imobiliários com AF Pendentes de Registro");

e) a Cedente liberou para alguns Devedores dos Créditos Imobiliários somente parte do valor previsto nos Contratos Imobiliários (“Parcela Liberada”), pendente de liberação de valores adicionais conforme orientação da Cedente (“Parcela a Ser Desembolsada”), estando no Anexo V a esse Contrato de Cessão a identificação da Parcela Liberada e da Parcela a ser Desembolsada de cada um desses Créditos Imobiliários (denominados os “Créditos Imobiliários com Parcela a Ser Desembolsada”);

f) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Resolução nº 60, da CVM, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), e tem por objeto social a aquisição e a securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 17 da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme em vigor (“MP 1.103”);

g) a Cedente, neste sentido, ao celebrar o presente Contrato de Cessão, tem interesse em ceder os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, à Cessionária, assumindo a Fiadora a condição de garantidora solidária exclusivamente das obrigações assumidas pela Cedente nesse Contrato de Cessão;

h) a Cedente também tem interesse em ceder à Cessionária os Créditos Imobiliários com Parcela a Ser Desembolsada, de forma a transferir para a Cessionária todos os direitos em relação à Parcela Liberada, bem como transferir a obrigação de desembolso da Parcela a Ser Desembolsada;

i) os Créditos Imobiliários serão vinculados pela Cessionária aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 24ª emissão (“Emissão”), em 4 (quatro) séries (sendo a 1ª série denominada “CRI Seniores CDI”; a 2ª série denominada “CRI Seniores IPCA”; a 3ª série denominada “CRI Mezaninos”; e a 4ª série denominada “CRI Subordinados”, e, todas as séries quando mencionadas em conjunto, “CRI”), por meio do “Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 24ª Emissão, em 4 (quatro) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.” (“Termo de Securitização”), a ser firmado, nesta data, entre a Cessionária e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Agente Fiduciário"), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514”), da MP 1.103, e dos demais normativos da CVM;

j) os CRI Seniores CDI, os CRI Seniores IPCA e os CRI Mezaninos (em conjunto os “CRI Seniores”) serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação (“Oferta Restrita”), nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, contando com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”), sob o regime de garantia firme, nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob Regime de Garantia Firme de Distribuição, da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 24ª Emissão, da True Securitizadora S.A.*” (“Contrato de Distribuição”);

k) os CRI Subordinados serão objeto de oferta privada para a Cashme;

l) fazem parte da Oferta Restrita (“Operação”) os seguintes instrumentos, conforme em vigor: (i) os instrumentos pelos quais as CCI foram emitidas e transferidas à Cessionária; (ii) os Contratos Imobiliários; (iii) este Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) os boletins de subscrição dos CRI; e (vi) o Termo de Securitização (em conjunto, “Documentos da Operação”); e

m) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

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

**III - CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA CESSÃO**

1.1. Cessão dos Créditos Imobiliários: O presente Contrato de Cessão tem por objeto a cessão onerosa, a partir da presente data (“Data da Cessão”), pela Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, dos Créditos Imobiliários originados dos Contratos Imobiliários devidos, a partir de [●] (“Data Referencia”) pelos Devedores (“Devedores”), incluindo seu principal, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos respectivos Contratos Imobiliários (“Cessão de Créditos”).

1.1.1. Integra o presente Contrato de Cessão a cessão dos Créditos Imobiliários com Parcela a Ser Desembolsada, incluindo a transferência para a Cessionária de todos os direitos em relação à Parcela Liberada, bem como a transferência da obrigação de desembolso da Parcela a Ser Desembolsada, conforme previsto no Contrato Imobiliário.

1.2. Valor Nominal Total: Os Créditos Imobiliários objeto do presente Contrato de Cessão têm, na presente data, saldo devedor total dos vencimentos a partir da Data de Referência de R$ [●].

1.3. Abrangência: Nos termos dos artigos 287 e 893 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil"), a cessão dos Créditos Imobiliários compreende a cessão de todos e quaisquer valores presentes e futuros, principais e acessórios, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, multas indenizatórias (compensatórias ou não), seguros, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais, direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários.

1.4. Solvência: A Cedente e a Fiadora não se responsabilizam pela solvência dos Devedores em relação aos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária, salvo em caso de má formação, sendo a Cedente responsável apenas pela legitimidade, correta constituição, existência e validade dos Créditos Imobiliários, não obstante a existência do mecanismo de Recompra Compulsória, abaixo definido, conforme previsto no item 8.1. deste Contrato de Cessão.

1.5. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente se obriga, em relação a cada Contrato Imobiliário, a adotar todas as medidas que se fizerem necessárias para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa, inclusive perante os Devedores, especialmente mediante a notificação referida na Cláusula 2.6 abaixo. A formalização da Cessão de Créditos será realizada nos termos desse Contrato de Cessão e mediante a transferência das CCI à Cessionária junto à B3.

1.6. Emissão dos CRI: A presente Cessão de Créditos destina-se a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão vinculados aos CRI até o resgate integral destes. Considerando essa motivação, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham seu curso e sua conformação estabelecidos nos Contratos Imobiliários, neste Contrato de Cessão, nos demais Contratos de Cessão de Créditos, e nas CCI, sendo certo que eventual alteração dessas características poderá interferir no lastro dos CRI.

1.7. Exigências da CVM, da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) ou entidade autorreguladora: Em decorrência do estabelecido no item 1.6. acima, a Cedente declara seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser depositados, distribuídos e/ou negociados poderão fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que a Cedente se compromete a colaborar com a Cessionária e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário.

1.8.Posição Contratual: Fica desde já ajustado pelas Partes que a presente cessão se limita à Cessão de Créditos, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente nos Contratos Imobiliários. Não obstante, a Cedente fica expressamente proibida de onerar, transferir ou substituir os Créditos Imobiliários, bem como de alterar qualquer das disposições dos Contratos Imobiliários que impliquem ou possam implicar qualquer alteração sobre os mesmos, sem a expressa anuência, por escrito, da Cessionária ou eventual outra cessionária dos Créditos Imobiliários, salvo se previsto expressamente nesse Contrato de Cessão.

**CLÁUSULA SEGUNDA - CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

* 1. Transferência dos Créditos Imobiliários: Por meio deste Contrato de Cessão a Cedente cede e transfere à Cessionária, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, e a Cessionária adquire, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários e todos os seus acessórios, na forma da Cláusula 1.3 acima, incluindo as respectivas Alienações Fiduciárias de imóveis.
	2. Valor de Cessão: Pela aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Cedente o valor total de R$ [●] após comprovado o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes previstas na Cláusula 2.5., abaixo ("Valor de Cessão"), na primeira data de integralização.

2.2.1. O Valor de Cessão será pago em até 1 (um) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI na forma disposta na Cláusula 2.2.3 abaixo.

2.2.2. O Valor da Cessão será acrescido até a primeira integralização dos CRI de montantes considerando a atualização de cada Contrato Imobiliário, calculada de forma *pro rata die* por meio da soma da variação acumulada da atualização monetária e da remuneração de cada Contrato Imobiliário, calculados de forma *pro rata die*, desde a Data da Cessão até a data do efetivo pagamento do Valor de Cessão.

2.2.3. O Valor de Cessão será pago pela Cessionária à Cedente por meio de Transferência Eletrônica Disponível (“TED”) para a conta corrente nº 03459-2, Agência nº 0912, mantida junto ao Banco Itaú, de titularidade da Cedente (“Conta de Livre Movimentação”), no prazo indicado na Cláusula 2.2.1 acima. [Cashme/MC: dados da conta a serem confirmados.]

2.2.4. As despesas iniciais da Operação, previstas no Anexo IX a esse Contrato de Cessão, serão retidas pela Cessionária do Valor de Cessão. Todos os demais os custos recorrentes da Operação serão pagos com recursos do Fundo de Despesas (definida abaixo).

2.2.4.1. Caso não possa fazer o pagamento direto de parte ou da totalidade das despesas iniciais da Operação em decorrência de questões operacionais, a Cedente efetuará o depósito dos valores correspondentes na Conta Centralizadora para que a Cessionária efetue o pagamento das referidas despesas. Adicionalmente, caso expressamente acordado por escrito entre a Cedente e a Cessionária determinadas despesas poderão ser abatidas do Valor de Cessão a ser pago pela Cessionária, sem que haja qualquer prejuízo no volume dos CRI.

2.2.5. Em nenhuma hipótese, a Cessionária incorrerá em antecipação de despesas decorrentes da Operação objeto deste instrumento.

2.2.6. A Cessionária fica autorizada a reter os valores previstos no Anexo V para serem liberados pela Cessionária diretamente em favor dos [Devedores] dos Créditos Imobiliários com Parcela a Ser Desembolsada (“Valor Retido”). O Valor Retido deverá ficar aplicado em qualquer uma das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definidas no Termo de Securitização) e será utilizado conforme as seguintes regras:

(1) os Créditos Imobiliários com Parcela a Ser Desembolsada serão liberados pela Cessionária diretamente para os Devedores, conforme orientações a serem dadas pela Cedente em favor da Cessionária, observado o seguinte:

(a) para os Créditos Imobiliários com Parcela a Ser Desembolsada que também sejam Créditos Imobiliários com AF Pendentes de Registro cuja a Alienação Fiduciária venha a ser registrada no prazo estabelecido na Cláusula 8.1. “g” abaixo, o respectivo Valor Retido será liberado por conta e ordem da Cedente para fins de liberação da Parcela a Ser Desembolsada dos respectivos Créditos Imobiliários; ou

(b) para os Créditos Imobiliários com Parcela a Ser Desembolsada que também sejam Créditos Imobiliários com AF Pendentes de Registro cuja Alienação Fiduciária não venha a ser registrada no prazo estabelecido na Cláusula 8.1. “g” abaixo, o respectivo Valor Retido será utilizado para amortização extraordinária dos CRI, conforme cascata de pagamentos constante do Termo de Securitização. [TCMB: A ser confirmado volume com pendencia de constituição de AF.]

(2) a liberação do Valor Retido pela Cessionária será realizada nos termos das orientações da Cedente;

(3) na hipótese prevista na alínea (1) (a) da Cláusula 2.2.6 acima, caso a Cedente, por qualquer motivo, desembolse diretamente para os Devedores a Parcela a Ser Desembolsada, o referido Valor Retido será pago em favor da Cedente, a título de aquisição de todos os direitos oriundos da Parcela a Ser Desembolsada, devendo esse pagamento ser realizado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da documentação evidenciando tal desembolso, juntamente com a confirmação do registro da respectiva Alienação Fiduciária do Crédito Imobiliário com AF Pendentes de Registro; e

(4) a Cedente é responsável por todas as orientações a serem dadas em favor da Cessionária em relação à liberação do Valor Retido, sendo configurado um Evento de Recompra Compulsória caso a liberação do referido Valor Retido, conforme orientações da Cedente, afete a formalização dos referidos Créditos Imobiliários com Parcela a Ser Desembolsada.

2.3. Compensação: Nos termos do disposto no artigo 375 do Código Civil, as Partes renunciam expressamente ao direito de compensação em relação aos valores decorrentes do presente Contrato de Cessão eventualmente por elas devidos ou titulados, conforme o caso.

2.4. Momento da Quitação: Após o recebimento total do Valor de Cessão, será dada plena e geral quitação pela Cedente à Cessionária em relação à obrigação de pagamento do Valor de Cessão líquido, valendo o comprovante da TED referida na Cláusula 2.2.3 acima como prova de quitação do Valor de Cessão líquido.

2.5. Condições Precedentes: O pagamento do Valor de Cessão líquido à Cedente somente ocorrerá após o cumprimento integral e cumulativo das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”):

1. implementação integral de todas as condições precedentes definidas e dispostas no Contrato de Distribuição;
2. depósito das CCI na B3 em nome da Cessionária, com a efetiva formalização da transferência das CCI à Cessionária junto à B3;
3. perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação, pelos assessores legais da Oferta, dos poderes dos respectivos signatários dessas partes, seu registro perante os ofícios de registro competentes e a obtenção de todas as aprovações societárias necessárias para tanto, observado o disposto na alínea “d”, abaixo;
4. obtenção de todas as aprovações societárias e obtenção de todas as respectivas atas necessárias para a formalização dos Documentos da Operação pela Cedente e pela Fiadora;
5. registro do Termo de Securitização e custódia das CCI junto à Instituição Custodiante (conforme definido no Termo de Securitização), com a respectiva instituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários;
6. comprovação da prenotação das CCI representativas dos Créditos Imobiliários nos respectivos cartórios de registro de imóveis competentes, exceto no que se refere aos Créditos Imobiliários com AF Pendentes de Registro;
7. registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;
8. registro do Contrato de Cessão no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo;
9. subscrição e integralização da totalidade dos CRI;
10. não verificação de que quaisquer declarações dadas neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação sejam incorretas, inverídicas, inválidas, incompletas, imprecisas ou tenham sido modificadas;
11. encaminhamento, pelos assessores legais da Oferta, e aceitação, pela Cessionária e pelo Coordenador Líder, da opinião legal referente aos Documentos da Operação e à Oferta Restrita emitida pelos assessores legais da Operação; e
12. não ocorrência de qualquer descumprimento de obrigações pela Cedente no âmbito dos Documentos da Operação.

2.5.1. Na hipótese da não implementação da totalidade das Condições Precedentes, em até 30 (trinta) dias corridos a contar da data de assinatura deste Contrato de Cessão, este instrumento será considerado resolvido de pleno direito, ressalvada a obrigação da Cedente de pagar ou de reembolsar a Cessionária de todos os custos e despesas incorridas pela Cessionária e demais prestadores de serviço até a data da rescisão, inclusive os valores devidos aos Titulares dos CRI a título da remuneração devida, de acordo com o Termo de Securitização.

2.6. Notificação dos Devedores: A Cessionária, por conta e ordem da Cedente, realizará a notificação de cada um dos Devedores dos Créditos Imobiliários objeto da presente Cessão de Créditos (“Notificação(ões) dos Devedores”), mediante o envio de boleto de cobrança emitido pela Cessionária após a presente data, por meio do qual cada Devedor tomará ciência em relação à cessão do respectivo Crédito Imobiliário à Cessionária, nos termos do artigo 290 do Código Civil. O boleto a ser enviado deverá conter a indicação da Conta Centralizadora, bem como da inserção da descrição a seguir, ou redação similar caso necessário adequá-la a limitações de caracteres do boleto de cobrança.

*“Crédito cedido para a True Securitizadora S.A. (CNPJ 12.130.744/0001-00), conforme art. 22 da Lei nº 10.931”*

2.6.1. As Notificações dos Devedores mediante envio de boleto de cobrança, nos termos da Cláusula 2.6 acima, deverão ser realizadas no prazo de até 90 (noventa) dias corridos contados da presente data.

2.6.2. Alternativamente, as Notificações dos Devedores poderão ser realizadas por meio do envio de correspondência, na forma do Anexo III deste Contrato de Cessão, com aviso de recebimento (“AR”), no prazo de até 90 (noventa) dias corridos contados da presente data, devendo ser comprovadas mediante o recebimento dos respectivos AR, os quais deverão ser encaminhados dentro deste prazo ao Cessionário.

2.6.3. A Cedente deverá realizar a Recompra Compulsória dos respectivos Créditos Imobiliários, conforme Cláusula Oitava abaixo caso nenhuma das opções previstas nas Cláusulas 2.6.1. e 2.6.2. acima sejam cumpridas. Para fins de clareza a Cedente não necessitará realizar a Recompra Compulsória caso: (i) comprove o envio do boleto bancário conforme Cláusula 2.6.1; ou (ii) comprove o envio da notificação conforme Cláusula 2.6.2 acima.

2.7. Fundo de Despesas. Para a constituição do fundo de despesas, a Cessionária reterá, do Valor de Cessão, o valor equivalente a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), destinado para o pagamento de quaisquer despesas recorrentes ao longo de todo o prazo dos CRI, bem como dos custos de custódia, registro e transferência das CCI (“Fundo de Despesas”).

2.7.1. Na hipótese de insuficiência de recursos do Fundo de Despesas para arcar com as despesas recorrentes ao longo de todo o prazo dos CRI, a recomposição do Fundo de Despesas será realizada de acordo com a Cascata de Pagamentos, devidamente descrita e definida no Termo de Securitização.

2.7.2. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), sendo certo que serão aplicados pela Cessionária, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido no Termo de Securitização), não sendo a Cessionária responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

**CLÁUSULA TERCEIRA – PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

3.1. Pagamentos dos Créditos Imobiliários: Durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários devidos a partir da Data de Referência serão realizados por meio de boleto bancário de cobrança encaminhados pela Cessionária aos Devedores, de modo que os recursos oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários serão direcionados ao Banco [●], agência [●] e conta corrente nº [●] ("Conta Centralizadora").

3.1.1. Sem prejuízo do quanto disposto na Cláusula 3.1., acima, a Cedente compromete-se a transferir à Cessionária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a identificação do respectivo crédito pela Cedente, cuja identificação poderá ser realizada, inclusive, pela apresentação à Cessionária do comprovante do respectivo pagamento pelo Devedor, quaisquer parcelas dos Créditos Imobiliários com vencimento após a Data de Referência que a Cedente venha eventualmente a receber, inclusive na hipótese de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários. A Cedente assume, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, e sem direito a qualquer remuneração, o encargo de fiel depositária dos valores que venha eventualmente a receber, até a efetiva transferência conforme disposto acima.

3.1.1.1. Caso os valores eventualmente recebidos pela Cedente não sejam transferidos à Cessionária no prazo acima estabelecido, tais valores serão acrescidos de atualização monetária calculada por meio da variação acumulada do IGP-M/FGV, que ocorrerá mensalmente, de multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata die*, desde o término do prazo acima definido até a data da efetiva transferência do valor para a Conta Centralizadora.

3.2. Vinculação aos CRI: Os pagamentos recebidos dos Devedores em relação aos Créditos Imobiliários, enquanto depositados na Conta Centralizadora, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como as CCI, as Alienações Fiduciárias, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, as Alienações Fiduciárias, as CCI, o Fundo de Despesas, a Fiança e a Conta Centralizadora:

1. constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese ("Patrimônio Separado");
2. permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
3. destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados, observada a cascata de pagamentos prevista no Termo de Securitização;
4. estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;
5. não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e
6. somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estejam vinculados.

**CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

4.1. Declarações da Cedente: A Cedente, neste ato, declara e garante à Cessionária que:

1. possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
2. este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, existente, válida, eficaz, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
3. a celebração do presente Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações nele assumidas: (i) não violam qualquer disposição contida em seu respectivo Contrato Social e demais documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (iv) não infringem qualquer contrato ou instrumento do seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; (v) não resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (vi) não resultarão na criação de qualquer Ônus (assim definido como penhor, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima) sobre qualquer ativo;
4. está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
5. não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato de Cessão, quaisquer outros contratos ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
6. as discussões sobre o objeto deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
7. é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este ou outros relacionados;
8. foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;
9. os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;
10. o Valor de 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 dos Contratos Imobiliários, e na expectativa de recebimento integral e tempestivo dos Créditos Imobiliários;
11. cumpre e faz suas respectivas subsidiárias, controladoras, controladas coligadas, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846/13, do *Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA), da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e do *UK Bribery Act (UKBA)*, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (i) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente (“Leis Anticorrupção”); (ii) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (iii) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (iv) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as suas políticas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (v) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente a Cessionária;
12. não teve sua insolvência, falência ou recuperação judicial, conforme aplicável, requerida ou decretada até a presente data;
13. a cessão dos Créditos Imobiliários não caracteriza (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”); ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
14. não tem conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro procedimento de investigação governamental que possa afetar a Cessão de Créditos ou os seus negócios;
15. todas as informações prestadas pela Cedente no âmbito da Operação são corretas, verdadeiras, completas e consistentes em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;
16. observará os seguintes critérios de elegibilidade [●];[dcm ibba: time cashme, gentileza informar qual a atual concentração de contratos renegociados para definirmos esse critério.] [**Nota TCMB:** conforme call de 07/06, item em discussão do ponto de vista comercial]
17. os Créditos Imobiliários não garantem aos Devedores o direito de solicitar liberação das garantias, salvo em relação aos respectivos Contratos Imobiliários que cumulativamente: (i) prevejam, na presente data, a liberação de garantias no respectivo instrumento do Contrato Imobiliário; e (ii) mantenham outras garantias reais em montante equivalente a, no mínimo, [100% (cem por cento)] do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, considerando a excussão por venda forçada ("Percentual de Garantia Mínimo"). Para fins de solicitação e liberação das Garantias, deverão ser observadas as seguintes condições de liberação (“Condições de Liberação”): em qualquer caso, serão consideradas exclusivamente as Garantias existentes na data de celebração deste Contrato de Cessão; e, ainda, será aplicável adicionalmente uma das condições a seguir: (1) caso determinado Imóvel seja a única garantia do respectivo instrumento de Contrato Imobiliário, tal garantia somente poderá ser liberada pela Cedente na hipótese de venda/transferência definitiva do referido Imóvel pelo Devedor, e desde que o Devedor utilize a totalidade dos recursos decorrentes da referida venda/transferência para o pagamento integral do respectivo Contrato Imobiliário; **ou** (2) caso as obrigações de determinado instrumento de Contrato Imobiliário sejam garantidas por mais de um Imóvel, poderá ocorrer a liberação de determinada(s) Alienação(ões) Fiduciária(s) que recaiam sobre um ou mais de um dos imóveis vinculada(s) ao respectivo Contrato Imobiliário desde que o(s) Imóvel(is) que permaneça(m) alienado(s) fiduciariamente atendam o Percentual de Garantia Mínimo. [TCMB: A ser confirmado em relação ao LTV máximo (índice de cobertura mínimo) ainda a ser discutido]

4.2. Declarações sobre os Créditos Imobiliários e Imóveis: A Cedente declara e garante, ainda, que:

1. não se encontra impedida de realizar a Cessão de Créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos respectivos Créditos Imobiliários assegurados à Cedente, nos termos dos Contratos Imobiliários;
2. os Contratos Imobiliários consubstanciam-se em relação contratual regularmente constituída, existente, válida, eficaz e vinculante, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados, sendo certo que, na constituição e formalização dos Contratos Imobiliários, a Cedente cumpriu todos os requisitos necessários para a exigibilidade dos Créditos Imobiliários;
3. se responsabiliza pela existência, validade, eficácia e boa formalização dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e condições enunciadas neste Contrato de Cessão;
4. os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar o presente Contrato de Cessão ou de realizar a Cessão de Créditos;
5. os Créditos Imobiliários são de legítima e exclusiva titularidade da Cedente;
6. os Créditos Imobiliários não foram e não serão objeto de nenhuma outra alienação, cessão, transferência, compromisso de alienação e/ou oneração;
7. os Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários estão em situação regular e comprovam a existência, validade e eficácia dos Créditos Imobiliários, possibilitando a cobrança e execução dos Créditos Imobiliários. Entendem-se por "Documentos Comprobatórios": (a) os Contratos Imobiliários (incluindo a cártula das cédulas de crédito bancário ou o contrato de empréstimo, conforme seja o caso, bem como os instrumentos de garantia representativos das Alienações Fiduciárias e das demais garantias, conforme seja o caso), pendente apenas o registro das Alienações Fiduciárias em relação aos Créditos Imobiliários com AF Pendentes de Registro; (b) as CCI; (c) os instrumentos de cessão dos Créditos Imobiliários para a Cedente (incluindo quaisquer aditamentos dos Contratos Imobiliários realizados em relação à aquisição dos Créditos Imobiliários pela Cedente, quando for o caso); e (d) as comunicações (ainda que por boletos) que tenham sido feitas aos Devedores dos Créditos Imobiliários;
8. não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Créditos Imobiliários e, na Data da Cessão, atendem a todas exigências administrativas, legais e judiciais aplicáveis;
9. em relação aos Créditos Imobiliários: [TCMB: serão incluídas declarações em relação aos critérios de elegibilidade (LTV máximo, concentração máxima (quebrada por tipo de contrato), % de contratos renegociados]
10. os Imóveis objeto das Alienações Fiduciárias encontram-se inteiramente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e/ou restrições de natureza pessoal e/ou real, exceto pelas referidas Alienações Fiduciárias, não havendo conhecimento de qualquer fato que impeça e/ou restrinja o direito da Cedente de celebrar o presente Contrato de Cessão; e
11. desconhece a existência de quaisquer ônus, encargos, dúvidas, débitos, restrições, tributos ou dívidas de quaisquer naturezas não pagas, de quaisquer ônus reais, tais como, sem limitação, hipotecas legais ou contratuais, alienação fiduciária, penhoras, arrestos, sequestros, bem como de quaisquer reclamações, ações, processos, procedimentos, de natureza reipersecutório ou não, que objetivem os Imóveis e/ou que possam afetar os Créditos Imobiliários.

4.3. Declarações da Cessionária: A Cessionária declara e garante, na data de assinatura deste Contrato de Cessão, que:

1. é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM nos termos da Resolução CVM 60 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
2. todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados;
3. está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão e dos demais documentos da Oferta Restrita de que seja parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, em especial aquelas relativas à aquisição dos Créditos Imobiliários, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;
4. a celebração deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação de que seja parte e o cumprimento das obrigações neles assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida;
5. os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão e que assinarão os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da Cessionária as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;
6. os Créditos Imobiliários adquiridos de acordo com este Contrato de Cessão destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI, bem como as respectivas CCI e a Conta Centralizadora, e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
7. está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação de que seja parte.

4.4. Declarações da Fiadora: A Fiadora, neste ato, declara e garante à Cessionária que:

1. possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
2. este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, existente, válida, eficaz, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
3. a celebração do presente Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações nele assumidas: (i) não violam qualquer disposição contida em seu respectivo Estatuto Social e demais documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (iv) não infringem qualquer contrato ou instrumento do seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; (v) não resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (vi) não resultarão na criação de qualquer Ônus (assim definido como penhor, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima) sobre qualquer ativo;
4. está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
5. não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato de Cessão, quaisquer outros contratos ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
6. as discussões sobre o objeto deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
7. é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este ou outros relacionados;
8. foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;
9. os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;
10. cumpre, assim como suas controladas, e faz suas respectivas subsidiárias, controladoras, coligadas, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, na medida em que: (i) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (ii) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (iii) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (iv) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as suas políticas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (v) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente a Cessionária;
11. não teve sua insolvência, falência ou recuperação judicial, conforme aplicável, requerida ou decretada até a presente data;
12. a cessão dos Créditos Imobiliários não caracteriza (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
13. não tem conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro procedimento de investigação governamental que possa afetar a Cessão de Créditos, a Fiança (definida abaixo) ou os seus negócios; e
14. todas as informações prestadas pela Fiadora no âmbito da Operação são corretas, verdadeiras, completas e consistentes em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas.

4.5. Responsabilidade Socioambiental. A Cedente obriga-se a utilizar os recursos oriundos do Valor de Cessão exclusivamente em atividades lícitas e em conformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades.

4.5.1. Sem prejuízo da obrigação acima, a Cedente declara que: **(i)** cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis; **(ii)** cumpre de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas a saúde e segurança do trabalho; **(iii)** não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo e **(iv)** não existem, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil e **(v)** que a falsidade de qualquer das declarações prestadas neste título ou o descumprimento de quaisquer das obrigações previstas nesta cláusula de Responsabilidade Socioambiental ensejará na obrigação da realização de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.

**CLÁUSULA QUINTA – GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS**

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

(a) a Cedente ou terceiro por ela contratada às suas expensas será responsável pela custódia e guarda da via original dos Contratos Imobiliários. A Cedente assume, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, e sem direito a qualquer remuneração, o encargo de fiel depositária de tais documentos, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los e conservá-los, assim como a exibi-los ou entregá-los à Cessionária no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Cessionária, ou no prazo determinado pelo juízo competente, se inferior àquele aqui disposto; e

(b) a Cessionária será a responsável pela custódia e guarda de cópia autenticada dos Contratos Imobiliários e das CCI, bem como pela custódia de 1 (uma) via original dos demais Documentos da Operação, sendo certo que a Cessionária deverá receber tais documentos até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira data de integralização dos CRI.

**CLÁUSULA SEXTA – ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

6.1. Administração dos Créditos Imobiliários: A administração e cobrança dos Créditos Imobiliários caberá à Cedente.

6.1.1. A administração e cobrança, judicial e extrajudicial, dos Créditos Imobiliários observará as disposições dos Contratos Imobiliários, a política de cobrança constante do Anexo II deste Contrato de Cessão, e, quando aplicáveis, as disposições legais e regulamentares, em especial o Código Civil, a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, conforme em vigor, e a Lei nº 4.591/64, conforme o caso.

6.1.2. A Cedente poderá subcontratar empresas terceiras para auxiliar na administração dos Créditos Imobiliários mediante prévia aprovação dos Titulares dos CRI, sendo os custos dessa subcontratação arcados pelo Patrimônio Separado.

6.1.2.1. Fica dispensada de aprovação prévia em assembleia de Titulares dos CRI caso a empresa contratada para auxiliar na administração dos Créditos Imobiliários seja a **PLANETA SERV ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ 12.621.628/0001-93, com sede na Rua Ministro Jesuíno Cardoso 633, 8º andar, conjunto 83, Bairro Vila Nova conceição, São Paulo/SP, CEP 04544/080

6.1.1.1. A Cedente fica, desde logo, autorizada a promover a renegociação de Créditos Imobiliários, desde que em estrita observância da política de cobrança que consta do presente Contrato de Cessão nos termos do seu Anexo II. Entende-se por “renegociação” qualquer alteração das características dos Créditos Imobiliários (incluindo, mas não se restringindo a, taxa de juros, atualização monetária, prazo, fluxo de pagamentos e eventuais incorporações de valores), que tenha sido formalizada mediante aditamento do respectivo Contrato Imobiliário.

6.1.3. A Cedente ou empresa terceira subcontratada para auxiliar na administração dos Créditos Imobiliários deverá apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, mensalmente, relatório contendo a relação de Créditos Imobiliários inadimplidos, com a indicação do valor e do prazo de inadimplemento, bem como a relação de pagamentos feitos diretamente à Cedente, nos termos da Cláusula 3.1. deste Contrato de Cessão.

6.1.4. Adicionalmente ao disposto acima, tendo em vista o disposto na cláusula 9.6.3 do Termo de Securitização, a Cedente fica, mediante acompanhamento da Cessionária e ciência dos Titulares dos CRI, desde logo, autorizada a promover a excussão extrajudicial das Alienações Fiduciárias relativas aos Créditos Imobiliários inadimplidos, nos termos da Lei nº 9.514, tendo poderes para, em nome da Cessionária, observado o disposto no Termo de Securitização: (i) em caso de inadimplemento do Crédito Imobiliário, promover o requerimento de intimação do respectivo Devedor ao competente oficial de registro de imóveis, exclusivamente para fins de constituição do referido Devedor em mora e consolidação da propriedade do Imóvel objeto da respectiva Alienação Fiduciária no Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514; (ii) após a consolidação da propriedade do referido Imóvel nos termos do item (i) acima, promover o público leilão para a alienação do Imóvel, em primeiro ou segundo leilão, nos termos da Lei nº 9.514; (iii) após frustrados o primeiro e segundo leilão, nos termos da Lei nº 9.514, promover venda amigável do Imóveis consolidado no Patrimônio Separado, de acordo com os critérios previstos no Anexo II a esse Contrato de Cessão; e/ou (iv) anuir em relação à dação do direito eventual ao Imóvel objeto da Alienação Fiduciária oferecida pelo respectivo Devedor em pagamento de seu Crédito Imobiliário, nos termos do artigo 26, § 8º da Lei nº 9.514, de acordo com os critérios previstos no Anexo III a esse Contrato de Cessão.

6.1.4.1. A Cessionária fornecerá à Cedente todos e quaisquer documentos relativos à Cessionária para condução de medidas judiciais ou extrajudiciais previstas na Cláusula 6.1.4 acima, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento de solicitação nesse sentido.

6.1.5. Para os fins previstos na Cláusula 6.1.4 acima, a Cessionária emite, nesta data, em favor da Cedente, procuração pública, nos termos do Anexo VI ao presente Contrato. Caso durante o prazo de vigência deste Contrato, qualquer terceiro venha a exigir, por qualquer motivo, a apresentação de uma nova procuração pela Cedente para os fins da prática de qualquer ato ou negócio relacionado à excussão da Alienação Fiduciária, nos termos da Cláusula 6.1.4 acima, a Cessionária obriga-se, neste ato, a firmar, às custas do Patrimônio Separado, nova procuração no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação da Cedente nesse sentido.

6.2. Compromisso de Manter a Cessionária Indene de Responsabilidade: A partir da data de assinatura deste Contrato de Cessão, a Cedente se obriga a indenizar e manter a Cessionária indene, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pela Cessionária originados e ou relacionados a: (i) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Cedente neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que sejam parte; ou (ii) ação ou omissão dolosa ou culposa da Cedente; ou (iii) desde que oriundas de qualquer vício de originação, invalidade, nulidade ou ineficácia de qualquer dos Documentos da Operação, dos Contratos Imobiliários e/ou das Alienações Fiduciárias, por demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir o Crédito Imobiliário, a Alienação Fiduciária, o Imóvel, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Cessionária do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Cessionária na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Cessionária ou contra elas intentadas, desde que para resguardar o Crédito Imobiliário, o CRI e os direitos e prerrogativas da Cessionária definidos nos Documentos da Operação e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis, exceto nos casos de culpa ou dolo da Cessionária. Tal pagamento será realizado pela Cedente no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento de comunicação escrita neste sentido, acompanhada das comprovações aqui exigidas. Para se evitar quaisquer dúvidas, as obrigações da Cedente nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Cessionária em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização por esta última realizadas. Adicionalmente, todas as indenizações oriundas de eventos que não sejam oriundos de vício de originação, invalidade, nulidade ou ineficácia de qualquer dos Documentos da Operação, dos Contratos Imobiliários e/ou das Alienações Fiduciárias, serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

6.2.1. Sem prejuízo da obrigação assumida acima, a Cedente se obriga a fornecer tempestivamente os documentos e informações de que dispõem e que sejam necessários para defesa dos interesses da Cessionária contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados no item 6.2., acima.

### CLÁUSULA SÉTIMA - AVERBAÇÃO DAS CCI REPRESENTATIVAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

7.1. Averbação no Registro de Imóveis: A Cedente providenciará a averbação das CCI na matrícula de cada um dos Imóveis referentes aos Créditos Imobiliários, de sua titularidade, junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, nos termos do Art. 167, inciso II, item 21 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada (“Averbação”), no prazo de até 90 (noventa) dias contados do pagamento do Valor da Cessão, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias desde que a Cedente comprove estar cumprindo com as exigências formuladas pelo Serviço de Registro de Imóveis competente e não cesse os efeitos da prenotação inicial. A Cedente obriga-se a enviar documento comprobatório da Averbação à Cessionária, mediante a apresentação da matrícula atualizada do Imóvel, no prazo de 15 (quinze) dias contados da respectiva Averbação. [TCMB: Prazo a ser confirmado]

7.2 Despesas da Cedente: A Cedente é responsável pelo pagamento de todas as despesas, emolumentos e taxas relativos à averbação das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, e respectivas Alienações Fiduciárias de Imóveis identificadas em cada CCI na matrícula de cada um dos Imóveis.

**CLÁUSULA OITAVA – RECOMPRA COMPULSÓRIA, RECOMPRA FACULTATIVA E FIANÇA**

8.1. Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários: Caso ocorra qualquer um dos eventos abaixo relacionados (“Eventos de Recompra Compulsória”), os Créditos Imobiliários que venham a ser afetados deverão ser imediatamente recomprados, devendo a Cessionária retroceder, de forma parcial ou integral, à Cedente, a parcela dos Créditos Imobiliários por ela cedidos, em relação aos quais tais eventos tenham ocorrido, no estado em que se encontrarem, e a Cedente, nesta hipótese, obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Cessionária o Preço de Recompra Compulsória (conforme definido na Cláusula 8.2., abaixo), resolvendo-se o presente Contrato de Cessão em relação aos Créditos Imobiliários retrocedidos na forma deste item (“Recompra Compulsória”):

1. caso seja verificado qualquer vício, incorreção, erro ou inexatidão nas declarações prestadas pela Cedente na Cláusula 4.2 acima deste Contrato de Cessão, referentes aos respectivos Créditos Imobiliários, às Alienações Fiduciárias e/ou a qualquer de seus acessórios, incluindo na ocorrência de reclamação por terceiros por conta de tais vícios tais como nos casos de fraude à execução e fraude contra credores;
2. em caso de pedido, por parte da Cedente, de falência ou de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano que, de qualquer forma, afete a legitimidade, existência e/ou validade dos Créditos Imobiliários;
3. caso haja qualquer vício de originação, invalidade, nulidade ou ineficácia de qualquer dos Documentos da Operação, dos Contratos Imobiliários e/ou das Alienações Fiduciárias, bem como de seus aditamentos e/ou de quaisquer de suas disposições, incluindo no caso da impossibilidade da cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou na excussão das Alienações Fiduciárias em decorrência exclusivamente da má formalização dos Contratos Imobiliários ou constituição dos Créditos Imobiliários;
4. exceto conforme permitido nos termos da Cláusula 6.1.2. deste Contrato de Cessão, ocorrência de cessão, promessa de cessão ou transferência pela Cedente, sem o consentimento da Cessionária, de seus direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato de Cessão;
5. caso quaisquer das declarações, garantias ou informações prestadas pela Cedente ou pela Fiadora neste Contrato de Cessão, inclusive aquelas previstas na Cláusula Quarta, provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas em qualquer aspecto que afete a legitimidade, existência e/ou validade dos Créditos Imobiliários e/ou das Alienações Fiduciárias;
6. caso as Alienações Fiduciárias dos Créditos Imobiliários com AF Pendentes de Registro não sejam registradas em até 90 (noventa) dias contados da prenotação, que deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias a partir do pagamento do Valor de Cessão e desde que a Cedente comprove estar cumprindo com as exigências formuladas pelo Serviço de Registro de Imóveis competente e não cesse os efeitos da prenotação inicial;
7. no caso de ser declarada a nulidade ou a ineficácia, parcial ou integral, da Cessão de Créditos por decisão judicial transitada em julgado ou que não tenha obtido o efeito suspensivo no prazo de até 20 (vinte) dias corridos contados da sua publicação;
8. caso ocorra o descumprimento de qualquer obrigação assumida pela Cedente neste Contrato de Cessão que venha a afetar negativamente o exercício do direito de cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou da excussão das Alienações Fiduciárias;
9. questionamento judicial pela Cedente para discussão da validade ou exequibilidade deste Contrato de Cessão que interrompa o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários;
10. na ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 2.6.4. acima;
11. em caso de perecimento ou ausência de entrega, mediante solicitação, de qualquer um dos Documentos Comprobatórios; e
12. caso qualquer um dos Créditos Imobiliários e/ou Contratos Imobiliários seja alterado ou modificado, total ou parcialmente, em desacordo com a Política de Cobrança e sem a prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI, observado, nesse caso, a Cláusula 8.1.1. abaixo.

8.1.1. Caso o Evento de Recompra Compulsória ocorra exclusivamente em relação a Contrato(s) Imobiliário(s) determinado(s), a Recompra Compulsória será exigível apenas em relação aos Créditos Imobiliários oriundos de tal Contrato Imobiliário.

8.2. Preço de Recompra Compulsória: Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, os Créditos Imobiliários serão recomprados pela Cedente pelo valor do saldo devedor bruto e atualizado dos Créditos Imobiliários na data de efetivo pagamento da Recompra Compulsória (“Valor de Recompra Compulsória”), compreendendo todos os encargos e saldos vencido. Para fins de clareza exclusivamente em relação aos Créditos Imobiliários com AF Pendentes de Registro o Valor de Recompra Compulsória será equivalente ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários considerando a Parcela Liberada. O pagamento do Valor de Recompra Compulsória pela Cedente poderá ocorrer mediante transferência de recursos próprios para a Conta do Patrimônio Separado.

8.2.1. A Cessionária será responsável pela notificação da Cedente na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, bem como pela realização do cálculo do Valor de Recompra Compulsória. Referida notificação e cálculo deverão ser enviados para a Cedente e ser por ela aprovados no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva notificação e memória de cálculo.

8.2.1.1 Caso a Cedente não se manifeste dentro do prazo acima acerca do cálculo do Valor de Recompra Compulsória, tal ausência de manifestação será considerada como uma aceitação tácita acerca do valor ali indicado. Caso a Cedente aponte qualquer divergência de valores entre a memória de cálculo apresentada pela Cessionária e o Valor de Recompra Compulsória que entender correto, a Cessionária contratará um agente de cálculo, a seu exclusivo critério, para proceder o cálculo do Valor de Recompra Compulsória no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Cessionária receber a comunicação da Cedente sobre divergência de valores (“Data da Divergência”), sendo certo que a memória de cálculo elaborada pelo agente de cálculo prevalecerá, para fins do previsto na Cláusula 8.2.1. acima. As despesas com o agente de cálculo serão consideradas como uma despesa da Cedente, caso a divergência de valores apontada esteja incorreta. Caso o agente de cálculo não sane a divergência no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da Data da Divergência aplicar-se-á o Valor de Recompra Compulsória calculado pela Cessionária. [**Nota TCMB:** conforme call de 09/06, necessidade de inclusão da fórmula para cálculo pelo Servicer em avaliação por IBBA e Cashme]

8.2.2. Após o recebimento integral do Valor de Recompra Compulsória, a Cessionária notificará em tempo hábil os Devedores dos Créditos Imobiliários retrocedidos a respeito da formalização da Recompra Compulsória e consequente resolução do presente Contrato de Cessão, para que os Devedores realizem os pagamentos das próximas parcelas diretamente à Cedente.

8.2.3 A Cedente deverá notificar a Cessionária a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória de que venha a ter ciência, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data de sua ciência.

8.3. Prazo da Recompra Compulsória: O Valor da Recompra Compulsória será pago no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Cedente, de notificação enviada pela Cessionária comunicando a ocorrência de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória, previstos na Cláusula 8.1., acima, observado o disposto no item 8.2.1., acima (“Prazo de Recompra Compulsória”).

8.3.1. Caso o Valor de Recompra Compulsória não seja pago no prazo pactuado na Cláusula 8.3., acima, incidirão sobre os valores em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento), e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês *pro rata die*.

8.3.2. A Recompra Compulsória será formalizada entre as Partes mediante a celebração do referido termo de recompra, conforme modelo do Anexo VII a este Contrato, a ser firmado na mesma data do pagamento do Valor da Recompra Compulsória.

8.3.3. O pagamento da Recompra Compulsória dispensará o pagamento do valor referente à Multa Indenizatória, quando relativo aos mesmos Créditos Imobiliários por seu valor integral.

8.4. Recompra Facultativa: Fica facultado à Cedente realizar, por livre iniciativa, a recompra parcial dos respectivos Créditos Imobiliários, mediante o pagamento do saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários na data da efetiva recompra facultativa (“Recompra Facultativa”) caso: (a) os CRI Seniores e os CRI Mezaninos sejam integralmente resgatados; (b) a partir da presente data, venha a ser verificada a mora reiterada dos Devedores, por mais de 120 (cento e vinte) dias após o pagamento do Valor de Cessão; e/ou (c) na hipótese de [CashMe vai propor situações objetivas para substituir a redação, que está abrangente] (“Evento de Recompra Facultativa”). [Nota TCMB: Após sugestão de redação o IBBA irá avaliar] [Nota TCMB 2: Em relação à possibilidade de recompra dos créditos mediante a entrega de novos créditos o IBBA sugere não ser permitido, pois pode mudar o duration]

8.4.1. O valor a ser pago pela Cedente em caso de Recompra facultativa equivalerá: (i) ao saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários na data da efetiva recompra, caso o valor do saldo devedor do Crédito Imobiliário e o valor do Imóvel, conforme apurado por uma das Empresas Avaliadoras (“LTV”), seja inferior a 100% (cem por cento); ou (ii) ao valor de mercado dos respectivos Imóveis objeto das Alienações Fiduciárias, conforme apurado em laudo de avaliação atualizado, elaborado pelas Empresas Avaliadoras, há menos de [●] ([●] meses) contados do Evento de Recompra Facultativa, caso o LTV seja igual ou superior a 100% (cem por cento).

8.4.2. Exercida a Recompra Facultativa, mediante o pagamento do valor mencionado na Cláusula 8.4., acima, a Cessionária se obriga, desde logo, a retroceder à Cedente, sem coobrigação, a proporção dos Créditos Imobiliários adquiridos facultativamente pela Cedente, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, até o 3º (terceiro) Dia Útil seguinte à data do respectivo pagamento, obrigando-se a tomar todas as providências e formalidades cabíveis para fazer da referida retrocessão boa, firme e valiosa. Para fins de clareza a Recompra Facultativa sempre será realizada em relação ao Crédito Imobiliário objeto do Evento de Recompra Facultativa considerado por inteiro, vedada a recompra da fração do referido Crédito Imobiliário.

8.4.3. A Cedente notificará os Devedores dos Créditos Imobiliários retrocedidos acerca da formalização da Recompra Facultativa e consequente resolução do presente Contrato de Cessão em relação aos Créditos Imobiliários retrocedidos, para que os Devedores realizem o pagamento das próximas parcelas diretamente à Cedente.

8.4.4. Havendo interesse na Recompra Facultativa, a Cedente notificará a Cessionária, juntamente com a minuta do termo de recompra, conforme modelo constante do Anexo VII, que deverá ser assinado em até 5 (cinco) Dias Úteis do seu recebimento pela Cessionária. O pagamento referente à Recompra Facultativa será realizado em até 10 (dez) Dias Úteis contados da assinatura do termo de recompra.

8.4.5. Adicionalmente ao Evento de Recompra Facultativa acima previsto, a Cedente poderá, exclusivamente após o resgate total dos CRI Seniores CDI, dos CRI Seniores IPCA e dos CRI Mezaninos, realizar a recompra facultativa parcial ou total dos Créditos Imobiliários remanescentes no Patrimônio Separado, pelo saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários considerando o deságio por inadimplência, apurado da seguinte forma: (a) aos Créditos Imobiliários que se encontrarem inadimplentes por um período de 1 (um) a 15 (quinze) dias corridos, será aplicado um deságio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento); (b) aos Créditos Imobiliários que se encontrarem inadimplentes por um período de 16 (dezesseis) a 30 (trinta) dias corridos, será aplicado um deságio de 1% (um por cento); (c) aos Créditos Imobiliários que se encontrarem inadimplentes por um período de 31 (trinta e um) a 60 (sessenta) dias corridos, será aplicado um deságio de 3% (três por cento); (d) aos Créditos Imobiliários que se encontrarem inadimplentes por um período de 61 (sessenta e um) a 90 (noventa) dias corridos, será aplicado um deságio de 10% (dez por cento); (e) aos Créditos Imobiliários que se encontrarem inadimplentes por um período de 91 (noventa e um) a 120 (cento e vinte) dias corridos, será aplicado um deságio de 30% (trinta por cento); (f) aos Créditos Imobiliários que se encontrarem inadimplentes por um período de 121 (cento e vinte e um) a 150 (cento e cinquenta) dias corridos, será aplicado um deságio de 50% (cinquenta por cento); (g) aos Créditos Imobiliários que se encontrarem inadimplentes por um período de 151 (cento e cinquenta e um) a 180 (cento e oitenta) dias corridos, será aplicado um deságio de 70% (setenta por cento); e (h) aos Créditos Imobiliários que se encontrarem inadimplentes por um período superior a 181 (cento e oitenta e um) dias corridos, será aplicado um deságio de 100% (cem por cento). [**Nota TCMB:** Redação em revisão CashMe]

8.4.6. Em nenhum dos casos de Recompra Facultativa previstos nesta cláusula será necessária a aprovação da recompra em assembleia geral de Titulares dos CRI.

8.5. Multa Indenizatória: A Cedente responderá pela legitimidade, existência e validade da integralidade dos Créditos Imobiliários e das Alienações Fiduciárias. Caso seja comprovado que os Créditos Imobiliários não existiam, não eram legítimos ou válidos na Data da Cessão, bem como caso comprovadamente tenham ocorrido quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória e o direito à Recompra Compulsória de que é titular a Cessionária, não puder ser exercido por qualquer motivo, a Cedente se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Cessionária, multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, correspondente ao saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários que se enquadrem nas situações descritas nesta Cláusula 8.5., calculado na data de seu efetivo pagamento pela Cedente (“Multa Indenizatória”), sendo certo que serão deduzidos do saldo devedor os encargos moratórios e demais penalidades incidentes ao Devedor por conta do atraso no pagamento (“Valor da Multa Indenizatória”).

8.5.1. O Valor da Multa Indenizatória deverá ser pago em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da ocorrência de um evento que culmine no pagamento da Multa Indenizatória, enviada pela Cessionária à Cedente. Caso o Valor da Multa Indenizatória não seja pago no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, incidirão sobre os valores em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês *pro rata die*.

8.5.2. O pagamento da Multa Indenizatória dispensará o pagamento do valor referente à Recompra Compulsória, quando relativo aos mesmos Créditos Imobiliários por seu valor integral.

8.6. Negócio Aleatório: A Recompra Compulsória configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Cedente obriga-se de forma definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Cessionária os valores devidos na forma das Cláusulas 8.2, 8.3 e 8.4, acima, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do real valor e do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência ou validade quando da Recompra Compulsória.

8.7. Fiança: Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento de todas as obrigações assumidas pela Cedente nesse Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando, à obrigação de pagamento da Recompra Compulsória e da Multa Indenizatória (“Obrigações Garantidas do Contrato de Cessão”), a Fiadora presta, neste ato, fiança incondicional e genuína em favor da Cessionária, obrigando-se como fiadora e principal pagadora, coobrigada e solidariamente responsável com a Cedente em relação às Obrigações Garantidas do Contrato de Cessão (“Fiança”).

8.7.1. A Fiadora, neste ato: (i) renuncia expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, assim como no artigo 130, II, e artigo 794 do Código de Processo Civil, bem como a todas as demais circunstâncias ou condições que normalmente o dispensariam da sua obrigação de honrar com a Fiança, incluindo eventuais direitos de compensação, questionamento, demanda, entre outros; (ii) em razão da obrigação solidária, reconhece que não lhes assiste o benefício de ordem; e (iii) nomeia a Cedente como legítima e eficaz procuradora para os fins de recebimento de qualquer notificação, comunicação ou citação em relação a eventual execução da fiança outorgada.

8.7.2. A Fiadora deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta Fiança no Brasil, no lugar indicado pela Cessionária e conforme as instruções por ela dadas, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes. As Obrigações Garantidas do Contrato de Cessão serão cumpridas pela Fiadora, (i) mesmo que o adimplemento desta não seja exigível da Cedente; ou (ii) caso quaisquer dos pagamentos já realizados pela Cedente sejam retomados, em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Cedente.

8.7.3. A Fiadora poderá ser demandada até o cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas previstas neste Contrato de Cessão.

8.7.4. A presente Fiança é prestada pela Fiadora em caráter irrevogável e irretratável e extinguir-se-á automaticamente com o total e final adimplemento válido e eficaz de todas as Obrigações Garantidas previstas neste Contrato de Cessão.

8.7.5. A Fiadora fica obrigada a exercer a Fiança imediatamente, ou seja, a pagar todas as obrigações assumidas pela Cedente no âmbito do presente Contrato de Cessão depois de executados todos os demais bens da Cedente, nos termos do artigo 827 do Código Civil.

8.7.6. Caso venha a honrar a Fiança, a Fiadora sub-rogar-se-á, em todos os direitos, ações, privilégios e garantias da Cedente, em relação à dívida da Cedente, sendo que a sub-rogação somente será eficaz após a liquidação integral do valor dos CRI Seniores e das Obrigações Garantidas do Contrato de Cessão. Adicionalmente, a Fiadora somente poderá realizar a cobrança de qualquer valor que lhe seja devido pela Cedente após o pagamento integral das Obrigações Garantidas previstas neste Contrato de Cessão.

8.7.7. Na hipótese de a Fiadora tornar-se insolvente ou incapaz de honrar com a Fiança, poderá a Cessionária exigir sua substituição por outra empresa, do mesmo grupo econômico ou não, que seja solvente e tenha capacidade de honrar com a Fiança assumida pela Fiadora, nos termos do artigo 826 do Código Civil, conforme aprovado em assembleia geral de Titulares dos CRI.

8.7.8. Em decorrência da Fiança acima a Fiadora obriga-se a encaminhar à Cessionária e ao Agente Fiduciário a cópia das suas demonstrações financeiras no prazo de até 90 (noventa) dias corridos contados do seu encerramento social.

**CLÁUSULA NONA – DEMAIS OBRIGAÇÕES DA CEDENTE**

9.1. Demais Obrigações: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato de Cessão, a Cedente obriga-se a:

1. manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas do Contrato de Cessão, todas as autorizações necessárias ao cumprimento de todas as obrigações previstas em referidos instrumentos, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes em perfeita ordem e em pleno vigor;
2. defender, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar este Contrato de Cessão, os Imóveis, no todo ou em parte, os demais Documentos da Operação e/ou o integral e pontual cumprimento das obrigações garantidas dos Créditos Imobiliários e/ou das Obrigações Garantidas do Contrato de Cessão, bem como informar imediatamente, a partir do momento em que tomar conhecimento, a Cessionária a respeito da ação, procedimento e processo em questão, bem como seu objeto e as medidas tomadas pela Cedente;
3. obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas (i) para a validade dos Documentos da Operação de que sejam parte bem como em relação à correta formalização e constituição dos Contratos Imobiliários; (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas do Contrato de Cessão; e (iii) para a continuidade das suas operações;
4. dar ciência deste Contrato de Cessão, dos demais Documentos da Operação e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
5. comunicar imediatamente à Securitizadora a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações dos Documentos da Operação;
6. indenizar os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados, pelos Titulares dos CRI em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das declarações prestadas pela Cedente e/ou pelo descumprimento de suas obrigações nos termos deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação; e
7. permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil Brasileiro, o encargo de fiel depositária dos Documentos Comprobatórios, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los, conservá-los, a exibi-los ou entregá-los, conforme o caso, à Cessionária e/ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, ou em prazo inferior, de modo a possibilitar o cumprimento pela Cessionária de qualquer lei, regulamento ou ordem judicial, arbitral ou administrativa, assim como fornecer todas as informações relativas a ela solicitadas pela Cessionária.

**CLÁUSULA DÉCIMA– REGISTRO DOS DOCUMENTOS DA CESSÃO**

10.1 Registro do Contrato de Cessão: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.5., acima, a Cedente registrará este Contrato de Cessão no cartório de registro de títulos e documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de assinatura deste Contrato de Cessão e apresentará à Cessionária e ao Agente Fiduciário a respectiva comprovação do registro no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do efetivo registro, mediante a apresentação de uma cópia eletrônica (PDF) do referido documento registrado.

10.1.1. Qualquer alteração/aditamento ao presente Contrato de Cessão será registrada pela Cedente nos cartórios de registro de títulos e documentos mencionados na Cláusula 10.1., acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da assinatura do respectivo aditamento, obrigando-se ainda a Cedente a apresentar à Cessionária e ao Agente Fiduciário uma cópia eletrônica (PDF) do respectivo aditamento dentro do prazo de até 5 (cinco) dias corridos a contar da data do efetivo registro.

10.1.2. A Cedente é responsável pelo pagamento de todas as despesas, emolumentos e taxas relativos ao registro deste Contrato de Cessão e de qualquer alteração/aditamento no cartório de registro de títulos e documentos da cidade de São Paulo.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – TUTELA ESPECÍFICA**

11.1. Tutela Específica: Em caso de descumprimento das obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato de Cessão, será facultada à Parte prejudicada, ainda, a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como (a) tutela específica ou (b) obtenção do resultado prático equivalente, por meio das medidas a que se refere o artigo 536, do Código de Processo Civil.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – PRAZO DE VIGÊNCIA**

12.1. Prazo de Vigência: O presente Contrato de Cessão começa a vigorar na data de sua assinatura, devendo permanecer em vigor até o pagamento integral dos CRI, ressalvada a hipótese de término antecipado, nos termos do presente Contrato de Cessão.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - FORMA DE PAGAMENTO**

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

(i) se devidos à Cedente, por meio da realização de depósito de recursos imediatamente disponíveis na Conta de Livre Movimentação; e

(ii) se devidos à Cessionária, por meio de depósito de recursos imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora.

13.2. Contas Autorizadas: O pagamento devido às Partes que não seja efetuado nas contas referidas na Cláusula 13.1. acima, será tido como não realizado.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – NOTIFICAÇÕES**

14.1. Notificações: Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser feitos por escrito (ou por *fax* ou por mensagem eletrônica - *email*) e serão considerados válidos (a) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por fac-símile ou entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (b) quando realizadas por mensagem eletrônica (*e-mail*), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do *e-mail*. Deverão ser endereçados da seguinte forma:

se para a Cedente:

**CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA.**

Rua Olimpiadas, 242, 4º. andar, Vila Olímpia

São Paulo – SP, CEP 04551-000

At: Isaac Hartmann / Alexandre Galli / Leandro Mello

Telefone: (11) 4502-3345 / (11) 3018- 6915 / (11) 3018-7671 / (11) 3018-7486

Correio eletrônico: Isaac.hartmann@cashme.com.br / leandro.mello@cashme.com.br

se para a Cessionária:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição

CEP 04.506-000, São Paulo/SP

At.: Sr. Arley Custódio Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

Correio Eletrônico: middle@truesecuritizadora.com.br e juridico@truesecuritizadora.com.br

se para a Cyrela:

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia

São Paulo – SP, CEP 04552-000

At: Miguel Maia Mickelberg

Telefone: (11) 3018-7671 / (11) 3018-7486

Correio eletrônico: Miguel.mickelberg@cyrela.com.br

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

15.1. Alteração do Contrato de Cessão: Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pela Cessionária e pela Cedente. As Partes, desde já, comprometem-se de boa-fé a celebrar eventuais aditamentos que já estejam previstos nos Documentos da Operação.

15.1.1. Não obstante, após a emissão dos CRI, o presente Contrato de Cessão somente poderá ser alterado em conformidade com a decisão da assembleia dos Titulares dos CRI, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, exceto nas hipóteses previstas na Cláusula 15.1.2., abaixo.

15.1.2. Adicionalmente, as Partes concordam que qualquer alteração neste Contrato de Cessão após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, sendo certo, todavia que, este 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) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, (iii) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos Titulares dos CRI e/ou (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares dos CRI.

15.2. Obrigação: As Partes celebram este Contrato de Cessão em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

15.3. Anexos: Os Anexos a este Contrato de Cessão são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre o Contrato de Cessão e seus Anexos prevalecerão as disposições do Contrato de Cessão, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições do Contrato de Cessão e dos Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

15.4. Liberalidade: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Cessão.

15.5. Divisibilidade: Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão for considerada inválida ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão.

15.6. Sucessão: O presente Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

15.7. Controvérsias: As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociações qualquer disputa ou controvérsia relacionada a este Contrato de Cessão.

15.8. Título Executivo: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Contrato de Cessão poderá ser cobrada via processo de execução visto que as Partes desde já reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial nos termos e para os efeitos do artigo 784, III, do Código de Processo Civil.

15.9. Unicidade: O presente Contrato de Cessão constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

15.10. Dia Útil: Para os fins deste Contrato de Cessão, "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado feriado nacional. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa a este Contrato de Cessão, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

15.11. Demais Definições: Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Contrato de Cessão são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos nos Documentos da Operação. Todos os termos no singular definidos neste instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Contrato de Cessão, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Contrato de Cessão como um todo e não a uma disposição específica deste instrumento. Referências à cláusula, sub-cláusula, item, subitem, adendo e anexo estão relacionadas a este Contrato de Cessão a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

15.12. Multa: O descumprimento pela Cedente de qualquer obrigação pecuniária deste Contrato de Cessão, respeitadas as penalidades específicas que não serão cumulativas às do presente item, acarretará cumulativamente multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido em atraso, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata die*, sobre o valor devido em atraso.

15.13. Assinatura Digital: Fica ajustado entre as Partes que o presente Contrato e seus eventuais aditamentos poderão ser assinados digitalmente por meio de plataformas de assinaturas eletrônicas, incluindo aquelas que não utilizem processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das respectivas Partes em celebrar este Contrato, bem como quaisquer aditivos, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à data indicada abaixo.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA LEI APLICÁVEL E DO FORO**

16.1. Lei Aplicável: Este Contrato de Cessão é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

16.2. Foro: As Partes neste ato elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa exclusão de qualquer outro, ainda que privilegiado, como competente para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas deste Contrato de Cessão.

[**Nota TCMB:** conforme call de 09/06, entendemos que não há necessidade de prever no contrato de cessão cláusula de despesas. True, favor validar internamente possibilidade de seguirmos sem ela]

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato de Cessão em 1 (uma) via digital, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [●] de [●] de 2022.

[O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.]

(Página 01/04 de assinaturas do “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”)

|  |
| --- |
| **CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA.**Cedente |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

(Página 02/04 de assinaturas do “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”)

|  |
| --- |
| **TRUE SECURITIZADORA S.A.**Cessionária |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

(Página 03/04 de assinaturas do “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”)

|  |
| --- |
| **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**Fiadora |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

(Página 04/04 de assinaturas do “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”)

**TESTEMUNHAS**:

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome:  | Nome: |
| CPF: | CPF: |

**ANEXO I**

**DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**[●]**

**ANEXO II**

**POLÍTICA DE COBRANÇA DA CEDENTE**

**[TCMB: anexo sob revisão pelo IBBA]**

**Resumo do processo**

Atraso entre 1 (um) a 60 (sessenta) dias no Pagamento pelo Cliente: A cobrança ativa é feita pelo Departamento de cobrança corporativa da Cashme (contato com SMS, carta, e-mail e Serasa).

Atraso de 61 (sessenta e um) a 90 (noventa) dias no Pagamento pelo Cliente: Envio da notificação extrajudicial e início do processo de execução.

Atraso entre 90 (noventa) a 150 (cento e cinquenta) dias no Pagamento pelo Cliente: Período de notificação do cliente e preparação do processo de leilão.

**Régua de Cobrança**



**Descrição das etapas**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Etapa** | **Dias** | **Descrição das tratativas** |
| Preventivo | -4 | Envio de um lembrete de pagamento |
| -1 | Envio de um lembrete de pagamento |
| 0 | Envio de um lembrete de pagamento |
| Comunicado de Atraso | 4 | Cashme deverá entrar em contato com o Cliente, por SMS |
| 5 | Envio do email de cobrança e busca por contato telefônico com o Cliente |
| Alerta de Atraso | 8 | Envio de um novo SMS |
| 9 | Email de cobrança com alerta sobre as regras do contrato |
| 10 | Contato telefônico ou Whatsapp reforçando o atraso e as condições contratuais |
| Alerta de Atraso + Risco Restritivo | 12 | Envio de um novo SMS |
| 13 | E-mail alertando sobre possível inclusão em órgãos de proteção ao crédito |
| 15 | Reforço da comunicação por Telefone e Whatsapp |
| 17 | Envio de um novo SMS |
| 18 | Envio de e-mail para dar ciência de que o pagamento deverá ser efetuado até o 21º dia, caso contrário serão tomadas as providências cabíveis para o cadastro do Cliente nos órgãos de proteção ao crédito. |
| 20 | Contato telefônico ou Whatsapp para reforçar a inclusão no Serasa |
| Restritivo | 21 | Inclusão do cliente no SERASA |
| Comunicação do Restritivo | 23 | Contato por telefone ou SMS para reforçar a inclusão no SERASA |
| 24 | Envio de e-mail |
| 25 | Contato por Whatsapp e ligação telefônica |
| 27 | Contato com o Cliente por SMS |
| 28 | Contato por e-mail |
| 29 | Contato por Whatsapp e ligação telefônica |
| Alerta do Risco de Execução | 31 | Contato com o Cliente por SMS informando sobre a inclusão realizada em órgãos de proteção ao crédito e alerta do risco de execução |
| 32 | Contato por e-mail |
| 35 | Envio de notificação  |
| 37 | Contato por Whatsapp e ligação telefônica |
| 39 | Contato por SMS informando que a tratativa será feita entre cobrança em conjunto com o jurídico |
| 40 | Contato por e-mail informando que a tratativa será feita pela cobrança em conjunto com o jurídico |
| 45 | Contato por Whatsapp e ligação telefônica |
| Comunicado do início da Execução | 48 | Envio de SMS comunicando o possível início da execução |
| 50 | Envio de e-mail alertando sobre o procedimento de execução e retomada do bem |
| 52 | Contato por Whatsapp e ligação telefônica |
| 55 | Envio de SMS informando sobre procedimento de execução |
| 56 | Envio de e-mail alertando sobre os procedimentos de execução |
| 59 | Contato por Whatsapp e ligação telefônica alertando sobre o início da execução |
| Processo interno de execução da garantia | 61 | Envio da notificação extrajudicial via Cartório de Títulos e Documentos. |
| 62 | Início do processo para a execução de leilão para venda do imóvel. |

**Execuções**

Com relação aos contratos que possuem mais de uma garantia, a Cedente buscará, em observância à sua política de cobrança, executar o crédito e/ou a garantia que entender haver mais liquidez em relação às demais.

Em caso de inadimplemento, a Cedente poderá requerer a intimação do Devedor dos Créditos Imobiliários ao competente oficial de registro de imóveis, exclusivamente para fins de constituição do referido Devedor em mora e consolidação da propriedade do Imóvel objeto da respectiva Alienação Fiduciária;

A Cedente poderá negociar com o Devedor inadimplente a dação em pagamento do respectivo Imóvel objeto da Alienação Fiduciária, em pagamento do respectivo Crédito Imobiliário, nos termos do artigo 26, § 8º da Lei nº 9.514, somente nos casos em que a relação entre o valor do saldo devedor do Crédito Imobiliário e o valor do Imóvel, conforme apurado por uma das Empresas Avaliadoras (LTV), seja superior à 100% (cem por cento).

1. O imóvel deverá ser avaliado por pelo menos 1 das empresas indicadas neste anexo
2. A proposta deverá ser apresentada à Securitizadora para verificação dos requisitos estabelecidos no termo de securitização para aceitar a dação em pagamento

No caso de dação em pagamento ou após frustrados o primeiro e segundo leilões, nos termos da Lei nº 9.514 (“Evento de Transferência”), a Cedente poderá apresentar a proposta de venda dos referidos Imóveis por valor inferior ao saldo do respectivo Crédito Imobiliário, desde que por preço equivalente a no mínimo [●]% do valor de liquidação forçada (“Preço Mínimo”). Caso receba uma proposta equivalente ao Preço Mínimo a Cedente e a Cessionária estarão autorizadas a efetivar a alienação do referido Imóvel. Caso não chegue uma proposta em valor equivalente ao Preço Mínimo no prazo de até [●] dias contados do Evento de Transferência, a Cedente e a Cessionária deverão organizar um leilão privado para fins de alienação do imóvel, tendo como preço inicial o Preço Mínimo [TCMB: Prazo a ser confirmado]. Para fins de clareza a Cedente e a Cessionária não poderão alienar imóvel por preço inferior ao Preço Mínimo.

Nos processos de cobrança judiciais e extrajudiciais fica a Cedente autorizada a contratar qualquer um dos seguintes prestadores de serviço [inserir], às custas do Patrimônio Separado e dispensada de aprovação prévia em assembleia de Titulares dos CRI e desde que o custo não supere: [inserir custo].

**Renegociações**

A Cedente poderá renegociar os créditos dentro dos limites abaixo estabelecidos:

1. Para os créditos que, no momento da cessão, possuíam prazo inferior ao prazo de amortização dos CRI Seniores e dos CRI Mezaninos, o vencimento final após a renegociação não poderá ser superior ao prazo de amortização dos CRI Seniores e dos CRI Mezaninos;
2. Para os créditos que, no momento da cessão, possuíam um prazo superior ao prazo de amortização dos CRI Seniores e dos CRI Mezaninos, o vencimento final após a renegociação não poderá ser superior ao prazo inicial do contrato cedido;
3. O fluxo projetado dos Créditos Imobiliários, após as renegociações, não poderá afetar o pagamento regular dos CRI Seniores e dos CRI Mezaninos;
4. O desconto máximo a ser dado poderá ser de no máximo 10% do saldo devedor do Crédito Imobiliário; e
5. No caso de redução da taxa de juros deve ser preservada a taxa de juros mínima equivalente ao spread da NTNB de 5 anos mais 7,5% ao ano.

**ANEXO III**

**MODELO DA NOTIFICAÇÃO DOS DEVEDORES**

São Paulo, [*dia]* de [mês] de [*ano*].

A[o]

**[*CLIENTE*].**

At. [•]

[*endereço completo*]

**Ref.**: Notificação de cessão dos créditos decorrentes do *“[•]*” (“Contrato”)

Prezado(a),

**CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.175.529/0001-68, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Cashme”), na qualidade de então credora do Contrato, vem pela presente, notificar V.Sa., a respeito da efetivação da cessão plena, em caráter definitivo, dos créditos imobiliários oriundos do Contrato, em favor da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Securitizadora”), por meio da celebração, em [definir], do “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”*. A referida cessão está em conformidade com o disposto no artigo 290 da Lei nº 10.406/02, bem como com o Contrato celebrado entre as partes, que permite a cessão de créditos.

Desta forma, a partir de [definir], os pagamentos decorrentes da celebração do Contrato deverão ser realizados exclusivamente por meio de boleto de cobrança emitido e enviado pela Cashme**,** em benefício da Securitizadora, na qualidade de atual titular dos créditos oriundos do Contrato.

Ressaltamos que para quaisquer esclarecimentos, informações, dúvidas, questionamentos ou reclamações, bem como para o pagamento de débitos em atraso ou o pagamento de adiantamentos das parcelas devidas nos termos do Contrato, o atendimento será realizado diretamente pela Cashme por meio dos seus canais de atendimento. Qualquer alteração do domicílio bancário constante desta notificação deverá ser precedida da prévia e expressa anuência da Securitizadora.

Por fim, esclarecemos que, a partir da data do recebimento desta notificação, suas obrigações decorrentes do Contrato apenas serão consideradas quitadas após o depósito dos valores correspondentes em na conta de titularidade da Securitizadora, conforme indicada no boleto de cobrança.

Atenciosamente,

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

**CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA.**

**ANEXO IV**

**DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS COM ALIENAÇÕES FIDUCIÁRIAS PENDENTES**

**[●]**

**ANEXO V**

**DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS COM PARCELA A SER DESEMBOLSADA**

**[●]**

**ANEXO VI**

**PROCURAÇÃO**

**[●]**

**ANEXO VII**

# INSTRUMENTO PARTICULAR DE RETROCESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

## **I – PARTES CONTRATANTES:**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado,

**CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Rua do Rócio, nº 109, 3º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 34.175.529/0001-68, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente "**Cedente**”;

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Securitizadora**”);

**Cedente** e **Securitizadora**, doravante denominados conjuntamente como **“Partes”**.

## **II – CONSIDERANDO QUE:**

a) a Cedente e a Securitizadora celebraram em [●] de [●] de [●]**,** o“*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”), pelo qual a Cedente cedeu à Cessionária determinados créditos imobiliários conforme identificados no Anexo I ao Contrato de Cessão (“Créditos Imobiliários”);

b) os Créditos Imobiliários estão vinculados pela Securitizadora aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 24ª Emissão (“Emissão”), em 4 (quatro) séries (sendo a 1ª série denominada “CRI Seniores CDI”; a 2ª série denominada “CRI Seniores IPCA”; a 3ª série denominada “CRI Mezaninos”; e a 4ª série denominada “CRI Subordinados”, e, todas as séries quando mencionadas em conjunto, “CRI”), por meio do “*Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 24ª Emissão, em 4 (quatro) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”);

c) a Cedente recomprará o crédito imobiliário identificado no Anexo I ao presente instrumento (“Crédito Imobiliário a Ser Retrocedido”), devido à configuração de um Evento de Recompra Compulsória ou um Evento de Recompra Facultativa, nos termos previstos no Contrato de Cessão, respeitando todas as normas aplicáveis; e

d) as Partes neste ato declaram que tanto na confecção dos termos deste, quanto durante a execução deste, primaram pela boa fé objetiva.

Resolvem as Partes celebrar o presente “*Instrumento Particular de Retrocessão de Créditos Imobiliários*”, que reger-se-á pelas seguintes cláusulas, condições e características:

## **III – CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:**

### CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DO CONTRATO

1.1. O presente instrumento tem por objeto formalizar a recompra facultativa/compulsória, através de retrocessão, da Securitizadora à Cedente, dos Créditos Imobiliários a Serem Retrocedidos.

### CLÁUSULA SEGUNDA – RECEBÍVEL RETROCEDIDO

2.1. Pela cessão dos Créditos Imobiliários a Serem Retrocedidos a Cedente pagará à Securitizadora o valor de [inserir valor], nessa data.

2.1. Aplica-se aos Créditos Imobiliários a Serem Retrocedidos o disposto na cláusula 2.6 do Contrato de Cessão.

#### CLÁUSULA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e sucessores a qualquer título.

3.2. As Partes neste ato declaram que é de livre e espontânea vontade que resolvem firmar o presente instrumento, sendo este todo o entendimento entre estas e reflexo do consenso atingido, preservando assim a liberdade e a igualdade das Partes contratantes.

3.3. Permanecem inalteradas todos os demais direitos e obrigações previstas na Cessão.

3.5. O presente Contrato de Retrocessão será protocolado pela Cedente, às suas expensas, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes em até 30 (trinta) dias contados da presente data, devendo encaminhar à Securitizadora evidência do registro em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva data de registro.

### CLÁUSULA QUARTA - DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. O presente contrato é válido entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato de Cessão em 1 (uma) via digital, nos termos da cláusula 15.3 do Contrato de Cessão, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [●] de [●] de [●]

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

**CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA.**

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

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

**Testemunhas:**

|  |  |
| --- | --- |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| Nome: | Nome: |
| RG: | RG: |
| CPF: | CPF: |

**ANEXO I – CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS A SEREM RETROCEDIDOS**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Cliente** | **CPF/CNPJ** | **Cartório de Registro de Imóveis** | **Matrícula** | **Valor da Cessão** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  | Total: |  |

**ANEXO VIII**

**EMPRESAS AVALIADORAS**

|  |  |
| --- | --- |
| **AAA BRASIL CONSULTORIA PATRIMONIAL LTDA**Rua Silva Bueno, 881 - Ipiranga - São Paulo - SPTelefone/fax: (11) 2063.5540 / 99993.3286Email: aaabrasil@aaabrasil.com.br; gerson.gomez@aaabrasil.com.brContato: Gerson**Classificação: Urbano 1 e 2** | **APPROVAL AVALIACOES E ENGENHARIA**Avenida Giovanni Gronchi, 6195 - sala 502 - Vila Andrade - São Paulo - SPTelefone/fax: (11) 3872.3116 / (11) 98498.4000E-mail: rubens@approvalengenharia.com.brContato: Rubens**Classificação: Urbano 1 e 2, Rural** |
| **CEDRO ENGENHARIA, CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA**R DEP LACERDA FRANCO 300 SALA 163 – Pinheiros - São Paulo - SPTelefone/fax: (11) 99479-5936 / (11) 3441-1878Email: comercial@cedroeng.com.br /avaliacoes@cedroeng.com.br andre@cedroeng.com.br pedro@cedroeng.com.br / mario@cedroeng.com.brContato: Andre Facchini Granato / Mário Granato      **Classificação: Urbano 1** | **COMPASS AVALIAÇÕES**Alameda dos Jasmins, casa 27 - sr 3 - Lago Azul - Araçoiaba da Serra / SP.Telefone/fax: (11) 98381-4671 / (15) 3297-7245E-mail: ana@compassavaliacoes.com.brContato: Ana Cooke Brussi**Classificação: Urbano 1** |
| **COMPOR ARQUITETURA E CONSTRUÇÃO LTDA - ME**Avenida Sete Setembro, 3272 - sala 4 - Centro - Curitiba - PRTelefone/fax: (41) 3232.6793/ 99972.5621E-mail: michelotto@uol.com.br; jamichelotto@gmail.com; comporarq@hotmail.comContato: João**Classificação: Urbano 1 e 2** | **CONSUL PATRIMONIAL LTDA**Alameda Salvador, nº 1057, cj 1910 – Salvador - BATelefone/fax: (11) 97050-7036 / (71) 98884-5676E-mail: isis@consulengenharia.com.br ; pedro@consulengenharia.com.brContato: Isis Cardoso e Pedro Passos**Classificação: Urbano 1** |
| **CONTROL UNION WARRANTS LTDA**Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º andar - Cj. 71 - Torre Norte - Pinheiros - São Paulo - SPTelefone/fax: (11) 3035.1600E-mail: dprochnow@controlunion.com; plandin@controlunion.com; dalencar@controlunion.com.Contato: Daniel Prochnow, Paulo José de Oliveira Landin e Dhiego Fernandes Souza Alencar**Classificação: Rural** | **CUSHMAN & WAKEFIELD**Praça José Lannes, 40 - 3º Andar - São Paulo - SPTelefone: (11) 5501.5464E-mail: brvaluationadm@sa.cushwake.com; marco.granata@sa.cushwake.comContato: Marco**Classificação: Urbano 1 e 2** |
| **ENGENAV - AVALIACAO E PERICIA DE IMOVEIS LTDA**Rua Azevedo Soares, 2315 - Apto 131 - Tatuapé - São Paulo - SPTelefone/fax: (11) 2293.5273 / 99987.8199E-mail: oliveirajorginho@uol.com.br; oliveira.jorgeluiz@terra.com.brContato: Jorge**Classificação: Urbano 1** | **EPL ENGENHARIA COM E REPRESENTAÇÕES**Rua VII, 11 -  Villar câmara – Aleixo – Manaus - AMTelefone/fax: (92) 9 8115.8159E-mail: eplmanaus@gmail.comContato: Pedro**Classificação: Urbano 1 e 2** |
| **GHR ENGENHEIROS ASSOCIADOS LTDA**Rua Praça da Sé, 21 - 8º andar - Cj. 808 - Centro - São Paulo - SPTelefone/fax: (11) 3101-4526; (11)9-9512-9524; (11)9-9848-5650E-mail: ghrengenheiros@terra.com.br; mgcfl@uol.com.brContato: Geny**Classificação: Urbano 1 e 2** | **GLOBAL SERVIÇOS TÉCNICOS DE ENG LTDA**Avenida Wladimir Meireles Ferreira, 1660 - Sala 16 - Ribeirão Preto - SPTelefone/fax: (16) 3602.7888 / 99796.1574 / 7813.2333E-mail: kledson@globalr.com.br; avaliacoes@globalr.com.brContato: Kledson**Classificação: Rural** |
| **MANTOVANI ENGENHARIA LTDA**Avenida Beija-Flor, 115 – Serra da Estrela – Atibaia - SPTelefone/fax: (11) 99893-8668E-mail: flavia@mantovaniengenharia.comContato: Flávia Aruta Mantovani**Classificação: Urbano 1 e 2** | **MARTINS & CASTRO ARQUITETURA, CONSULTORIA E PROJETOS LTDA**Rua da Alfândega, 115 - Sala 706 – Centro – Rio de Janeiro - RJTelefone/fax: (21) 2509.8067 / 99299.0173 / 98771-9067E-mail: mjbm62@hotmail.comContato: Márcio**Classificação: Urbano 1 e 2** |
| **MECQUIM ENGENHARIA LTDA**RUA STA CATARINA 65 SALA 309B – Curitiba - PRTelefone/fax: (41) 3079.3137/ (41) 98846.3706E-mail: avaliacoes@mecquim.com.br / fabiola@mecquim.com.brContato: Fabiola**Classificação: Urbano 1** | **MERCATTO**Rua Araguai, 817 - Cj. 76 - Moema - São Paulo - SPTelefone/fax: (11) 5090.6026 / 5090.6020E-mail: mercatto@mercattoltda.com.brContato: Osório**Classificação: Urbano 1 e 2** |
| **METODO ENGENHARIA**Praça Professor José Lannes, 40 - 1º Andar - Cj. 11 - Cidade Monções - São Paulo - SPTelefone/fax: (11) 5501.0000 / 99564 0051 / 99773 1540E-mail: Avaliacoes@metodo.com.br; AnaPaula.Ruic@metodo.com.br;Contato: Ana Paula**Classificação: Urbano 1 e 2** | **MGF ENGENHARIA LTDA**Rua S3, 50 - Apto. 201 - Setor Bela Vista - Goiânia - GOTelefone/fax: (62) 3095.2228 / 98117.1006E-mail: mgf.engenharia@yahoo.com.br; mgf.engenharia@gmail.comContato: Marcelo**Classificação: Urbano 1 e 2** |
| **RN CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA**Rua Carlos Comenale, 263 - 4º andar - Bela Vista - São Paulo - SPTelefone/fax: (11) 3541-3887 / (11) 99446-5408E-mail: rocooke@terra.com.br; rnconsult@rnconsult.com.brContato: Rosangela**Classificação: Urbano 1 e 2** | **TERRA SOLUÇÕES AMBIENTAIS E AGRÁRIAS LTDA**Rua do Trabalho, 833 - Vila Independência - Piracicaba - SPTelefone/fax: (11) 4872 8139 / 19 98802 1337 / 19 99683 5303E-mail: contato@terrasolucoes.com.br; hsbarbin@terrrasolucoes.com.brContato: Luis Augusto**Classificação: Rural** |
| **TMG ENGENHARIA**Rua Sebastiao Fabiano Dias, 210 - Sala 409 - Belvedere - Belo Horizonte - MGTelefone/fax: (31) 3222.3650 / 8413.0211 / 8412.4042E-mail: tmg@tmgengenharia.com.brContato: Eustáquio**Classificação: Urbano 1 e 2** | **UON ENGENHARIA**Av. Brigadeiro Faria Lima, 1234, 18º andar - São Paulo - SPTelefone/fax: (11) 4063.6865 / 3063.1933E-mail: fgeraldo@uonengenharia.com.br / bguerra@uonengenharia.com.br / avaliacoes.br@uongroup.comContato: José Caldeira / Bruno Guerra**Classificação: Urbano 1 e 2** |
| **VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**Rua Sepetiba, 416 - 1º Andar – Cj. 03 - Sala B - Siciliano - São Paulo - SPTelefone/fax: (11) 2387.3610E-mail: marcos.mansour@validarengenharia.com.brContato: Marcos Mansour**Classificação: Urbano 1 e 2** | **WG BARBOZA CONSTRUCOES LTDA ME**Rua Otavio Rodrigues, 184 - Vila Romanópolis - SPTelefone/fax: (11) 4676.3455E-mail: wgbarboza@wgbarbozaconstrucoes.com.br; wgbarboza.log@gmail.comContato: Edvaldo Martins**Classificação: Urbano 1** |
| **WRB TECNOLOGIA LTDA**Rua Vicentina Gomes, 99 - Apto. 154 - Torre 1 - Santo Amaro - São Paulo - SPTelefone/fax: (11) 2309.0131 / 99966.1784E-mail: wrbtecon@terra.com.br / wrbtecon@gmail.comContato: Roséle**Classificação: Urbano 1 e 2** |  |

**ANEXO IX**

**DESPESAS FLAT**