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

## **I – PARTES**

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

**C.R.V.O. PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.045.216/0001-48, com sede Cidade de São Leopoldo, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Unisinos, 189, Bairro Duque de Caxias, neste ato representada na forma do seu Contrato Social (“Cedente”); e

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Cessionária”);

(o Cedente e a Cessionária adiante denominados em conjunto como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

e, ainda, como fiadores das obrigações oriundas deste Contrato de Cessão:

**ORIVALDO JOSÉ GOLDANI**, brasileiro casado com comunhão universal de bens com **Roseli Kauer Goldani** (CPF nº 297.554.410-34), comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 4008814008 - SSP/RS, inscrito no CPF/MF nº 297.557.350-20, residente e domiciliado na Rua Padre Teobaldo Leopoldo Frantz Sj, nº 31, Bairro Cristo Rei, CEP 93020-750, São Leopoldo-RS (“Orivaldo”);

**VINICIUS KAUER GOLDANI**, brasileiro, casado, com separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 5084073617 - SJS/II RS, inscrita no CPF/ME sob nº 014.128.030-12, residente e domiciliado na Rua São Paulo, nº 531, apto 702, Bairro Centro, CEP 93010-170, São Leopoldo RS (“Vinicius”); e

**CARINE KAUER GOLDANI**, brasileira, solteira, estudante, portadora da cédula de identidade RG nº 7084073597 - SJS-RS, inscrito no CPF/ME nº 008.556730-28, residente e domiciliada na Rua Padre Teobaldo Leopoldo Frantz Sj, nº 31, Bairro Cristo Rei , CEP 93020-750, São Leopoldo-RS (“Carine” em conjunto com Vinicius e Carine “Fiadores”)

## **II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

1. nos termos do *Termo de Compromisso com Obrigações Recíprocas/* *Contrato de Locação de Imóvel para Fins Não Residenciais,* datado de 10 de setembro de 2019/[data do contrato BTS] (“Contrato de Locação BTS”), celebrado entre o Cedente, na qualidade de locadora, e a **UNIDASUL DISTRIBUIDORA ALIMENTÍCIA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Av. Independência, nº 9005, CEP [•], Esteio/RS, inscrita no CNPJ/me nº 07.718.633/0001-89 (“Locatária” ou “Devedora”) na qualidade de locatária do empreendimento a ser construído em caráter *built to suit* (“Empreendimento”), nos termos do artigo 54-A da Lei nº 8.245/1991, no imóvel localizado [•], objeto da matrícula [•] perante o [•] Cartório de Registro de Imóveis de São Leopoldo/RS (“Imóvel”), pelo prazo de 15 (quinze) anos contados da celebração do Termo de Entrega e Vistoria dos Imóveis, conforme definido no Contrato de Locação BTS;

**[Nota DT 1 – favor enviar a matrícula do imóvel unificada, bem com as demais matrículas para a realização da auditoria legal]**

**[Nota DT 2 – nos termos da Cláusula IV do Contrato deverá ser celebrado um Contrato de Locação específico. Favor enviar o Contrato de Locação]**

1. em contraprestação à aquisição do Imóvel e a construção do empreendimento pelo Cedente e sua locação à Devedora, pelo prazo mencionado acima, a Devedora comprometeu-se a pagar as parcelas da locação do Contrato de Locação BTS, bem como todos e quaisquer outros valores devidos pela Devedora por força do Contrato de Locação BTS, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação BTS (“Créditos Imobiliários”);
2. o Cedente, ao celebrar o presente instrumento, tem interesse em ceder os Créditos Imobiliários, e, por outro lado, a Cessionária tem interesse em adquiri-los e emitir 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário fracionária (“CCI”), representando os Créditos Imobiliários, por meio da celebração do competente *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural* (“Escritura de Emissão de CCI”), junto à [•], inscrita no CNPJ/ME sob o nº [•] (“Instituição Custodiante”);
3. a Cessionária irá vincular os Créditos Imobiliários representados pela CCI aos certificados de recebíveis imobiliários da [•]ª série de sua 4ª emissão (respectivamente, “CRI” e “Emissão”), por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* *da* [•]*ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.* (“Termo de Securitização”)*,* a ser celebrado entre a Cessionária e a [•], acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”);
4. com o intuito de viabilizar a Emissão dos CRI e, consequentemente, para assegurar (i) o cumprimento de todas as obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Contrato de Locação BTS, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários; (ii) o cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Cedente no presente instrumento, incluindo mas não se limitando à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória, abaixo definidos; e, ainda, (iii) o ressarcimento de toda e qualquer importância desembolsada por conta da constituição, do aperfeiçoamento e do exercício de direitos e prerrogativas decorrentes dos CRI, o que inclui, mas não se limita às Despesas Iniciais (abaixo definidas) e à execução das Garantias (abaixo definidas), incluindo honorários advocatícios razoavelmente incorridos, custas e despesas judiciais, despesas condominiais, além de imposto territorial urbano (IPTU) e outros eventuais tributos e comissões (as obrigações previstas nos itens “i”, “ii” e “iii”, acima, quando em conjunto, doravante denominadas “Obrigações Garantidas”), serão constituídas em favor da Cessionária as seguintes garantias:
5. Alienação Fiduciária de Imóvel: a alienação fiduciária do Imóvel, nos termos da Lei nº 9.514/97, nos termos do respectivo Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças a ser celebrado entre a Cedente e a Cessionária (respectivamente, “Alienação Fiduciária de Imóvel” e “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”);
6. Fundo de Obras: a constituição de um fundo para fazer frente às despesas necessárias às obras do Empreendimento, a ser constituído na forma prevista neste Contrato de Cessão (“Fundo de Obras”);
7. Fundo de Reserva: a constituição de um fundo de reserva a ser constituído na forma prevista neste Contrato de Cessão, para fazer frente à eventuais inadimplementos dos Créditos Imobiliários, com o fim de garantir o fiel cumprimento de todas as obrigações do presente instrumento e de todos os Documentos da Operação (“Fundo de Reserva”);
8. Coobrigação: a garantia fidejussória de coobrigação dos Cedentes, por meio da qual os Cedentes restarão coobrigados em relação à totalidade das Obrigações Garantidas (“Coobrigação”)
9. Fiança: a garantia fidejussória de fiança dos Fiadores, que comparecem como fiadores e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem conforme previsto na Cláusula 5.1.5 deste Contrato de Cessão (“Fiança”, e, em conjunto com a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, o Fundo de Reserva, e a Coobrigação, as “Garantias”).
10. os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 414, e da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada posteriormente (“Oferta Restrita”), a ser efetuada pela Cessionária;
11. o pagamento e a liberação do Valor da Cessão (conforme abaixo definido) estão condicionados, dentre outros, à efetiva colocação e integralização da totalidade dos CRI, além da verificação do cumprimento integral e cumulativo das demais Condições Precedentes, conforme definidas neste Contrato de Cessão;

1. as Partes reconhecem que o presente Contrato de Cessão integra um negócio jurídico complexo, referente a um conjunto de negociações que envolvem ainda os seguintes instrumentos: (i) o Contrato de Locação BTS; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o presente Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária; (v) o Termo de Securitização; (vi) os Boletins de subscrição dos CRI; (vii) o Contrato de Distribuição; e (viii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente operação e que venham a ser celebrados (“Documentos da Operação”); e
2. as Partes e os Fiadores 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, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão”), que se regerá pelas cláusulas a seguir e demais disposições legais aplicáveis.

**III - CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO**

* 1. Cessão de Créditos: O presente Contrato de Cessão tem por objeto a cessão onerosa, a partir da presente data (“Data da Cessão”), pelo Cedente, e a aquisição, pela Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, da totalidade dos Créditos Imobiliários (“Cessão de Créditos”), que representam os recebíveis totais oriundos do Contrato de Locação BTS e que neste ato são cedidos e transferidos à Cessionária, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, sujeitos aos termos e condições deste instrumento.
  2. Transferência de Titularidade: A Cessão de Créditos será realizada por meio da celebração deste Contrato de Cessão pelo Cedente à Cessionária.
  3. Abrangência da Cessão: Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil, a cessão dos Créditos Imobiliários compreende, além da cessão ao direito de recebimento dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários.
  4. Responsabilidade pela existência dos Créditos Imobiliários: O Cedente é responsável pela correta constituição, existência, exigibilidade, correta formalização e validade dos respectivos Créditos Imobiliários ao tempo da cessão à Cessionária.

1.5. Da Não Cessão da Posição Contratual: Fica desde já ajustado entre as Partes que o presente negócio jurídico se resume à Cessão de Créditos, conforme descrita na Cláusula 1.1. acima, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual do Cedente, na qualidade de locador do Imóvel, nos termos do Contrato de Locação BTS, de modo que a Cedente responsabiliza-se integralmente pelas eventuais indenizações ou quaisquer obrigações pecuniárias que venham a ser cobradas da Cessionária a esse respeito, inclusive decorrentes de quaisquer dos termos da presente Cessão de Créditos de responsabilidade da Cedente, obrigando-se a ressarcir integralmente a Cessionária caso seja comprovadamente necessário dispender quaisquer recursos neste sentido.

1.6. Cessão Boa, Firme e Valiosa: O Cedente obriga-se a (i) adotar todas as medidas necessárias para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa, inclusive perante quaisquer terceiros; (ii) não realizar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração das condições e procedimentos de pagamento dos Créditos Imobiliários; e (iii) encaminhar à Cessionária, em até 05 (cinco) Dias Úteis, ou prazo inferior se assim exigido por lei ou ato administrativo, contados da data do recebimento da citação ou notificação contra si apresentada por terceiros ou de qualquer fato que tome conhecimento que possa afetar adversamente as obrigações da Devedora, do Cedente, como coobrigado, dos Créditos Imobiliários..

1.7. Emissão dos CRI: A presente Cessão de Créditos destina-se a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários poderão ser vinculados aos CRI, até o vencimento e resgate destes. Considerando essa motivação, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham seu curso e sua conformação estabelecidos neste Contrato de Cessão, sendo certo que eventual alteração dessas características é vedada, pois interfere no lastro dos CRI e, portanto, somente poderá ser realizada mediante aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia de titulares dos CRI convocada para esse fim, conforme disposições previstas no Termo de Securitização.

1.8. Exigências da CVM e/ou da B3 (Segmento CETIP UTVM): Em decorrência do estabelecido na Cláusula 1.7 acima e deste instrumento, o Cedente e os Fiadores declaram seu conhecimento de que, na hipótese de algum órgão fiscalizador, registrador ou autoridade (tais como a CVM, a B3, Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme aplicável), realizar eventuais exigências ou solicitações relacionadas com a presente Cessão de Créditos e que possa afetar a emissão dos CRI, o Cedente e os Fiadores ficarão responsáveis, juntamente com a Cessionária e o Agente Fiduciário, por sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela CVM e/ou pela B3 para tanto.

**CLÁUSULA SEGUNDA - VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, VALOR DA CESSÃO, FORMA DE PAGAMENTO, DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E CONDIÇÕES PRECEDENTES**

2.1. Cessão dos Créditos Imobiliários: Por meio deste Contrato de Cessão, o Cedente cede e transfere os Créditos Imobiliários à Cessionária, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, e a Cessionária os adquire, em caráter irrevogável e irretratável.

2.2. Valor Nominal dos Créditos Imobiliários: O valor nominal dos Créditos Imobiliários, na presente data, é de R$ [•] ( • ).

2.3. Valor da Cessão: Os Créditos Imobiliários serão efetivamente cedidos e transferidos pelo Cedente à Cessionária na Data de Cessão e, pela cessão dos Créditos Imobiliários a Cessionária pagará ao Cedente o valor total de R$ [•] ( • ) (“Valor da Cessão”). O Pagamento do Valor de Cessão será realizado à medida que os CRI forem integralizados, sendo que o primeiro pagamento ao Cedente deverá ocorrer após (i) a integralização de CRI no valor mínimo de R$ [•] ( • ); (ii) o cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes; e (iii) a dedução dos recursos referentes conforme previsto a Cláusula 2.3.1., abaixo. [Fiquei com a impressão de que seria 100% na largada.]

2.3.1. Uma vez ocorrida a liquidação financeira dos CRI, os recursos referentes ao Valor da Cessão, depositados na conta corrente de titularidade da Cessionária, nº [•], agência [•], do Banco [•] (“Conta Centralizadora”), terão a seguinte destinação: **(i)** o pagamento dos custos e despesas iniciais da operação, previstas no Anexo I deste instrumento (“Despesas Iniciais”) e de eventuais outras despesas iniciais extraordinárias, desde que devidamente comprovadas; (ii) a constituição de um fundo de despesas no montante de **R$ [•] ( • )** (“Fundo de Despesas”), a ser utilizado para o pagamento das despesas recorrentes vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes na tabela do Anexo I a este instrumento (“Despesas Recorrentes”) e de eventuais despesas recorrentes extraordinárias futuras, desde que devidamente comprovadas; **(ii)** a constituição de um fundo de reserva no valor inicial de **R$ [•] ( • )**, e que deverá ser correspondente a 06 (seis) parcelas do CRI, para fazer frente à eventuais inadimplementos dos Créditos Imobiliários e garantir o fiel cumprimento de todas as obrigações do presente instrumento e de todos os Documentos da Operação (“Fundo de Reserva”), sendo que o Fundo de Reserva terá validade pelo prazo de 12 (doze) meses contados da obtenção do Habite-se do Empreendimento; **(iii)** a constituição de um fundo no valor de **R$ [•] ( • )**, para fazer frente às despesas necessárias às obras do Empreendimento, a ser constituído na forma prevista neste Contrato de Cessão (“Fundo de Obras”); e **(iv)** o saldo remanescente deverá ser transferido para conta corrente de titularidade do Cedente, nº [•], agência [•], do banco [•] (“Conta Livre Movimento”), desde que atendidas as Condições Precedentes nos termos da Cláusula 2.4., abaixo, na medida em que os CRI forem integralizados. Na hipótese de haver mais de uma data de liquidação dos CRI, os recursos referentes às Despesas Iniciais e ao Fundo de Despesas serão deduzidos do Valor da Cessão e depositados na Conta Centralizadora na data em que ocorrer a primeira liquidação financeira dos CRI. [Salvo engano teremos dois fundos: 1. Destinado ao pagamento dos juros no período de carência; 2. Garantir o pagamento dos créditos imobiliários por toda a operação, cujo montante está sob negociação.]

2.3.2. Tendo em vista o disposto na Cláusula 2.3.1., acima, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao montante comprovadamente necessário para garantir o pagamento das Despesas Recorrentes, presentes e futuras, a Cessionária deverá notificar o Cedente, com cópia ao Agente Fiduciário, para que este realize o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o necessário para garantir o pagamento das Despesas Recorrentes, presentes e futuras, estando o Cedente obrigado a realizar tal depósito no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação.[ Confirmar se o fundo de despesas cobrirá a operação inteira ou descontaremos do fluxo mensal]

2.3.3. Caso após a quitação integral dos Créditos Imobiliários e de todas e quaisquer despesas que tenham incorrido na operação sobejem recursos na Conta Centralizadora, a Cessionária estará obrigada a devolver tais recursos, líquido de tributos, ao Cedente.

2.3.4. Os CRI serão subscritos e integralizados a vista, sendo certo que o Valor da Cessão será pago pela Cessionária ao Cedente em até 2 (dois) Dias Úteis das datas da liquidação financeira dos CRI, desde que atendidas as Condições Precedentes.

2.3.5. Os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados, a critério da Cessionária, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha (“Investimentos Permitidos”), sendo certo que todo e qualquer rendimento decorrente dos Investimentos Permitidos serão repassados integralmente, líquido de tributos, pela Cessionária ao Cedente. A Cessionária não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reinvindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Cessionária.

2.3.6. Em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão, o Cedente se obriga a notificar a Devedora, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da presente data, a respeito da cessão e da realização dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, a partir da Data da Cessão, diretamente na Conta Centralizadora, nos termos da minuta constante do Anexo III ao presente Contrato de Cessão, de modo que, a partir da notificação encaminhada, todos e quaisquer pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários sejam realizados diretamente à Cessionária, mediante crédito na Conta Centralizadora. Caso o Cedente receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, o Cedente obriga-se, desde já, a repassar tais recursos para a Conta Centralizadora em até 1 (um) Dia Útil da data de recebimento. Caso não ocorra o repasse dos recursos no prazo aqui estabelecido, tal descumprimento poderá ocasionar um evento de Recompra Compulsória, sem prejuízo da obrigação do Cedente em pagar à Cessionária, sobre o valor dos Créditos Imobiliários recebidos e não repassados no referido prazo, juros de mora *pro rata die* à uma taxa equivalente.

2.3.7. O Valor da Cessão foi apurado levando-se em conta os pagamentos que serão efetuados pela Devedora em razão do Contrato de Locação até [•] de [•] de [•], bem como a partir da dedução do valor dos Créditos Imobiliários cedidos (i) da dedução para cobertura de despesas iniciais e recorrentes ao longo da operação, no valor de R$ [•] ( • ), identificadas no Anexo I deste Contrato de Cessão; e (ii) do deságio pela taxa de desconto na aquisição dos Créditos Imobiliários, no valor de R$ [•] ( • ).

2.3.8. O Cedentes obriga-se a pagar à Cessionária, sempre que o VR (conforme abaixo definido), for superior a 1 (um), eventual diferença entre o fluxo de pagamentos recebidos sob os Créditos Imobiliários e o fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas devidas no mês.

2.3.8. Sempre que o valor dos Créditos Imobiliários que estiverem efetivamente depositados na Conta Centralizadora, for inferior ao montante necessário para suportar integral e fielmente as Obrigações Garantidas, o Valor da Cessão será objeto de ajuste nos termos da presente Cláusula ("Ajuste do Valor da Cessão").

2.3.9. O Ajuste do Valor da Cessão deverá ser calculado com 4 (quatro) Dias Úteis de antecedência da data de amortização programada dos CRI (sendo cada data em que se realizar referida verificação adiante designada simplesmente como "Data de Verificação"), de forma a compatibilizar os recursos efetivamente recebidos com base nos Créditos Imobiliários e os necessários para o fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

2.3.10. Caso, em qualquer Data de Verificação, o VA (conforme abaixo definido) for inferior à QMM (conforme abaixo definido), o Cedente estará obrigado a pagar à Cessionária o montante em reais correspondente à diferença entre a QMM e o VA, a título de Ajuste do Valor da Cessão, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis do pagamento da respectiva parcela de amortização programada dos CRI.

2.3.11. O valor de referência ("VR") será calculado com base na seguinte fórmula:

**VR = QMM/VA**

Onde:

*VR: Valor de Referência*

*QMM: Quantidade mínima mensal de recursos necessária para fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas devidas no mês*

*VA: Conforme definido acima.*

2.3.12. Caso o VR seja inferior a 1 (um), a Cessionária liberará à Cedente, a título de Ajuste do Valor da Cessão, o valor calculado conforme a seguinte fórmula ("Liberação Residual”):

**PR = VA - QMM**

Onde:

*PR: Valor da Liberação Residual no mês de apuração, em virtude da constatação, na respectiva Data de Verificação, da ocorrência da condição de liberação; e*

*VA: Créditos Imobiliários efetivamente recebidos pela Cessionária até a respectiva Data de Verificação.*

2.3.13. A Liberação Residual será efetivada pela Cessionária ao Fundo de Reserva, até e durante o período de carência, e depois disso à Cedente, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a data do pagamento da respectiva parcela de amortização programada dos CRI.

2.3.14**.** Fica certo que o pagamento de qualquer valor referente à Liberação Residual estará condicionado ao atendimento integral pela Cedente de suas obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação, na data devida para o respectivo pagamento. O direito ao recebimento, pela Cedente, de qualquer valor a título de Liberação Residual de que trata esta Cláusula resolver-se-á imediatamente, independentemente de qualquer notificação ou comunicação pela Securitizadora à Cedente, em caso de configuração de qualquer Evento de Recompra Compulsória.

2.4. Condições Precedentes: Para a formalização da Cessão dos Créditos pelo Cedente à Cessionária, e para que os recursos oriundos da subscrição e integralização dos CRI sejam utilizados para o pagamento do Valor da Cessão, conforme disposto na Cláusula 2.3., acima, as seguintes condições precedentes deverão ser integralmente atendidas, podendo a Cessionária, mediante aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia de titulares dos CRI convocada para esse fim, caso tenha ocorrido a subscrição e integralização dos CRI e, a único e exclusivo critério da Cessionária, caso não tenha ocorrido a subscrição e integralização dos CRI, renunciar a quaisquer condições precedentes (“Condições Precedentes”):

1. formalização dos Documentos da Operação em termos e condições satisfatórias à Cessionária, com a devida comprovação de poderes de representação dos signatários e obtenção de todas as aprovações necessárias;
2. os Créditos Imobiliários deverão existir e estar livres e desembaraçados, sem ônus de qualquer natureza que impeçam sua cessão definitiva pelo Cedente à Cessionária, observada a Cláusula Sexta deste Contrato de Cessão;
3. cumprimento, por parte do Cedente de todas as obrigações firmadas neste Contrato de Cessão, bem como inocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, nos termos da Cláusula 6.1., ou de qualquer Evento de Multa Indenizatória, nos termos da Cláusula 7.1., ambos deste Contrato de Cessão, a serem comprovados por meio do envio da declaração constante do Anexo IV;
4. apresentação, pelo Cedente, do comprovante do registro do presente Contrato de Cessão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes, salvo exista comprovadamente alguma restrição de funcionamento desses cartórios em decorrência da atual pandemia Covid-19, hipótese em que, para fins de cumprimento desta condição precedente, os respectivos registros deverão ser apresentados em até 10 (dez) dias a contar da normalização do funcionamento dos respectivos cartórios;
5. apresentação, pelo Cedente, do protocolo/registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, salvo exista comprovadamente alguma restrição de funcionamento desse cartório em decorrência da atual pandemia Covid-19, hipótese em que, para fins de cumprimento desta condição precedente, os respectivos registros deverão ser apresentados em até 30 (trinta) dias a contar da normalização do funcionamento do respectivo cartório;
6. não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições operacionais e/ou econômico-financeiras do Cedente, da Devedora e/ou do Imóvel que possam inviabilizar a operação, a serem comprovados por meio do envio da declaração constante do Anexo IV;
7. conclusão de forma satisfatória da auditoria jurídica do Imóvel, da Cedente e dos Fiadores ("Auditoria Jurídica")
8. recebimento pela Cessionária da via assinada digitalizada da opinião legal emitida pelo assessor legal da Oferta;
9. registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI;
10. constituição do Fundo de Despesas, do Fundo de Reserva e do Fundo de Obras, nos termos deste instrumento; e
11. subscrição e integralização dos CRI em montante equivalente a, no mínimo, R$ [•] ( • ).

2.4.1. As Condições Precedentes deverão ser cumpridas cumulativamente no prazo de até 90 (noventa) Dias Úteis, a contar da presente data, sendo prorrogáveis por igual período por único e exclusivo critério da Cessionária, mediante aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, desde que os Cedentes estejam envidando, comprovadamente, os melhores esforços para o cumprimento das Condições Precedentes acima elencadas.

2.4.1.1. O não cumprimento das Condições Precedentes nos prazos avençados acima, sem que seja obtida a referida prorrogação, acarretará na resolução do presente Contrato de Cessão, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil Brasileiro, sem ônus para as Partes, com a consequente retrocessão dos Créditos Imobiliários aos Cedentes, excetuadas as obrigações expressamente previstas neste Contrato de Cessão, bem como o pagamento, pelo Cedente, dos custos incorridos pela Cessionária na Emissão (“Condição Resolutiva”). Nessa hipótese: (i) a Cessionária deixará de ter qualquer obrigação de pagamento de recursos ao Cedente; (ii) o Cedente e os Fiadores ficarão obrigados a pagar e/ ou reembolsar à Cessionária, conforme o caso, os custos comprovadamente incorridos para realização da Operação, caso tenham concorrido com culpa ou dolo na não concretização das Condições Precedentes; (iii) uma vez realizado o pagamento e/ ou reembolso previsto na Cláusula anterior, as Garantias serão liberadas pela Cessionária e os Créditos Imobiliários serão devolvidos ao Cedente; (iv) os recursos existentes na Conta Centralizadora, incluindo, mas não apenas, aqueles oriundos da integralização dos CRI, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, serão utilizados para satisfação das obrigações devidas aos titulares de CRI; e (v) o Cedente e os Fiadores serão exclusivamente responsáveis por quaisquer diferenças entre os recursos previstos na Cláusula anterior, e os recursos devidos aos titulares de CRI conforme disposto no Termo de Securitização.

2.5. Momento da Quitação: O comprovante de pagamento representativo do pagamento integral do Valor da Cessão formaliza a plena e geral quitação pelo Cedente à Cessionária com relação a esse valor.

2.6. Dia Útil: Para os fins deste Contrato de Cessão, “Dia Útil” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo, feriado declarado nacional, feriados no município de São Paulo ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede da Emissora, ressalvados os casos em que o pagamento deva ser realizado por meio da B3 (Segmento CETIP UTVM), onde somente serão prorrogados se coincidirem com sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

3.1. Declarações das Partes: Cada uma das Partes declara à outra Parte que:

[declarações a serem validadas com a conclusão da DD]

1. está devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
2. possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;
3. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação dos quais é parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações deles decorrentes, em especial aquelas relativas à cessão dos Créditos Imobiliários, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e societários necessários para tanto;
4. os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou são legitimamente outorgados para assumir em nome da respectiva Parte as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;
5. este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
6. a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários (quando aplicável); (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (iii) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, que já não tenha sido concedido; e (iv) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não gera o vencimento antecipado de nenhuma dívida e/ou obrigação contraída;
7. a cessão dos Créditos Imobiliários nos termos deste Contrato de Cessão não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre o Cedente e a Cessionária, assim como entre a Cessionária e a Devedora;
8. o Valor da Cessão acordado entre as Partes na forma deste Contrato de Cessão representa o valor econômico dos Créditos Imobiliários, calculado com base nos termos e condições atuais do Contrato de Locação BTS, e na expectativa de recebimento integral e tempestivo dos Créditos Imobiliários na quantia necessária para a satisfação das obrigações da Cessionária decorrentes do Termo de Securitização;
9. está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;
10. não depende economicamente da outra Parte, de forma que ambas as Partes são independentes para celebrar o presente Contrato de Cessão;
11. não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
12. é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este Contrato de Cessão e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados;
13. foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade;
14. as discussões sobre o objeto deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
15. cumpriu e faz cumprir, por si e seus administradores (quando aplicável), empregados, ou quaisquer outras pessoas agindo em seu nome ou interesse que pertençam, direta ou indiretamente, ao seu grupo econômico, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846/13, sendo certo que jamais praticou ou autorizou a prática por quaisquer terceiros de quaisquer atos que violem as leis anticorrupção aplicáveis, especialmente a Lei nº 12.846/13, incluindo, sem limitações, qualquer ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira ou contrário aos compromissos internacionais adotados pelo Brasil que tratem de tal matéria e às leis e regulamentações correlatas (“Leis Anticorrupção”);
16. cumpre rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 10.165, de 27 de dezembro de 2000, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão; e
17. a presente Cessão de Créditos 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, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 09 de dezembro de 2005.

3.2. Declarações quanto aos Créditos Imobiliários: O Cedente declara e garante, em relação aos Créditos Imobiliários, que:

1. não se encontro impedido de realizar a Cessão de Créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas dos Créditos Imobiliários assegurados ao Cedente nos termos do Contrato de Locação BTS;
2. os Créditos Imobiliários existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil;
3. os Créditos Imobiliários são de sua legítima e exclusiva titularidade e estarão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza pessoal e/ou real, que possam obstar a cessão objeto deste Contrato de Cessão e o pleno gozo e uso, pela Cessionária, de todos os direitos, garantias e prerrogativas relacionadas aos Créditos Imobiliários;
4. os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificado de recebíveis imobiliários;
5. o Contrato de Locação BTS não contém qualquer avença que impeça, proíba ou condicione, a qualquer título, a cessão dos Créditos Imobiliários à Cessionária, consubstanciando-se o Contrato de Locação BTS em relação contratual regularmente constituída, válida, eficaz e exequível de acordo com os seus termos;
6. o Contrato de Locação BTS e seu aditivo foram devidamente celebrados pelas partes e encontram-se plenamente em vigor, não havendo, até a presente data, medida judicial ou extrajudicial ou ameaça de medida judicial ou extrajudicial, visando seu término antecipado, resolução ou anulação;
7. não são ou foram objeto (a) de qualquer contestação judicial, extrajudicial ou administrativa, por parte da Devedora ou de quaisquer terceiros, (b) de qualquer tipo de renegociação, acordo ou transação, que não tenha sido descrita neste Contrato de Cessão; ou (c) de depósito judicial no contexto de questionamentos feitos pela Devedora;
8. não tem conhecimento da existência de processos administrativos, judiciais ou procedimentos arbitrais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra o Cedente, que afetem, ou possam vir a afetar, os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão; e
9. se responsabiliza pela legalidade, legitimidade e veracidade dos Créditos Imobiliários, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos, na estrita e fiel forma e substância em que foram descritos nos Documentos da Operação.

3.3. Declarações do Cedente quanto ao Imóvel: O Cedente declara e garante, em relação ao Imóvel, que:

[declarações a serem validadas com a conclusão da DD]

1. o Imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, judiciais ou extrajudiciais, reais, obrigacionais ou pessoais, gravames, dívidas, dúvidas, litígios, direitos de terceiros, passivos de qualquer natureza, hipotecas legais ou convencionais, foro, arresto, sequestro, servidão, anticrese, inexistindo litispendência que possa impedir ou prejudicar a sua livre disponibilidade, inexistindo sobre o Imóvel, ainda, penalidades ou exigências das autoridades administrativas a satisfazer e, no seu melhor conhecimento, qualquer processo de desapropriação em andamento ou que possa vir a ser proposto, contaminação ambiental ou armazenamento de substâncias perigosas ou potencialmente contaminantes, encontrando-se o Imóvel quite para com os tributos e tarifas e demais contribuições sobre ele incidentes, bem como de qualquer outro fato que possa impedir, afetar ou trazer risco à garantia ora constituída, com exceção: [•] *[****Nota DT – incluir conforme ressalvas a serem observadas na realização da auditoria legal****]*;
2. não têm conhecimento da existência de lançamentos de débitos fiscais sobre o Imóvel em decorrência de dívidas municipais, estaduais ou federais vencidas;
3. não têm conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionada ao Imóvel, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou o Imóvel;
4. na hipótese de virem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao Imóvel, o Cedente responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza e remediação, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental, sem prejuízo de seu direito de regresso contra quem couber;
5. não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel; e
6. não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo o Imóvel.

3.4. Declarações adicionais do Cedente: Sem prejuízo das demais declarações aqui previstas, os Cedente e os Fiadores declaram e reconhecem que:

1. conhecem e entendem a gravidade da situação ocasionada pela pandemia “Covid-19” e atestam que, diante das novas condições ora concedidas neste instrumento, possui condições de cumprimento e continuidade de todas suas obrigações, sendo que declara, em especial, que as novas condições trazidas por meio da presente são benéficas e possibilitarão o cumprimento de suas obrigações financeiras adequada, tempestiva e pontualmente;
2. na forma do que dispõe o artigo 393 do Código Civil, que está ciente e se obriga, para todos os efeitos e fins de direito, pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, inclusive daqueles decorrentes da pandemia “Covid-19”, renunciando expressamente a qualquer direito presente ou futuro de invocá-los em seu favor, seja para suspender qualquer uma das obrigações assumidas neste instrumento e/ou nos contratos a ela relacionados, incluindo, mas não limitando, aqueles relacionados a prazos, multas e datas de pagamento, seja para se exonerar dos efeitos de eventual inadimplemento contratual;
3. renunciam e abdicam do direito de pleitear qualquer tipo de revisão contratual, seja por meio de novos instrumentos aditivos, seja por meio de ações judicias e/ou pleitos administrativos, tendo em vista a expressa e manifesta compreensão das Partes em flexibilizar as condições contratuais inicialmente celebradas, ainda que em seu desfavor, para possibilitar o cumprimento de todas as obrigações aqui estipuladas durante e após o já mencionado período de pandemia causado pelo vírus “Covid-19”;
4. ratificam que, caso haja descumprimento contratual, não poderão alegar em seu favor e/ou benefício quaisquer das consequências que porventura poderão lhe ocorrer por ocasião de situações de caso fortuito e/ou força maior, inclusive por conta da pandemia “Covid-19”, sendo que reconhecem que este instrumento é suficiente para lhe dar segurança e condições financeiras à continuidade da avença, de modo que, havendo inadimplência, a Cessionária poderá executar este instrumento e todas as Garantias a ele vinculadas; e
5. reconhecem, por fim, que os princípios norteadores e basilares deste instrumento são (a) boa-fé objetiva; (b) justiça contratual; (c) ponderação de interesses; (d) função social do contrato; (e) solidariedade; (f) cooperação; (g) autonomia privada e (h) consensualismo.

3.5.De igual forma, a Cessionária declara e reconhece as obrigações previstas de (i) a (v) da Cláusula 3.4. supra perante o Cedente.

**CLÁUSULA QUARTA - OBRIGAÇÕES**

4.1. Obrigações de fazer do Cedente: Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato de Cessão, o Cedente obriga-se a:

1. até a amortização e/ou o resgate integral dos CRI, não praticar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração dos termos, condições e procedimentos de pagamento dos Créditos Imobiliários, exceto se expressamente previsto nos Documentos da Operação ou se devidamente aprovado pelos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral;
2. manter toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão ao Cedente as condições fundamentais de funcionamento, bem como que determinam os termos e condições da constituição dos Créditos Imobiliários;
3. não renunciar ao exercício de direito, tácita ou expressamente, ou alterar, por meio de aditamento ou por qualquer outro meio, os termos do Contrato de Locação BTS que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração das condições e procedimentos de pagamento dos Créditos Imobiliários, salvo mediante autorização prévia e expressa dos titulares de CRI, observadas as disposições constantes no Termo de Securitização;
4. manter, até a data de pagamento do Valor da Cessão, válidas, verdadeiras, precisas e eficazes as declarações contidas no presente Contrato de Cessão, e, após tal data, manter a Cessionária informada em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento dos Cedentes de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade, veracidade, precisão, eficácia e exequibilidade (conforme o caso) de qualquer das declarações, de quaisquer Documentos da Operação que assine, dos Créditos Imobiliários e/ou de quaisquer das Garantias, bem como adotar as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade aqui mencionada;
5. encaminhar à Cessionária quaisquer avisos, notificações ou citações que vier a receber relacionados ao Imóvel ou à Devedora, sendo no caso desta última somente se estiverem relacionados ao presente Contrato de Cessão, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis;
6. cumprir integral e tempestivamente todas as suas obrigações no Contrato de Locação BTS;
7. encaminhar a notificação à Devedora e/ou à seguradora para que realizem o endosso do Seguro Patrimonial em favor da Cessionária, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da presente data, para que referido endosso seja efetivado em até 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação nesse sentido, nos termos do item [-], do Contrato de Locação BTS. Caso o endosso não seja realizado em referido prazo e seja verificada a ocorrência de algum sinistro, a Conta Centralizadora será indicada pelos Cedentes para o pagamento do prêmio, bem como os Cedentes obriga-se a mantê-lo válido ao longo da vigência dos CRI. Adicionalmente, as renovações da(s) apólice(s) contratada(s) deverão ser encaminhadas à Cessionária (com o devido endosso) em até 05 (cinco) dias corridos contados da renovação, observados os prazos e condições do Contrato de Locação BTS;
8. manter a propriedade do Imóvel sob sua titularidade ressalvada a hipótese de transferência, mediante comunicação à Cessionária em razão de reorganização societária desde que dentro do mesmo grupo sócio econômico;
9. fornecer à Cessionária, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de solicitação, todos os dados, informações e/ou documentos relativos às Garantias, aos Créditos Imobiliários e/ou a este instrumento, bem como demais documentos e informações necessários ao cumprimento de obrigações perante os titulares dos CRI, e/ou o cumprimento tempestivo de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais;
10. comunicar prontamente a Cessionária acerca de qualquer negócio jurídico ou medida que, sob seu conhecimento, possa afetar, materialmente, o cumprimento de qualquer de suas obrigações neste instrumento e/ou nas Garantias;
11. participar das assembleias de titulares dos CRI sempre que assim solicitado pela Cessionária; e
12. realizar e pagar todos e quaisquer registros que sejam necessários para a formalização dos negócios jurídicos avençados nos Documentos da Operação quer celebre, nos termos e nos prazos estipulados nos referidos instrumentos.

**CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS**

5.1. Garantias. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas, endossadas ou transferidas em favor da Cessionária as seguintes garantias, que deverão permanecer válidas e exequíveis e em vigor até a integral liquidação integral das Obrigações Garantidas (“Garantias”):

* + 1. Alienação Fiduciária do Imóvel: Em garantia das Obrigações Garantidas (incluindo, mas não se limitando ao adimplemento dos Créditos Imobiliários), é celebrado, na presente data, o competente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel entre o Cedente e a Cessionária, tendo por objeto a alienação fiduciária do Imóvel, sendo que referida garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel Unidades Autônomas será vinculada aos CRI.
    2. Fundo de Reserva: Durante todo o prazo da Operação, os Cedentes concordam em manter o Fundo de Reserva na Conta Centralizadora, no valor inicial descrito na Cláusula 2.3.1 acima, devendo ser complementado pelo Cedente sempre que o valor do Fundo de Reserva for inferior a [•] (•) (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”).[Vide nota acima sobre termos dois fundos.]
       1. O Cedente tem ciência e concorda que o Fundo de Reserva representa garantia de liquidez constituída em favor dos investidores para suprir eventos de falta de recursos para manutenção dos pagamentos dos CRI, pagamentos do Patrimônio Separado ou qualquer outra Obrigação Garantida. Sendo assim, não poderá o Cedente, em momento algum ou por qualquer motivo, escusar-se de cumprirem suas obrigações deste Contrato de Cessão com base na existência de recursos no Fundo de Reserva, ou mesmo comandar a Cessionária que utilize os recursos lá existentes e as considere adimplentes.
       2. Os recursos depositados no Fundo de Reserva e na Conta Centralizadora integrarão o Patrimônio Separado e serão aplicados nos Investimentos Permitidos, na forma prevista na Cláusula 2.3.5 acima.
       3. Sempre que ocorrer o inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Cessionária poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva.
       4. Toda vez que o Fundo de Reserva não for suficiente para arcar com as Obrigações Garantidas vincendas no período de carência do Contrato de Locação BTS, a Cessionária notificará o Cedente solicitando que este aporte os recursos para a recomposição do Fundo de Reserva, até o valor suficiente para arcar com as Obrigações Garantidas vincendas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio da referida notificação, sob pena de inadimplemento das Obrigações Garantidas e Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.
    3. Fundo de Obras: A Cessionária está autorizada a constituir o Fundo de Obras com os recursos decorrentes do Valor da Cessão, para a conclusão das obras do Empreendimento. O Fundo de Obras será constituído com a liberação dos recursos da integralização dos CRI, no valor total descrito na Cláusula 2.3.1 acima.
       1. Mensalmente (ou em periodicidade menor, conforme solicitado pela Cessionária), a [Empresa Gerenciadora – CNPJ/ME nº [-]), contratada para medição das obras e elaboração de um relatório (respectivamente, “Medidor de Obras” e “Relatório de Medição”) visitará o Empreendimento e irá elaborar um novo Relatório de Medição, que trará um comparativo de evolução das obras contra o Relatório de Medição imediatamente anterior. A Cessionária fará a liberação de recursos do Fundo de Obras em valor correspondente à evolução constatada, em até 3 (três) dias úteis contados do recebimento do Relatório de Medição correspondente.
       2. O Cedente e os Fiadores têm ciência que as liberações de recursos do Fundo de Obras (i) serão feitas sempre sob a modalidade de “reembolso”, e (ii) considerarão os valores efetivamente dispendidos pela Cedente e já aplicados nas obras do Empreendimento, e portanto já medidos.
       3. Caso os custos de obras venham, num dado Relatório de Medição, a superar o estimado na constituição do Fundo de Obras ou a superar o valor remanescente no Fundo de Obras, a diferença a maior deverá ser arcada pela Cedente e/ou pelos Fiadores, de modo que futuras liberações do Fundo de Obras não considerarão tal diferença, sob pena de incorrer em um Evento de Recompra Compulsória (i.e. num cenário de evolução de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), e diferença para o Cedente de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a próxima liberação corresponderá a R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)). [***Nota DT – favor confirmar a sistemática***]
       4. Após a conclusão das obras e obtenção do Habite-se do Empreendimento, eventuais recursos remanescentes no Fundo de Obras, incluindo os rendimentos, líquidos de eventuais retenções de impostos, decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, serão liberados para a Cedente na forma da Ordem de Pagamentos.
    4. Coobrigação:Nos termos do artigo 296 do Código Civil, o Cedente responde solidariamente pela solvência do Devedor em relação aos Créditos Imobiliários por ele cedido, assumindo a qualidade de coobrigado e responsabilizando-se pelo pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários ora cedidos, incluindo nas Hipóteses de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou de pagamento da Multa Indenizatória.

* + - 1. O Cedente deverá cumprir suas obrigações decorrentes da Coobrigação mediante depósito na Conta Centralizadora dos valores relativos ao valor eventualmente devido para fazer frente às Obrigações Garantidas, em moeda corrente nacional, sem compensação, líquida de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades, presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento de qualquer notificação ou comunicação enviada pela Cessionária, exceto se menor prazo for necessário para que o fluxo de pagamento dos CRI ou pagamentos do Patrimônio Separado não sejam afetados.
    1. Garantia Fidejussória: Os Fiadores, assumem, neste ato, como fiadores e principal pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (“Fiança”), renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos artigos 130 e 794 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).
       1. Fica assegurado aos Fiadores o direito de regresso contra o Cedente e a Devedora, caso tenham adimplido qualquer obrigação não cumprida pelo Cedente e pela Devedora perante a Cessionária, podendo propor contra a Cedente e contra a Devedora todas as medidas judiciais cabíveis para recebimento do seu crédito, ficando certo que, mediante o pagamento de qualquer valor inadimplido à Cessionária, os Fiadores sub-rogar-se-ão automaticamente nos direitos de recebimento dos respectivos valores contra o Cedente e a Devedora, observado, entretanto, que os Fiadores desde já concordam e obrigam-se a exigir e/ou demandar a Devedora, sem que isso impeça ou afete sua capacidade de liquidação integral das Obrigações Garantidas, deste Contrato de Cessão e, consequentemente, dos CRI.
       2. Caso os Fiadores deixem de pagar qualquer valor sob a Fiança nos prazos aqui estabelecidos, os Fiadores ficarão imediatamente constituídos em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial e deverão pagar desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, sobre o referido valor não pago, os mesmos encargos moratórios, incluindo, mas não limitado, às multas, juros de mora e atualizações, devidos nos termos deste Contrato de Cessão.
       3. A presente Fiança considera-se prestada a título oneroso uma vez que os Fiadores possuem interesse econômico na presente transação, beneficiando-se indiretamente do mesmo.
       4. Outorga Uxória: A cônjuge de Orivaldo comparece no presente Contrato de Cessão para anuir com a Fiança prestada, em atendimento ao artigo 1.647 do Código Civil, nada tendo a reclamar acerca da garantia prestada e seus termos a qualquer tempo.
  1. Pluralidade de Garantias: As garantias podem ser executadas a qualquer tempo até a final e integral liquidação do débito, sendo certo que há caráter não excludente, mas cumulativo entre todas as Garantias e quaisquer outras eventuais garantias oferecidas pelos Cedentes ou por terceiros, podendo a Cessionária executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, com vistas a se ressarcir de todas e quaisquer quantias eventualmente devidas pela Devedora ou pelo Cedente ou pelos Fiadores em decorrência de quaisquer obrigações assumidas neste instrumento.
  2. Ordem de Execução/Excussão: As Partes desde já concordam que caberá unicamente à Cessionária definir a ordem de excussão das Garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Cessionária, para satisfação das Obrigações Garantidas.
  3. Alteração Posterior: Qualquer alteração ao Contrato de Locação BTS posterior à data de assinatura deste Contrato de Cessão fica condicionada à prévia e expressa aprovação da Cessionária, conforme aprovado pelos titulares dos CRI em assembleia, que desde já autoriza a celebração do primeiro aditivo, o qual terá como objeto [-].

**CLÁUSULA SEXTA – RECOMPRA COMPULSÓRIA E RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

6.1. Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários: Fica desde já ajustado entre as Partes que o Cedente obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários, nas seguintes hipóteses (“Recompra Compulsória” e “Eventos de Recompra Compulsória”) e observado o procedimento estabelecido na Cláusula 6.1.1., abaixo:

1. não cumprimento, pelo Cedente, de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas por força deste Contrato de Cessão, que não tenham sido sanadas no prazo de 2 (dois) Dias Úteis ou nos respectivos prazos de cura se houver;
2. não cumprimento, pelo Cedente, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas por força deste Contrato de Cessão, que não tenham sido sanadas no prazo de 30 (trinta) dias ou nos respectivos prazos de cura;
3. caso o Cedente adite, modifique ou de qualquer forma altere o Contrato de Locação BTS sem a prévia e expressa autorização da Cessionária, ressalvada a exceção feita na Cláusula 5.4. do presente Contrato. As solicitações de alteração serão submetidas pela Cessionária à aprovação dos titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI. Sem prejuízo do ora disposto, fica facultado à Cessionária, a seu exclusivo critério, submeter quaisquer matérias à aprovação dos titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, inclusive as acima previstas;
4. caso haja ajuizamento de ação judicial que tenha por objeto o Contrato de Locação BTS, ou a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários e que este ajuizamento venha a interromper o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Cessionária, por todo e qualquer motivo, ainda que os recursos sejam depositados em juízo;
5. caso o Contrato de Locação BTS seja rescindido antecipadamente, nos termos do item [•] do Contrato de Locação BTS;
6. caso a Devedora não realize quaisquer pagamentos relativos ao Contrato de Locação BTS, comprovada e justificadamente em razão de descumprimento das obrigações do Cedente oriundas de tal instrumento. Caso exista divergência entre a Devedora e o Cedente em relação à ocorrência ou não de tal descumprimento, exclusivamente para fins da presente hipótese, a mera prolação de sentença arbitral ou judicial, ainda que de primeira instância favorável à Devedora, ou, ainda, a concessão de qualquer medida judicial de caráter liminar favorável à Devedora nesse sentido, que não seja cassada pelo tribunal competente dentro de, no máximo, 30 (trinta) dias da sua concessão, será suficiente para comprovar que o não pagamento das obrigações da Devedora ocorreu comprovada e justificadamente em decorrência do descumprimento das obrigações do Cedente oriundas do Contrato de Locação BTS;
7. caso a Alienação Fiduciária do Imóvel seja anulada ou diminuída, ou, de qualquer forma, deixe de existir ou seja rescindida;
8. caso o Cedente onere, grave, aliene, venda, ceda ou transfira o Imóvel a terceiros sem a prévia aprovação dos titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI;
9. seja proferida qualquer decisão administrativa ou judicial, por qualquer razão, que reconheça violação de leis de zoneamento, o descumprimento de diretrizes do planejamento urbano, ou decisões similares, desde que referida decisão seja mantida após 1 (um) ano a contar da data em que tal decisão for proferida;
10. for verificada a inveracidade e/ou falsidade de quaisquer declarações feitas pelo Cedente no presente Contrato de Cessão que afete os Créditos Imobiliários ou a Alienação Fiduciária do Imóvel;
11. caso haja a liquidação ou dissolução do Cedente, desde que não sejam mantidas as Garantias e o recebimento dos Créditos Imobiliários pactuados no presente Contrato de Cessão;
12. descumprimento da obrigação de recomposição dos Fundos de Despesas e/ou do Fundo de Reserva pelo Cedente, no prazo e condições exigidos por este instrumento;
13. exceto se previamente aprovado pela Cessionária, ocorrência, em relação a qualquer dos Cedentes e/ou controlada pelos Cedentes, ou seja controlada, direta ou indiretamente, pelo controlador dos Cedentes (“Afiliadas”); de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência; (b) pedido de autofalência; (c) pedido de falência formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
14. se ocorrer cessão ou transferência, pelo Cedente, sem o consentimento da Cessionária, de seus direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato de Cessão;
15. se a seguradora se recusar a pagar a indenização do Seguro Patrimonial, em caso de ocorrência de sinistro no Imóvel, caso o Cedente e/ou a Devedora tenham dado causa, observado o prazo de cura de 30 (trinta) dias corridos;
16. caso o Seguro Patrimonial não seja contratado ou renovado pela Devedora, observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Locação BTS, observado o prazo de cura de 30 (trinta) dias corridos para que o Cedente adote os procedimentos necessários para que a Devedora realize a renovação das referidas apólices de seguros;
17. Se houver fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reestruturação societária do Cedente, inclusive em razão de alteração dos tipos societários do Cedente, que acarrete na alteração do controle atual, direto ou indireto, do Cedente e/ou afete a capacidade do Cedente de honrar as obrigações assumidas neste contrato, sem a prévia anuência, por escrito, da Cessionária;
18. caso por qualquer razão os Créditos Imobiliários deixem de ser exigíveis;
19. em caso de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente o Imóvel;
20. protestos de títulos contra os Cedentes e/ou por suas Afiliadas, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) salvo se (i) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado ou (ii) se for cancelado ou sustado, em qualquer das hipóteses, dentro de 15 (quinze) Dias Úteis contados da ciência dos Cedentes e/ou por suas Afiliadas;
21. violação ou indício de violação, pelos Cedentes e/ou por suas Afiliadas, de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, quaisquer Leis Anticorrupção;
22. descumprimento, em qualquer dos aspectos materiais, pelos Cedentes e/ou por suas Afiliadas, de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB nº 14, de 28 de agosto de 2014 da Federação Brasileira de Bancos - Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social; e/ou
23. existência de decisão judicial transitada em julgado por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção, conforme aplicável, pelos Cedentes e/ou e/ou por suas Afiliadas, bem como constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP.

6.1.1. A Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários não será automática e ocorrerá apenas após o decurso dos prazos de cura aplicáveis, sendo certo que o pagamento da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra, abaixo definido, deverá ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente seguinte ao recebimento, pelos Cedentes, da notificação a ser encaminhada pela Cessionária ou pelo Agente Fiduciário da Emissão, sobre a decisão dos titulares dos CRI, mediante a realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, quanto à Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários (“Prazo de Recompra Compulsória”).

6.1.1.1. A notificação a ser realizada nos termos da Cláusula 6.1.1., acima, deverá ser realizada pela Cessionária ou pelo Agente Fiduciário da Emissão no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da realização da Assembleia Geral de Titulares do CRI acima mencionada.

6.1.1.2. As Partes desde já acordam que o Cedente poderá alterar a instituição responsável por sua administração e/ou gestão, independentemente de concordância por parte da Cessionária ou dos titulares dos CRI. Independente disso, deverá o Cedente notificar a Cessionária caso este venha a alterar a instituição responsável por sua administração ou gestão.

6.1.2. O Cedente se compromete a comunicar ao Agente Fiduciário da Emissão e à Cessionária da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ciência de tal fato ou da data em que tal fato se tornar público, o que ocorrer primeiro. O descumprimento desse dever de informar pelo Cedente não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Cessionária ou pelo Agente Fiduciário.

6.1.3. Os pagamentos recebidos pela Cessionária em decorrência da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI, que por sua vez serão amortizados proporcionalmente (ou, se aplicável, quitados), conforme previsto no Termo de Securitização.

6.1.4. Na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, e, observado o procedimento estabelecido na Cláusula 6.1.1., acima, o Cedente deverá adquirir compulsoriamente os Créditos Imobiliários cedido e ficará obrigado a pagar à Cessionária, na Conta Centralizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o montante calculado de acordo com a seguinte fórmula (“Valor de Recompra”): ***[Nota: confirmar fórmula e condições]***

, onde:

VR = Valor de Recompra, na data de cálculo;

PMTi = i-ésimo valor das parcelas mensais de pagamento dos CRI;

i = [•];

m = Número de meses entre a Data de Aniversário do PMTi, e a Data de Aniversário imediatamente anterior à data de cálculo;

= Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a data de cálculo, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias;

= Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a próxima Data de Aniversário, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias;

= Fator acumulado de atualização monetária do i-ésimo PMT, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:



NIm0 = Número índice do [•] divulgado no mês imediatamente anterior à data do primeiro pagamento dos CRI.

NIm1 = Número índice do [•] divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário anterior à data de cálculo;

NImn = Número índice do [•] divulgado no primeiro mês imediatamente posterior ao mês considerado no NIm1. Caso na data de cálculo o NImn não esteja disponível, será utilizado em substituição ao NIMn o número ínidce da última projeção disponível divulgada pela ANBIMA.

dcp pro rata = conforme definição acima;

dct pro rata = conforme definição acima.

Para fins deste Contrato de Cessão, considera-se “Data de Aniversário”, todo dia 05 de cada mês, sendo a primeira data de aniversário o dia 05 de agosto de 2020.[Validar.]

6.1.5. Na hipótese de mora, incidirão, sobre o Valor de Recompra Compulsória, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

6.2. Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários: A partir do [•]º ([•]) mês (inclusive) o Cedente poderá, a seu exclusivo critério e conveniência, de forma individual ou conjunta, antecipar o término da operação de captação de recursos, recomprando parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários mediante requerimento formal nesse sentido, enviado com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos da efetiva data de recompra (“Recompra Voluntária”). Nessa hipótese, o Cedente deverá pagar à Cessionária: *(i)* a(s) respectiva(s) parcela(s) do saldo devedor dos CRI (atualizado monetariamente até a data de pagamento avençada, e com o juros incorridos até então); *(ii)* acrescido de um prêmio de [•]% ([•] por cento) (“Prêmio de Recompra Voluntária”); e *(iii)* adicionado de todas as despesas e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época (doravante “Valor da Recompra Voluntária”).

6.3.1. Após o recebimento do requerimento de Recompra Voluntária, a Cessionária deverá informar o Cedente o Valor da Recompra Voluntária com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data de recompra pretendida. Feito o pagamento pelo Cedentes, a Cessionária fará o consequente resgate ou amortização extraordinária dos CRI.

6.3.2. Os prazos indicados nas Cláusulas 6.3 e 6.3.1 acima são estipulados de modo a favorecer o operacional da Cessionária, podendo esta renunciar seu cumprimento, a seu critério, caso consiga operacionalizar a recompra e resgate dos CRI em tempo menor.

6.4. No caso da ocorrência de Recompra Compulsória ou Recompra Voluntária dos Créditos Imobiliários anteriores ao fim da operação, os Créditos Imobiliários que venham a ser relacionados aos referidos evento serão, após evidência do pagamento do Valor de Recompra ou do Valor de Recompra Voluntária, conforme o caso, automaticamente retrocedidos pela Cessionária para o Cedente, sendo rescindida de pleno direito a cessão do crédito relacionado, transferindo-se a titularidade dos referidos Créditos Imobiliários desde tal momento, no estado em que se encontrarem, ao respectivo Cedente que, nessa hipótese, adquirirá compulsória ou voluntariamente, conforme o caso, os Créditos Imobiliários, passando a ser o único e exclusivo titular dos respectivos Créditos Imobiliários.

**CLÁUSULA SÉTIMA – MULTA INDENIZATÓRIA**

7.1. Eventos de Multa Indenizatória: O Cedente responderá pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos respectivos Créditos Imobiliários até a integral quitação dos CRI e das Obrigações Garantidas, de modo que o Cedente pagará à Cessionária a Multa Indenizatória, abaixo definida, na Conta Centralizadora, caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos (“Eventos de Multa Indenizatória”):

1. a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja prejudicada, por meio de decisão judicial neste sentido, no todo ou em parte, mediante contestação por quaisquer terceiros, pela Devedora, ou pelos Cedentes, conforme aplicável, suas controladoras, controladas, coligadas e afiliadas, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida por decisão extrajudicial ou judicial de qualquer instância, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, do Contrato de Locação BTS, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários;
2. o direito à Recompra Compulsória, de que é titular a Cessionária nos termos acima, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo (desde que não seja por culpa ou dolo da Cessionária), incluindo, mas não apenas, em razão do Crédito Imobiliário a ser recomprado ter deixado de existir ou deixado de ser exigível, ou
3. falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pelos Cedentes que afete a legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários.

7.2. Multa Indenizatória: Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, o 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 Brasileiro, calculada nos mesmos termos na Cláusula 6.1.4., acima (respectivamente, “Valor da Multa Indenizatória” e “Multa Indenizatória”).

7.2.1. Após o efetivo pagamento da Multa Indenizatória, o Cedente sub-rogar-se-ão à Cessionária em todos os Créditos Imobiliários eventualmente existentes.

7.2.2. Na hipótese de desdobramentos dos eventos de Multa Indenizatória ensejarem a restituição dos valores até então pagos em decorrência do Contrato de Locação BTS, o Cedente deverá suportar todos os encargos financeiros decorrentes de tal obrigação de restituição, isentando a Cessionária de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido.

7.3. Prazo de Pagamento: A Multa Indenizatória será paga no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pelo Cedente, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária com cópia para o Agente Fiduciário, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, observados os eventuais prazos de cura estabelecidos neste Contrato de Cessão, sob pena de incidência, sobre os valores em atraso, de multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

7.4. Titularidade: Uma vez realizado o pagamento integral do preço da Recompra Compulsória ou o pagamento integral da Multa Indenizatória pelo Cedente à Cessionária, e não restar quaisquer débitos em favor da Cessionária, fica o Cedente legitimado a cobrar da Devedora os valores referentes aos Créditos Imobiliários remanescentes e suas respectivas garantias.

7.5. Negócio Aleatório: A Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória configuram um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil Brasileiro, de modo que o Cedente se obriga de forma definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Cessionária os valores devidos na forma dos itens 7.1. e 7.2., 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, validade, eficácia ou exigibilidade quando da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória.

**CLÁUSULA OITAVA –** **ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

8.1. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Cessionária, a partir da data do pagamento do Valor da Cessão e até a integral liquidação dos CRI.

8.1.1. Fica certo e ajustado que o Cedente continuará responsável pela realização de todos e quaisquer cálculos relacionados à evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Locação BTS, apurando e informando à Devedora os valores por ela devidos, nos termos do Contrato de Locação BTS.

8.2. Administração do Contrato de Locação BTS: A Devedora deverá realizar o pagamento da totalidade dos valores devidos no âmbito do Contrato de Locação BTS exclusivamente na Conta Centralizadora.

8.2.1. O Cedente desde já se obriga a indenizar e manter a Cessionária isenta de responsabilidades contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pelos Cedentes ou pela contratada à administração dos créditos, originados de ou relacionados exclusivamente à: (i) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pelo Cedente nos Documentos da Operação; (ii) ação ou omissão dolosa ou culposa dos Cedentes ou da contratada na administração dos Créditos Imobiliários Totais; ou (iii) demandas, ações ou processos promovidos pela Devedora para discutir os Créditos Imobiliários.

8.2.2. Sem prejuízo do acima exposto, o Cedente se obriga, ainda, a fornecer em até 5 (cinco) dias corridos contados de sua solicitação 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 acima.

* 1. O resultado obtido pela eficiência e gestão dos créditos imobiliários adquiridos pela Cessionária para posterior vinculação ao patrimônio separado, serão atribuídos a Cessionária.

**CLÁUSULA NONA - SEGUROS DO IMÓVEL**

9.1. Seguro do Imóvel: Nos termos da Cláusula [-] do Contrato de Locação BTS , a Devedora deverá contratar um seguro patrimonial para o Imóvel cobrindo os riscos relativos às perdas e danos materiais causados ao Imóvel, decorrentes de todas as coberturas disponíveis no mercado de seguro predial brasileiro, tais como incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, inundação, furacão, ciclone, tornado e queda de aeronaves com valor de cobertura de R$ [-]; e para os riscos de vendaval, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e dano elétrico R$ [-] (“Seguro Patrimonial”). O Cedente dever apresentar à Securitizadora a apólice do referido seguro após a sua contratação e a devida renovação da apólice com 30 (trinta) de antecedência de vencimento.

9.1.1. A apólice do Seguro Patrimonial do Imóvel deverá estipular a Cessionária como única beneficiária da indenização objeto dos referidos seguros contratados.

9.1.2. Nos termos do Contrato de Locação BTS, o valor de cobertura do Seguro Patrimonial será corrigido anualmente com base no IGP-M/FGV e o valor da cobertura deverá propiciar a reposição integral dos bens segurados em caso de sinistro, de acordo com o valor para reconstrução do Imóvel. [***Nota DT – favor confirmar***]

9.1.3. A Devedora obrigou-se a manter contratado o Seguro Patrimonial do Imóvel durante todo o prazo de vigência da locação e quaisquer prorrogações, nos termos do Contrato de Locação BTS.

**CLÁUSULA DEZ - PENALIDADES**

10.1. Inadimplemento Pecuniário: O inadimplemento, por qualquer das Partes, de quaisquer das obrigações de pagamento em moeda corrente nacional previstas neste Contrato de Cessão caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora da Parte inadimplente, sujeitando-a ao pagamento imediato dos seguintes encargos pelo atraso: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela Parte credora; e (ii) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento) do valor devido.

10.2. Inadimplemento Não Pecuniário: O descumprimento por qualquer das Partes de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Contrato de Cessão, que não tenham sido sanadas no prazo de 30 (trinta) dias ou nos respectivos prazos de cura, ensejará um Evento de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, ressalvado o prazo de cura previsto neste Contrato de Cessão e exceto se for deliberado de forma diversa pela assembleia dos titulares de CRI, observados os procedimentos e a forma previstos no Termo de Securitização.

**CLÁUSULA ONZE – INDENIZAÇÃO**

11.1. Indenização por Dano: As Partes responsabilizam-se, individualmente, por todo e qualquer dano moral ou patrimonial devidamente apurado e comprovado, mediante decisão judicial transitada em julgado, que venham, conjunta ou individualmente, a causar a qualquer outra Parte ou Partes deste Contrato de Cessão, em decorrência de dolo, culpa ou má-fé, em função da prática ou omissão de qualquer ato em desacordo com os procedimentos fixados neste Contrato de Cessão.

11.2. Perdas e Danos: A Parte que causou dano moral ou patrimonial à outra Parte deverá indenizar a Parte prejudicada por todas as perdas e danos incorridos e decorrentes de sua conduta culposa ou dolosa, desde que devidamente apurados e comprovados, mediante decisão judicial transitada em julgado, sem prejuízo de quaisquer custos ou despesas para a defesa dos direitos e interesses da Parte prejudicada, inclusive honorários advocatícios.

11.3. Forma de Pagamento: A indenização deverá ser paga em moeda corrente nacional de acordo com as disposições desta Cláusula mediante depósito em conta corrente da Parte indenizada, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis após o trânsito em julgado da decisão judicial mencionada na Cláusula 11.2 acima.

11.4. Execução Específica: Sem prejuízo da indenização devida em caso de inadimplemento de qualquer uma das cláusulas do presente Contrato de Cessão, a Parte prejudicada poderá exigir da Parte inadimplente a execução específica da obrigação devida.

**CLÁUSULA DOZE – PRAZO DE VIGÊNCIA**

12.1. Prazo de Vigência: O presente Contrato de Cessão começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral liquidação dos CRI.

**CLÁUSULA TREZE - NOTIFICAÇÕES**

13.1. Comunicação: Todas as comunicações realizadas nos termos deste instrumento devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes.

Para o Cedente:

**C.R.V.O. PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**

Avenida Unisinos, 189 - Bairro Duque de Caxias - São Leopoldo - RS

At.:

Telefone: ([-]) [-]

E-mail: [-]

Para os Fiadores:

**ORIVALDO JOSÉ GOLDANI**

**CARINE KAUER GOLDANI**

Rua Padre Teobaldo Leopoldo Frantz Sj, nº 31, Bairro Cristo Rei,

CEP 93020-750, São Leopoldo-RS;

Telefone: ([-]) [-] e ([-]) [-]

E-mail: [-] e [-]

**VINICIUS KAUER GOLDANI**

Rua São Paulo, nº 531, apto 702, Bairro Centro,

CEP 93010-170, São Leopoldo RS

Telefone: ([-]) [-]

E-mail: [-]

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

São Paulo - SP

At.: Dep. de Gestão / Dep. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: [gestao@isecbrasil.com.br](mailto:gestaodeativos@isecbrasil.com.br) / [juridico@isecbrasil.com.br](mailto:juridico@isecbrasil.com.br)

13.1.1. O Cedente e os Fiadores obrigam-se a manter a Cessionária informada, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas pela Cessionária, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

13.2. Eficácia da Notificação: Todas as comunicações decorrentes deste Contrato de Cessão deverão ser efetuadas por escrito e serão consideradas eficazes: (i) quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo; (ii) após 5 (cinco) dias contados da postagem de carta com aviso de recebimento à pessoa a ser notificada; ou (iii) no caso de comunicações feitas por correio eletrônico, na data de recebimento da confirmação de que a mensagem foi efetivamente recebida, seja por recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente, seja diretamente pelo destinatário por meio de telefonema gravado. Na hipótese referida no item (iii) acima, os respectivos originais deverão ser encaminhados ao destinatário em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem eletrônica ou do fax.

13.2.1. Caso haja necessidade de mudança dos endereços eletrônicos cadastrados, esta deverá ser feita via e-mail e somente será considerada válida após a confirmação de recebimento da solicitação pelo Agente Fiduciário.

**CLÁUSULA QUATORZE - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

14.1. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s). Não obstante, após a emissão dos CRI, o presente Contrato de Cessão somente poderá ser alterado mediante anuência dos titulares dos CRI emitidos, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, exceto nas hipóteses prévia e expressamente autorizadas nos termos dos Documentos da Operação.

14.1.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Cessionária dependerão da manifestação prévia dos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

14.1.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, sempre que (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação; (ii) quando necessário aditar o instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias; (iii) quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iv) quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação; e/ou (v) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI.

14.2. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: 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.

14.3. Tolerância: 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, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

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

14.5. Negócio Complexo: As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato de Cessão dos demais Documentos da Operação, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

14.6. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão e seus eventuais aditamentos constituem títulos executivos extrajudiciais, inclusive para os fins e efeitos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

14.7 Guarda de Documentos: As Partes estabelecem que o Cedente será responsável, como fiel depositário, pela guarda de 1 (uma) via original do Contrato de Locação BTS e seus respectivos aditamentos e do Contrato de Cessão e eventuais aditamentos, devendo enviar 1 (uma) via original do Contrato de Locação BTS e seus respectivos aditamentos para a Cessionária, cabendo à Instituição Custodiante a custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI, assim como 1 (uma) cópia autenticada do Contrato de Locação BTS (“Documentos Comprobatórios”).

14.7.1. Não obstante as responsabilidades assumidas pelo Cedente neste Contrato de Cessão, a Cessionária e a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido na Lei nº 10.931/2004 e regulamentos da câmara de liquidação e custódia onde será registrada a CCI, poderão solicitar a entrega da documentação sob a guarda do Cedente, que, desde já, obriga-se a fornecê-la em até 10 (dez) dias corridos a contar do recebimento da solicitação mencionada, conforme previsto na Escritura de Emissão de CCI.

14.8. Alterações: Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes. As Partes concordam que o presente Contrato de Cessão poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, B3 (Segmento CETIP UTVM) e/ou demais reguladores ou de cartórios onde este Contrato de Cessão for levado a registro; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) alterações a quaisquer documentos da operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da operação; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos titulares de CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos titulares de CRI.

14.9. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações: (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (ii) as expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele; (iii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento; (iv) 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; (vi) os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (v) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (vi) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (vii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (viii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; (ix) adicionalmente, as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e (x) na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras deste instrumento.

14.10. Cessão. As Partes desde já reconhecem que a Cessionária poderá ceder à um terceiro seus direitos e obrigações estipulados neste instrumento e nas Garantias, sendo certo que, nessa hipótese, o eventual cessionário passará a ser credor dos Créditos Imobiliários, bem como titular de todos os direitos e obrigações, garantias, principais e acessórios, atribuídos à Cessionária.

14.10.1. Os Cedentes não poderão ceder, gravar, transigir ou de qualquer forma transferir, no todo ou em parte, quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste instrumento, salvo com a anuência expressa e por escrito da Cessionária.

14.11. Anticorrupção: As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as leis anticorrupção e antilavagem de dinheiro aplicáveis, incluindo aquelas da jurisdição de seu domicílio e da jurisdição em que o presente Contrato será cumprido, se diversa daquela, em especial as disposições da Lei 12.846, de 01 de agosto de 2013, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), da U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA), da UK Bribery Act of 2010 e da Lei 9.613/98, conforme alterada pela Lei 12.683/12.

14.11.1. As Partes declaram, ainda, individualmente, uma à outra, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (iii) não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e (iv) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação anticorrupção e antilavagem aplicáveis.

14.12. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

14.13. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

14.14. A Cessionária fica desde já autorizada pelas demais Partes a divulgar, para fins publicitários, sua participação na emissão, após encerrada a liquidação financeira dos CRI.

**CLÁUSULA QUINZE – FORO**

15.1. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Contrato de Cessão, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato de Cessão em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

*(Página de assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre* [•]*, e Isec Securitizadora S.A.)*

|  |
| --- |
| **C.R.V.O. PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**  *Cedente* |
| Nome: |
| Cargo: |

|  |
| --- |
| **ORIVALDO JOSÉ GOLDANI**  *Fiador* |

|  |
| --- |
| **Roseli Kauer Goldani**  *Outorga Uxória* |

|  |
| --- |
| **VINICIUS KAUER GOLDANI**  *Fiador* |

|  |
| --- |
| **CARINE KAUER GOLDANI**  *Fiadora* |

*(Página de assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre* [•]*, e Isec Securitizadora S.A.)*

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

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  RG nº:  CPF nº: |  | Nome:  RG nº:  CPF nº: |

**ANEXO I – DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS**

**Despesas Iniciais e Recorrentes**

[•]

**Despesas Extraordinárias**

**A - Despesas de Responsabilidade do Cedente:**

1. remuneração da instituição financeira que atuar como coordenador líder da emissão dos CRI, do agente escriturador e do banco liquidante e todo e qualquer prestador de serviço da oferta dos CRI;
2. remuneração da instituição custodiante da CCI, sendo: (a) pela implantação e registro da CCI no sistema da B3, devida parcela única no valor de R$ [•] ( • ), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI; (ii) pela custódia da CCI, devidas parcelas anuais no valor de R$ [•] ( • ), devendo a 1ª (primeira) parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as demais no dia 15 (quinze) do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do [•], ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário; e (iii) pelo eventual aditamento da CCI, devida a remuneração única de R$ [•] ( • ) por hora homem de trabalho, a ser paga até o 5º (quinto) dia útil após a data da efetivação da alteração no sistema da B3 (Segmento CETIP UTVM);
3. a remuneração do agente fiduciário dos CRI, equivalente a parcelas anuais no valor de R$ [•] ( • ) sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI pelos investidores, e as demais, no dia 15 (quinze) do mesmos mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da data de emissão dos CRI pela variação acumulada do [•]. Adicionalmente, no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao agente fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R$ [•] ( • ) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução de Garantias, (iii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a securitizadora e/ou com os titulares dos CRI ou demais partes da emissão, (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo agente fiduciário dos CRI, de "relatório de horas";
4. despesas incorridas, direta ou indiretamente, por meio de reembolso, previstas nos Documentos da Operação;
5. despesas com formalização e registros, nos termos dos Documentos da Operação;
6. despesas com a abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
7. taxa de administração mensal, devida à securitizadora para a manutenção do Patrimônio Separado, no valor de R$ [•] ( • ), atualizada pelo [•]; e
8. remuneração adicional devida à securitizadora nos casos de renegociações estruturais dos documentos da operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, equivalente a: (a) R$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades, e (b) R$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo IGP-M/FGV, acrescido de impostos (*gross up*). O montante devido a título de remuneração adicional estará limitado a, no máximo, R$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

**B – Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:**

1. despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o agente fiduciário dos CRI assumir a sua administração;
2. eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;
3. despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
4. eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
5. tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
6. despesas acima, de responsabilidade do Cedente, que não pagas por este.

**C - Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

**ANEXO III - NOTIFICAÇÃO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

À

[•]

**Ref.: Notificação de Cessão de Créditos Imobiliários**

Prezados Senhores,

Fazemos referência ao *Contrato de Locação de Imóvel para Fins não Residenciais*, celebrado, em [•] de [•] de 2020, conforme aditado em [•] de [•] de 2020, de um lado, pela [•], inscrita no CNPJ sob o nº [•] (“Locadora”), e, de outro lado, por V.Sas. (“Contrato de Locação”), no âmbito da locação do imóvel situado no Município de [•], Estado de [•], [•], atualmente objeto da matricula nº [•], do [•]º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de [•] – [•] (“Imóvel”).

Informamos que em [•] de [•] de 2020, a Locadora cedeu à ISEC Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), os créditos imobiliários advindos do Contrato de Locação e relativos ao pagamento de cada valor do aluguel, de eventual multa moratória, multa obrigacional, juros moratórios e indenização, dentre obrigações pecuniárias previstas no Contrato de Locação, que sejam devidos pela Locatária à Locadora (“Cessão de Créditos”).

Dessa forma, por meio da presente, notificamos V.Sas., inclusive para fins e efeitos do disposto no artigo 290 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil Brasileiro”), acerca da Cessão de Créditos, razão pela qual, a partir da data desta notificação, todo e qualquer pagamento relativo ao Contrato de Locação devido por V.Sas. à Locadora deverá ser efetuado na conta corrente abaixo indicada, nos mesmos termos, valores e prazos definidos no Contrato de Locação:

Banco: [•]

Agência: [•]

Conta: [•]

CNPJ: [•]

Titular da Conta: ISEC Securitizadora S.A.

A Cessão de Créditos engloba todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, seguros e ações relacionados a tais direitos creditórios, inclusive o direito de cobrar os valores vencidos e não pagos juntamente com juros e multas contratuais previstos, sem prejuízo de indenização por perdas e danos.

Qualquer pagamento devido à Locadora nos termos do Contrato de Locação que seja efetuado, de forma total ou parcial, em conta corrente diferente da acima indicada não desobrigará a locatária e será considerado ineficaz em relação à Securitizadora, nos termos do disposto no Código Civil Brasileiro. Quaisquer alterações às instruções de pagamento ora informadas somente deverão ser acatadas se acompanhadas de anuência da Securitizadora.

Permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  [•]. | |
| Nome:  Cargo: |  |

|  |
| --- |
| **ISEC SECURITIZADORA S.A.** |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

Recebido em \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

[•]

**ANEXO IV – DECLARAÇÃO**

São Paulo, [•] de [•] de [•]

À

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi

São Paulo – SP

CEP 04533-004

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

(“Securitizadora”)

Ref.: [•]ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora (“CRI”).

[•], inscrito no CNPJ sob o nº [•], com sede Cidade de [•], Estado de [•], na [•], nº [•], [•]º andar, [•], inscrita no CNPJ sob o nº [•], neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Cedente”), nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão”) celebrado entre o Cedente e a Securitizadora em [•] de junho de 2020, o qual é parte integrante de operação estruturada composta por uma série de contratos para a emissão dos CRI (“Operação Estruturada”), declara, na presente data, para todos os fins de fato e de direito:

1. estar adimplente com todas as obrigações firmadas no Contrato de Cessão, não tendo incorrido, em especial, em nenhum dos Eventos de Recompra Compulsória, nos termos da Cláusula 6.1., ou de qualquer Evento de Multa Indenizatória, nos termos da Cláusula 7.1., ambos do Contrato de Cessão; e
2. não ter experimentado qualquer mudança material adversa em suas condições operacionais e/ou econômico-financeiras e/ou do Imóvel que possam inviabilizar a Operação Estruturada.

|  |
| --- |
| [•]  *Cedente* |
| Nome: |
| Cargo: |