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

Pelo presente Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças (“Contrato de Cessão” ou “Contrato”) e na melhor forma de direito, as partes (“Partes”):

**QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, sociedade por ações, com sede na com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, devidamente inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob nº 32.402.502/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Cedente”);

**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 04.533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social(“Cessionária” ou “Securitizadora”); e

na qualidade de interveniente e anuente:

**COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL COPAGRIL**, com sede na cidade de Marechal Candido Rondon, Estado do Paraná, na Avenida Maripa, nº 2180, Centro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 81.584.278/0001-55, neste ato representada na forma de seu Contrato Social(“Devedora”);

**CONSIDERANDO QUE:**

1. nesta data, a Devedora emitiu em favor da Cedente a “Cédula de Crédito Bancário nº [=]” e a “Cédula de Crédito Bancário nº [=]”, no valor total principal de R$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais), sendo R$ 24.000.000,00 (vinte quatro milhões de reais) cada, por meio da qual foram originados os respectivos créditos imobiliários (“CCB” e “Créditos Imobiliários”, respectivamente), tendo em vista a destinação de recursos prevista no “Quadro VIII – Destinação de Recursos” do preâmbulo das CCB;
2. a Cedente é titular dos Créditos Imobiliários;
3. a Securitizadora é companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 414”), que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a subsequente securitização;
4. nos termos deste Contrato de Cessão, a Cedente irá ceder os Créditos Imobiliários à Cessionária, que irá (a) emitir, por meio do “Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural”, a ser celebrado entre a Cedente e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”, conforme o caso), 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integral, sob a forma escritural, sem garantia real, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários (“CCI” e “Escritura de Emissão de CCI”); bem como (b) vincular os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a uma emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), nos termos da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514”), e normativos da CVM, em especial da Instrução CVM 414, os quais serão objeto de oferta pública com melhores esforços, nos termos da Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Oferta Pública Restrita”);
5. a Emissão dos CRI será realizada em conformidade com o estabelecido no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da [=]ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Isec Securitizadora S.A.”, celebrado entre a Fiduciária, na qualidade de emissora, e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização” e “Securitização”, respectivamente);
6. em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento de (a) todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários, bem como das demais obrigações assumidas pela Devedora no âmbito dos Documentos da Operação (conforme definido abaixo); e (b) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Oferta Pública Restrita, às CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Alienações Fiduciárias (conforme abaixo definido), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) para arcar com tais custos  (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas as alienações fiduciárias dos imóveis de titularidade da Devedora (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos de cada “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrados entre a Cedente e a Devedora (“Imóveis” e “Contratos de Alienação Fiduciária”, respectivamente), sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;
7. fazem parte da Oferta Pública Restrita os seguintes documentos: (i) as CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária; (v) o presente Contrato de Cessão; (vi) o “Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da [=]ª Emissão da Isec Securitizadora S.A.”(“Contrato de Distribuição”); (vii) as declarações de investidores profissionais dos CRI; e (viii) os boletins de subscrição dos CRI. (“Documentos da Operação”); e

(xii) as Partes dispuseram de temo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste Contrato, cuja emissão, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e sem quaisquer restrições, celebrar o presente Contrato, de acordo com os termos e condições a seguir estabelecidos, livremente convencionados entre as Partes, que se obrigam a cumpri-los e fazer com que sejam cumpridos:

1. **OBJETO**
   1. Cessão dos Créditos Imobiliários. Este Contrato de Cessão tem por objeto a cessão onerosa, pela Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, dos Créditos Imobiliários, devidamente descritos e caracterizados no Anexo I a este Contrato de Cessão, sem qualquer coobrigação ou fiança da Cedente (“Cessão de Créditos”).
      1. Por meio do presente Contrato de Cessão, a Cedente cede e transfere à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, os Créditos Imobiliários.
      2. Nos termos dos artigos 287 e 893 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”) e artigos 21 e 22 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, a presente cessão compreende, além da cessão dos Créditos Imobiliários, a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas não se limitando a, juros, multas, atualização monetária, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, seguros, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nas CCB, incluindo seus anexos.
      3. Posição Contratual. Fica desde já ajustado entre as Partes que a Cessão de Créditos se limita aos Créditos Imobiliários, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente nas CCB.
   2. Emissão dos CRI. Este Contrato de Cessão se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários, que serão representados pela CCI, serão vinculados aos CRI até que se complete o integral resgate de referidos títulos. Desta forma, as Partes reconhecem que é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e conformação estabelecidos neste Contrato de Cessão e nas CCB, sendo certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro dos CRI.
   3. Exigências da CVM, da B3 ou entidade autorreguladora. A Cedente declara seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados poderá fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que a Cedente se compromete a colaborar com a Cessionária e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário.
2. **VALOR NOMINAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, VALOR DA CESSÃO E CONDIÇÕES PRECEDENTES**
   1. Valor Nominal. O valor nominal total dos Créditos Imobiliários, em [**data**] de 2021 (“Data de Emissão”), é de R$48.000.000,00 (quarenta milhões de reais), sendo R$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais) referentes a cada CCB emitida (“Valor Nominal”).
   2. Valor da Cessão. O preço a ser pago pela Cessionária à Cedente, na forma estabelecida na Cláusula 2.2.1 abaixo, corresponde ao Valor Nominal na Data de Emissão (“Valor da Cessão”).
      1. Pagamento do Valor da Cessão. O pagamento do Valor da Cessão, líquido das despesas flat e do valor necessário para constituição fundo de despesas, nos termos do Termo de Securitização, ocorrerá na data da integralização da totalidade dos CRI, caso a operação financeira ocorra até às 16:00 horas, ou no Dia Útil (conforme definido na Cláusula 8 abaixo) imediatamente seguinte, caso a operação financeira ocorra após às 16:00 horas, e desde que seja verificado o cumprimento das Condições Precedentes estabelecidas neste Contrato, sem a incidência de correção monetário ou juros remuneratórios. O valor da cessão será transferido pela Cessionária, mediante crédito de R$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais) na conta corrente n° [=], agência [=], do [banco], a título de desembolso das CCB, nos termos das CCB.
      2. Após o recebimento integral do Valor da Cessão, será dada, pela Cedente à Cessionária, plena e geral quitação, valendo o comprovante de depósito na conta mencionada acima como recibo. A Cessionária se obriga a encaminhar o comprovante de depósito em até 1 (um) Dia Útil do seu efetivo pagamento para que a Cedente possa efetuar devidamente a quitação objeto da presente Cláusula, conforme o caso.
   3. Condições Precedentes. As seguintes condições precedentes deverão ser atendidas previamente ao pagamento do Valor de Cessão, conforme disposto na Cláusula 2.2.1 acima, sem prejuízo das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição (“Condições Precedentes”):

a) estejam perfeitamente formalizados todos os Documentos da Oferta, Certificados de Recebíveis Imobiliários objeto da 1ª e 2ª Séries da [...]ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A. (“CRI”) devendo, para tanto, também estar formalizadas as respectivas atas de assembleias autorizando tal Oferta se for o caso, entendendo-se como tal a assinatura (incluindo seus anexos quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes destas partes;

b) cumprimento, por parte da Devedora, de todas as obrigações assumidas nas CCB vencidas e exigíveis na data do primeiro desembolso, bem como a inocorrência de qualquer evento de Vencimento Antecipado;

c) obtenção do registro dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”);

d) perfeita formalização e emissão dos Documentos da Operação;

e) conclusão do processo de Due Diligence legal, contábil, financeira e operacional da Devedora, e eventuais terceiros envolvidos na operação, de forma satisfatória à Cessionária, com a consequente emissão do relatório de diligência e da opinião legal, abrangendo os CRI;

f) apresentação, pela Devedora à Cessionária, do comprovante de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, para fins de assegurar o fiel e integral cumprimento das obrigações das CCB;

g) 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 da Devedora e ou Cessionária que possa inviabilizar a operação; e

h) que as declarações da Devedora e Cessionária sejam válidas, completas e precisas na oportunidade do desembolso.

* + 1. Fica desde já estabelecido que, até o atendimento ou dispensa de atendimento da totalidade das Condições Precedentes acima definidas, a Cessionária não possui qualquer obrigação pecuniária perante a Cedente e/ou a Devedora.

1. **PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**
   1. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Em decorrência da celebração deste Contrato, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão pagos pela Devedora na conta corrente nº [=], agência [=], no [**banco**], de titularidade da Securitizadora (“Conta Centralizadora”), nas datas estipuladas, no Anexo II.
      1. Caso a Devedora incorra em mora e/ou inadimplemento das obrigações de pagamento representadas pelos Créditos Imobiliários incidirão, desde a data do vencimento das referidas obrigações até seu efetivo pagamento, sem prejuízo da fluência dos juros remuneratórios e de atualização monetária conforme pactuados nos referidos instrumentos, os seguintes encargos: (a) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor inadimplido; e (b) multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido (“Encargos Moratórios”).
      2. Caso a Conta Centralizadora venha a ser objeto de qualquer ato de apreensão judicial ou extrajudicial, como penhora, arresto, sequestro, alienação judicial, arrecadação, bloqueio, a Cessionária poderá determinar à Devedora, que desde logo se obriga a acatar, em caráter irrevogável e irretratável, que os pagamentos dos Créditos Imobiliários sejam realizados em outra conta corrente, de titularidade da Cessionária ou terceiro, a ser oportunamente indicada.
   2. Vinculação aos CRI. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Cessionária, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:
2. constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese (“Patrimônio Separado”);
3. permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade do CRI;
4. destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados, bem como de seus respectivos custos da administração e gestão;
5. estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;
6. não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e
7. somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estejam vinculados.
8. **DECLARAÇÕES E GARANTIAS**
   1. Declarações sobre a Cedente. A Cedente, neste ato, declara e garante à Cessionária, na data de assinatura deste Contrato de Cessão, que:
9. é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
10. está devidamente autorizada a celebrar este Contrato e a cumprir com suas respectivas obrigações, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
11. este Contrato constitui obrigação legalmente válida, eficaz e vinculante da Cedente, exequível de acordo com seus termos e condições;
12. os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome da Cedente, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
13. a celebração e o cumprimento das obrigações previstas neste Contrato foi devidamente autorizada pelos seus órgãos societários competentes, se for o caso, e não infringem ou contrariam (a) o Estatuto Social da Cedente; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Cedente esteja sujeita; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pela Cedente em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Cedente, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
14. todas as declarações e garantias relacionadas à Cedente que constam deste Contrato são, na data de assinatura deste Contrato, verdadeiras, corretas consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;
15. todas as informações prestadas pela Cedente e no âmbito dos Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas;
16. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Cedente de suas obrigações nos termos do presente Contrato, sendo que a eficácia do presente Contrato perante terceiros depende do seu prévio registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo, Estado de São Paulo e de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul;
17. tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, todos e quaisquer recursos devidos à Cessionária em decorrência da titularidade dos Créditos Imobiliários estarão expressamente vinculados aos pagamentos dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação;
18. não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos titulares dos CRI;
19. tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais, societárias e regulatórias) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, exceto no que se refere a licenças concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não resultem em efeito adverso relevante para sua atividade, ou para a sua capacidade em honrar tempestivamente as obrigações pecuniárias relativas Créditos Imobiliários;
20. está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam necessárias para a execução das suas atividades, inclusive com o dispostos na legislação e regulamentação ambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, declarando, ainda, para todos os fins e efeitos de direito, que na presente data observa irrestritamente referidas normas aplicáveis à Cedente, suas atividades e projetos, bem como a pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e ainda as trabalhista, previdenciária e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e a não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, exceto por aquelas questionadas de boa fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não afete de forma adversa e relevante as atividades da Cedente;
21. não conhece a existência contra si, seus administradores, funcionários, afiliadas e os respectivos funcionários e administradores, de qualquer investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às as leis e regulamentos, nacionais, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 e o Decreto Lei 2.848 de 7 de dezembro de 1940, sem prejuízo das demais legislações nacionais de anticorrupção, na medida em que adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 (em conjunto com as leis mencionadas anteriormente (“Leis Anticorrupção”). Caso a Cedente tenha, a qualquer momento, conhecimento de atos ou fatos que possam violar as aludidas Leis Anticorrupção ou implicar a falsidade, parcialidade ou insuficiência das declarações acima, comunicará imediatamente a Cessionária e o Agente Fiduciário, fornecendo todas as informações necessárias a respeito;
22. cumpre e adota, e continuará a cumprir e adotar, por si e seus funcionários, administradores, Afiliadas e os respectivos funcionários e administradores, todas as medidas para que seus controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas, diretores, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as Leis Anticorrupção, devendo (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (b) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeiros, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Cedente ou suas controladas (“Declarações Anticorrupção”), declarando ainda que não conhece a existência contra si, suas afiliadas, funcionários e administradores, qualquer investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção;
23. a cessão dos Créditos Imobiliários não caracteriza:
24. fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil;
25. infração ao artigo 286 do Código Civil;
26. fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou
27. fraude, conforme previsto no artigo 185 da Lei 5.172, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101.
    1. Declarações da Devedora. A Devedora, neste ato, declara e garante à Cessionária, na data de assinatura deste Contrato de Cessão, além das declarações já prestadas no âmbito das CCB, que:
28. é uma sociedade limitada validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizadas a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
29. está devidamente autorizada a celebrar este Contrato e a cumprir com suas obrigações, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
30. este Contrato constitui obrigação legalmente válida, eficaz e vinculante e eficaz da Devedora, exequível de acordo com seus termos e condições;
31. os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome da Devedora, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
32. a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes e não infringem ou contrariam (a) o Estatuto Social da Devedora; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Devedora esteja sujeita; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pela Devedora em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irão resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Devedora, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
33. todas as declarações e garantias relacionadas à Devedora que constam deste Contrato são, na data de assinatura deste Contrato, verdadeiras, corretas consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;
34. todas as informações prestadas pela Devedora no âmbito da Oferta Pública Restrita são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes na data na qual referidas informações foram prestadas e não omite qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas;
35. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de ou qualificação perante a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento pela Devedora de suas obrigações nos termos ou para realização do objeto do presente Contrato ou para a realização da Oferta Pública Restrita, sendo que a eficácia do presente Contrato perante terceiros depende do seu prévio registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo, Estado de São Paulo e de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul;
36. tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora estarão expressamente vinculados aos pagamentos dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.
37. as demonstrações financeiras da Devedora foram auditadas ou revisadas, conforme o caso, e apresentam de maneira adequada a situação financeira da Devedora e os resultados operacionais da Devedora referentes aos períodos encerrados. Tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
38. desde a data das últimas demonstrações financeiras da Devedora relativas ao período encerrado em 31 de dezembro de 2019, não houve efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Devedora fora do curso normal de seus negócios que seja relevante para a Devedora, bem como não houve qualquer alteração no capital social ou aumento substancial do endividamento da Devedora;
39. a Devedora não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou investigação governamental, pendente ou iminente, envolvendo a Devedora perante qualquer tribunal, órgão governamental ou árbitro, que possa causar um efeito adverso relevante na sua situação financeira ou nas suas operações;
40. não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos titulares dos CRI;
41. tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais, societárias e regulatórias) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, exceto no que se refere a licenças concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não resultem em efeito adverso relevante para sua atividade, ou para a sua capacidade em honrar tempestivamente as obrigações pecuniárias relativas Créditos Imobiliários;
42. está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam necessárias para a execução das suas atividades, inclusive com o dispostos na legislação e regulamentação ambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, declarando, ainda, para todos os fins e efeitos de direito, que na presente data observa irrestritamente referidas normas aplicáveis à Devedora, suas atividades e projetos, bem como a Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e ainda as trabalhista, previdenciária e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e a não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, exceto por aquelas questionadas de boa fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não configure efeito adverso relevante às suas atividades, ou a sua capacidade em honrar tempestivamente as obrigações pecuniárias relativas às CCB;
43. não conhece a existência contra si, seus administradores, funcionários afiliadas e os respectivos funcionários e administradores, todas as medidas para que seus controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas, diretores, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as Leis Anticorrupção, devendo manter as Declarações Anticorrupção, declarando ainda que, após a devida e razoável diligência, não conhecem a existência contra si, suas afiliadas, funcionários e administradores, de qualquer investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção. Caso a Devedora tenha, a qualquer momento, conhecimento de atos ou fatos que possam violar as aludidas Leis Anticorrupção ou implicar a falsidade, parcialidade ou insuficiência das declarações acima, comunicará imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário, fornecendo todas as informações necessárias a respeito; e
44. a cessão dos Créditos Imobiliários não caracteriza:
45. fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil;
46. infração ao artigo 286 do Código Civil;
47. fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou
48. fraude, conforme previsto no artigo 185 da Lei 5.172, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101
    1. Declarações sobre os Créditos Imobiliários. A Devedora, neste ato, declara e garante à Cessionária, na data de assinatura deste Contrato de Cessão, que:
49. as CCB encontram-se regularmente constituídas e válidas, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados nas CCB e neste Contrato de Cessão, que se consubstanciam em relações contratuais regularmente constituídas e válidas, não havendo, até a presente data, medida judicial ou extrajudicial visando seu término antecipado, resolução ou anulação, ou, ainda, o questionamento de sua validade e eficácia;
50. responsabiliza-se pela existência, validade, eficácia e exigibilidade dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições enunciadas nas CCB e neste Contrato de Cessão, nos termos e para os efeitos do artigo 295 do Código Civil;
51. não há quaisquer questionamentos, da Devedora e/ou de terceiros, procedimentos administrativos ou ações judiciais ou processos arbitrais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar as CCB ou os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão e os demais Documentos da Operação de que seja partes; e
52. concorda com o Valor da Cessão pago pela Securitizadora, em razão da cessão das CCB e a totalidade dos Créditos Imobiliários.
    1. Declarações da Cessionária. A Cessionária declara e garante, na data de assinatura deste Contrato de Cessão, que:
53. é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM nos termos da Instrução CVM 414 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
54. todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados;
55. está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, em especial aquelas relativas à aquisição dos Créditos Imobiliários, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;
56. a celebração deste Contrato foi devidamente autorizada pelos seus órgãos societários competentes, se for o caso, e não infringem (a) o Estatuto Social da Cessionária; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Cessionária esteja sujeita; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pela Cessionária em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Cessionária, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
57. os representantes legais que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
58. os Créditos Imobiliários adquiridos de acordo com este Contrato de Cessão destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
59. está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições dos Documentos da Operação do qual é parte;
60. cumpre e adota, e continuará a cumprir e adotar, por si e seus funcionários, administradores, afiliadas e os respectivos funcionários e administradores, todas as medidas para que seus controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas, diretores, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as Leis Anticorrupção, devendo manter as Declarações Anticorrupção, declarando ainda que, após a devida e razoável diligência, não conhece a existência contra si, suas afiliadas, funcionários e administradores, de qualquer investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção. Caso a Cessionária tenha, a qualquer momento, conhecimento de atos ou fatos que possam violar as aludidas Leis Anticorrupção ou implicar a falsidade, parcialidade ou insuficiência das declarações acima, comunicará imediatamente às Partes, fornecendo todas as informações necessárias a respeito.
    1. As Partes que prestam as declarações acima se comprometem a notificar as demais Partes deste Contrato imediatamente caso quaisquer das declarações aqui prestadas se modificarem.
61. **DESPESAS GERAIS**
    1. Não obstante as despesas identificadas no Anexo III, deste Contrato de Cessão, bem como as despesas identificadas no Termo de Securitização, que são de responsabilidade da Devedora, a Devedora será igualmente responsável pelas seguintes despesas:
62. despesas decorrentes da adoção e manutenção de procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à defesa dos direitos, interesses e prerrogativas da Cessionária e dos titulares dos CRI que vierem a ocorrer ao longo do prazo de amortização. Todos os custos e as despesas decorrentes dos procedimentos listados acima deverão ser previamente aprovados pela Devedora.
63. honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
64. remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
65. despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos.
66. despesas com a publicação de atos societários da Cessionária em relação ao Patrimônio Separado e necessárias à realização de assembleias gerais de titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
67. em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor, e quaisquer prestadores de serviços contratados no âmbito da operação, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
68. em virtude da administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, as despesas com gestão, cobrança, realização, administração, custódia e escrituração, incluindo, mas não se limitando: a remuneração dos prestadores de serviços, despesas cartorárias com autenticações, reconhecimentos de firma, emissões de certidões, registros de atos em cartórios, cópias, impressões e expedições de documentos, publicações de relatórios e informações periódicas, leiloeiros, comissões de corretoras imobiliárias, demais correspondências, emolumentos, despesas havidas com empresas especializadas em cobrança;
69. eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
70. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado, ou à Cessionária desde que tais tributos sejam diretamente relacionados ao CRI, e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Cessionária, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e

1. nos casos de renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, será devida pela Devedora à Cessionária uma remuneração adicional de R$ [=] ([=]) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo mesmo indexador da operação, para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas, até o limite de R$ [=] ([=]).
   * 1. Com relação ao item (x) da Cláusula 5.1 acima, a Devedora será responsável pela elaboração e consolidação de quaisquer aditamentos aos Documentos da Operação, podendo eventualmente efetuar a contratação de assessores legais, à sua exclusiva expensa.
   1. Os custos e despesas indicados na Cláusula 5.1 acima serão arcados pela Devedora, desde que previamente aprovados pela mesma, e que reembolsará os eventuais custos suportados pela Cessionária em até 15 (quinze) dias corridos, mediante a apresentação dos comprovantes desses custos, e em caso de atraso, sujeito aos Encargos Moratórios.
2. **OBRIGAÇÕES ADICIONAIS** 
   1. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação, a Devedora se obriga, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, a:
3. fornecer à Cessionária, em até 1 (um) Dia Útil, informações sobre qualquer descumprimento não sanado de quaisquer cláusulas, termos ou condições deste Contrato, observados os prazos específicos determinados neste Contrato;
4. cumprir e fazer cumprir todas as instruções recebidas pela Cessionária relativas à execução do presente Contrato, especialmente na hipótese de vir a ocorrer o inadimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com os termos dos Documentos da Operação;
5. fornecer toda e qualquer informação e documento solicitado pela Cessionária, desde que estritamente necessária para a Securitização, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis da data em que tal pedido for formulado;
6. efetuar o recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os negócios tratados neste Contrato e que sejam de responsabilidade da Devedora;
7. dar ciência dos termos e condições deste Contrato a seus executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e suas condições;
8. encaminhar à Cessionária, na data da respectiva deliberação ou da sua convocação, se houver, cópia da convocação e respectiva deliberação, conforme o caso, pelos órgãos de administração da Devedora que aprovem qualquer negócio jurídico ou medida que possa afetar o cumprimento de quaisquer obrigações assumidas neste Contrato, direta ou indiretamente;
9. manter válidas e regulares, durante o prazo de vigência dos CRI, as declarações e garantias prestadas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, no que for aplicável;
10. manter sempre válidas, em vigor e em perfeita ordem todas as autorizações necessárias à execução das obrigações previstas neste Contrato;
11. cumprir tempestivamente todas as obrigações assumidas neste Contrato;
12. cumprir com todas as leis, regulamentos ou requisições de autoridades governamentais, incluindo, sem limitação, leis trabalhistas, de seguridade social, de aposentadorias e pensões e leis e regulamentos ambientais;
13. em relação à Devedora e seus representantes, administradores e funcionários (a) não utilizar recursos da Devedora para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (b) não fazer qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) não realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) não praticar quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) não realizar qualquer pagamento ou ação que viole as Leis Anticorrupção; e (f) não realizar um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal;
14. manter na sede social da Devedora cópia do presente Contrato devidamente arquivada nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes;
15. registrar este Contrato e averbar seus aditamentos perante cartórios de registro de títulos e documentos das sedes das Partes, conforme Cláusula 7 abaixo;
16. arcar com todos os custos decorrentes da Oferta Pública Restrita e manutenção dos CRI; e
17. manter as Declarações Anticorrupção válidas e vigentes durante toda a duração deste Contrato.
18. **REGISTRO**

* 1. A Devedora se obriga a providenciar, às suas expensas, o registro do presente Contrato de Cessão, bem como de seus eventuais aditamentos, em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das cidades de São Paulo, Estado de São Paulo e Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de celebração do respectivo documento, em conformidade com os artigos 1.361, §1º, do Código Civil, e 129, e 130 da Lei n° 6.015, de 31 de dezembro de 1973.
  2. No prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da obtenção do registro acima referido, a Devedora apresentará à Cessionária a comprovação do registro em forma definitiva, entregando-lhe uma via original do presente Contrato e, conforme aplicável, de seus aditamentos devidamente registrados.

1. **DISPOSIÇÕES GERAIS**
   1. Comunicações. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Contrato de Cessão:

(i) Para a Cedente:

**QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A

São Paulo - SP

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

(ii) Para a Cessionária:

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Rua Tabapuã, nº 1123,21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

São Paulo - SP

At.: Dep. de Gestão de Ativos / Dep. Jurídico

Tel.: (11) 3320-7474

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

(iii) Para a Devedora:

**COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL COPAGRIL**

Avenida Maripa, nº 2180, Centro

Marechal Candido Rondon - PR

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

* 1. Dias Úteis. Será considerado “Dia Útil” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
  2. Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.
  3. Pagamento Líquido. A Cedente e a Devedora se obrigam a pagar todas as suas obrigações pecuniárias assumidas neste Contrato de Cessão líquidas de quaisquer tributos, despesas, retenções ou quaisquer outras responsabilidades, presentes e futuros.
  4. 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 por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
  5. Aditamentos. Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato de Cessão e/ou demais Documentos da Operação somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as suas partes.
     1. As Partes concordam que o presente Contrato de Cessão, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de 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, e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, 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.
  6. Sucessão. O presente Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus cessionários e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
  7. Cessão. A Cedente e a Devedora não poderão ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou com quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da Cessionária e do Agente Fiduciário, conforme orientação dos Titulares dos CRI, deliberada na forma prevista no Termo de Securitização. Já a Cessionária poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou com quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão, independentemente da autorização da Cedente e, necessitando apenas do consentimento prévio, expresso e por escrito dos Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação da Cessionária de comunicar este fato por escrito à Cedente em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua ocorrência.
  8. Novação. O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato de Cessão ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.
  9. Vigência. Este Contrato de Cessão entra em vigor na data de sua assinatura e finda com o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas, não podendo, entretanto, ser rescindido até que a Devedora e a Cessionária tenham cumprido todas as suas obrigações com relação aos CRI que serão emitidos.
  10. Cumulatividade. Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato de Cessão são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.
  11. Não Compensação. Não haverá, entre as Partes, compensação de créditos decorrentes da Securitização com outros créditos que as Partes tenham ou venham a ter uma contra as outras. As Partes expressamente declaram e reconhecem que esta disposição tem o objetivo de assegurar a ininterrupção do fluxo de recebíveis dos CRI, viabilizando a Securitização e a Oferta Pública Restrita, e está em conformidade com o caráter atípico deste instrumento.
  12. Título Executivo Extrajudicial. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784, inciso III, e 815 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

1. **FORO DE ELEIÇÃO**
   1. Foro de Eleição. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Contrato de Cessão, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Cessão em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [**data**] de 2020.

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

*(Página de assinaturas 1/4 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre QI Sociedade de Crédito Direto S.A. e a Isec Securitizadora S.A., com a interveniência e anuência da Cooperativa Agroindustrial Copagril)*

**QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

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

*(Página de assinaturas 2/4 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre QI Sociedade de Crédito Direto S.A. e a Isec Securitizadora S.A., com a interveniência e anuência da Cooperativa Agroindustrial Copagril)*

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

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

*(Página de assinaturas 3/4 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre QI Sociedade de Crédito Direto S.A. e a Isec Securitizadora S.A., com a interveniência e anuência da Cooperativa Agroindustrial Copagril)*

**COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL COPAGRIL**

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

*(Página de assinaturas 4/4 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre QI Sociedade de Crédito Direto S.A. e a Isec Securitizadora S.A., com a interveniência e anuência da Cooperativa Agroindustrial Copagril)*

Testemunhas:

|  |  |
| --- | --- |
| 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  CPF:  RG: | 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  CPF:  RG: |

*(Este anexo é parte integrante do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre QI Sociedade de Crédito Direto S.A. e a Isec Securitizadora S.A., com a interveniência e anuência da Cooperativa Agroindustrial Copagril)*

**ANEXO I**

**DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS**

Características das CCB e dos Créditos Imobiliários:

1. Valor Total: R$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais), sendo cada CCB R$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), na data de emissão das CCB (“Valor de Principal”);
2. Amortizações: o saldo do Valor de Principal será amortizado em [96] ([noventa e seis]) parcelas mensais, sendo o primeiro pagamento devido em [**data**] e o último em [**data**] (“Data de Vencimento”) das CCB, ou na data em que ocorrer o resgate antecipado ou o vencimento antecipado das CCB, se for o caso;
3. Pagamento da Remuneração: em parcelas mensais, sendo o primeiro pagamento em [**data**] e o último na Data de Vencimento, ou na data em que ocorrer o resgate antecipado ou o vencimento antecipado das CCB, se for o caso;
4. Forma de Pagamento: o pagamento do(s) valor(es) devido(s) pela Devedora por conta das CCB será efetuado na forma estabelecida nas CCB, mediante crédito/depósito na conta bancária que for indicada pelo titular dos Créditos Imobiliários;
5. Remuneração: juros remuneratórios correspondentes a 7,80% (sete inteiros e oitenta centésimos por cento), acrescido de IOF, ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. (“Remuneração”);
6. Atualização Monetária: Mensal, pela variação acumulada do IPCA/IBGE a partir do 24º mês contados da Data de Emissão;
7. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia devida ao titular dos Créditos Imobiliários nos termos da CCB, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora, devidamente remunerados, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (a) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento); e (b) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata temporis* (“Encargos Moratórios”); e
8. Demais Características: as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados nas CCB.

*(Este anexo é parte integrante do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre QI Sociedade de Crédito Direto S.A. e a Isec Securitizadora S.A., com a interveniência e anuência da Cooperativa Agroindustrial Copagril)*

**ANEXO II**

**DATAS DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

[**Nota VBSO: A ser oportunamente inserido conforme definição no âmbito daS CCB**]

*(Este anexo é parte integrante do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre QI Sociedade de Crédito Direto S.A. e a Isec Securitizadora S.A., com a interveniência e anuência da Cooperativa Agroindustrial Copagril)*

**ANEXO III**

**DESPESAS**

[**Nota VBSO: A ser oportunamente inserido conforme definição no âmbito daS CCB e do TS**]